QORTI CIVILI PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum il-Hamis, 24 ta' Gunju 2021

Numru 2

Rikors Nru. 27/2020

Robert Hornyold Strickland

vs

Ciantar Brothers Limited, l-Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tar-rikorrenti tal-5 ta' Frar 2020 li jghid hekk:

1. Illi l-fond Block 26, Flat 3, Merchant Street Valletta huwa proprjeta tal-esponenti, liema proprjeta giet akkwistata minnu permezz ta' testament wara I-mewt taz-zija tieghu Mabel Strickland li mietet fid-29 ta' Novembru 1988 skont certifikat tal-mewt li qieghed jigi anness bhala dok RHS1;

2. Illi Mabel Strickland halliet zewg testamenti sigrieti maghmulin quddiem in-Nutar Joseph Cachia fil-11 ta' Awwissu 1979 u t-tieni testament maghmul fil-21 ta' Mejju 1982 fejn appuntat lill-esponenti bhala I-uniku eredi universali ta' gidha liema testmenti qieghdin jigu annessi flimkien mal-apertura tat-testment bhala dok RHS2, RHS3 u RHS4 u fejn ukoll hemm I-apertura tat-testmenti sigrieti;

3. Illi I-esponenti ghamel denunzja liema denunzja qieghed jigi anness bhala dok RHS5 fejn hemm ukoll inkluz id-deskrizzjoni tal-fond mertu tal-kawza;

4. Illi dan il-fond ilu mikri lis-socjeta kummercjali Ciantar Brothers Limited il-fuq minn erbghin sena ilu, u jithallas is-somma ta' Lm80 fis-sena, u cioe ta' Euros 186.35 fis-sena u/jew somma verjuri;

5. Illi dan il-fond ftit li xejn qieghed jintuza u jinfetah darba kultant minn xi direttur tas-socjeta kummercjali;

6. Illi dan il-fatt jista' wkoll jigi pruvat tul is-smigh tal-kawza bl-ingunzjoni tar-raprezentant tal-ARMS Limited sabiex jingieb tali prova;

7. Illi nonostante dawn il-fatti, ir-rikorrenti qieghed jigi mfixkel fil-pussess ta' hwejgu;

8. Illi kien biss fis-sena 2009 li l-Gvern irrikonoxxa l-pregudizzju serju li kienu qeghdin ghaddejin minnu s-sidien tal-proprjetajiet mikrija, u gie fis-sehh l-Att X tal-2009 permezz ta' liema ligi l-Gvern ta' dak iz-zmien dahhal artikoli fil-ligi fejn -
a. Giet stabbilita data definittiva meta din il-kirja sejra tintemm cioe fil-wiehed u tletin (31) ta' Mejju tas-sena 2028.
b. Il-legislatur iddispona li l-kirjiet ta' fondi kummercjali kellhom jizdiedu fis-sens u ai termini tal-Artikolu 1531D tal-Kap. 16:
(1) Il-kera ta' fond kummercjali, fin-nuqqas ta' ftehim mod iehor milhuq wara l-1 ta' Jannar, 2010 jew ta' ftehim bil-miktub li jkun sar qabel l-1 ta' Gunju, 1995 dwar kirja li tkun ghadha fil-perjodu originali taghha fl-1 ta' Jannar, 2010, ghandu fl-1 ta' Jannar, 2010 jigi mizjud b'rata fissa ta' hmistax fil-mija fuq il-kera attwali u jibqa' jigi mizjud kull sena kull l-ewwel (1) ta' Jannar bi hmistax fil-mija fuq l-ahhar kera bejn l-1 ta' Jannar, 2010 u l-31 ta' Dicembru, 2013.
(2) Il-kera fl-1 ta' Gunju, 2013 ghandu jigi stabbilit bi qbil bejn il-partijiet. Fin-nuqqas ta' qbil, ghandu jittiehed bhala gwida ghall-kera l-Indici tal-Valur Kummercjali tal-Proprjeta kif jista' jigi stabbilit b'regolamenti maghmulin mill-Ministru responsabbli ghall-akkomodazzjoni u fin-nuqqas ta' regolamenti, il-kera ghandu mill-1 ta' Jannar, 2014 joghla b'hamsa (5%) fil-mija fis-sena sad-dhul fis-sehh tal-imsemmlja regolamenti.

9. Illi nonostante li sallum ma giex ippublikat l-Indici tal-Valur Kummercjali tal-Proprjeta u ghalhekk fin-nuqqas ta' qbil mod iehor, il-kera zdiedet skont il-ligi bil-5% fis-sena, u prezentament il-kirja illum il-gurnata tammonta ghal Euros 186.35 fis-sena u/jew somma verjuri, xorta wahda hemm sproporzjon kbir tant li b'dan il-mekkanizmu previst mil-ligi l-esponenti qatt ma ser jinghata kirja ekwa ghaz-zmien li l-fond ser jibqa' f'idejn l-inkwilin, liema fond huwa wara kollox wiehed ta' valur sostanzjali hekk kif jinsab fil-qalba tal-Belt Valletta.

10. Illi konsegwentament din il-kera hija wahda irrizorja meta kkomparata mal-kera li l-fond intier jikseb fis-suq billi il-kirja imhallsa hija bil-wisq inqas mill-kera li ggib fis-suq liberu u dana kif konfermat mir-rapport tal-Perit Joseph Attard data l-31 ta' Ottubru 2019 (kopja hawn annessa u mmarkata dok RHS6) li jikkonferma li l-kirja ghal fond intier u cioe ghal proprjeta Block 26, Flat 3, Merchant's Street Valletta, illum huwa ta' €18,000 fis-sena;

11. Illi ghalhekk dan kollu, inkluz it-tigdid tal-kera kontra l-volonta tal-esponenti u l-ligi kostretta rigward l-ammont tal-kera qieghed jikser id-drittijiet fundamentali tal-esponenti u t-tgawdija libera tal-proprjeta tieghu, inter alia taht l-Ewwel Artikolu ta' Protokoll Nru 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem li giet ratifika fil-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta u dan billi qieghed jigi privat minghajr ma jinghata kumpens gust mit-tgawdija tal-proprjeta tieghu.

12. Illi minhabba l-fatt li r-rikorrent ma seta' qatt jipprevedi din is-sitwazzjoni jigifieri qatt ma seta' jkun jaf kif ser jinbidel is-suq kummercjali jew kif il-ligi kienet se tizviluppa b'tali mod li l-quantum tal-kera kien ser jibqa' jigi kkontrollat mil-ligi huwa ma setghax jevita din is-sitwazzjoni li qieghda tohnoq il-liberta tieghu mit-tgawdija xierqa tal-proprjeta surefirita.

13. Illi ghalhekk ir-rikorrenti ghadu qed ibati pregudizzju serju, u ma nzammx bilanc gust u proporzjonat bejn l-allegat ghan pubbliku intiz u d-drittijiet fundamentali tas-sidien ghat-tgawdija tal-possedimenti taghhom, nonostante li l-Gvern setgha kellu r-rimedju necessarju jekk adopera u dahhal fis-sehh ligijiet sussidjarji ghar-regolar tal-Property Market Value Index.

14. Illi r-rikorrent jaghmel referenza ampja ghall-kawza ben studjata fl-ismijiet Louis Apap Boloona vs L-Avukat Generali (rikors 9/17JZM) deciza fl-4 ta' Gunju 2018 mill-Qorti Civili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali), liema kawza tittratta sittwazzjoni analoga ghal dik odjerna, u taghmel referenza ghal sensiela ta' kawzi ohra rilevanti inkluz il-kawza Zammit and Attard Cassar vs Malta (30 ta' Lulju 2015) li tittratta fattispecie simili ghal dawk odjerni u fejn il-Qorti ta' Strasborg sabet vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid minkejja l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009.
Saret u qieghda ssir ukoll referenza ghal diversi sentenzi ohra lokali u tal-Qorti ta’ Strasbourg rigward l-Art. 1 tal-Ewwel Protokol fosthom Amato Gauci vs Malta (15 ta' Dicembru 2009), Cassar vs Malta (30 ta' Jannar 2018), Dr Cedric Mifsud et vs l-Avukat Generali et (Qorti Kostituzzjoni, 25 ta' Ottubru 2013), Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et (Qorti Kostituzzjonali, 7 ta' Dicembru 2012) u Maria Ludgarda Borg et vs Rosario Mifsud et (Qorti Kostituzzjonali, 29 ta' April 2016).

15. Illi ir-rikorrenti jinnota kif ukoll gie kemm-il darba ddikjarat mill-Qrati Maltin f’numru ta' sentenzi inkluz fis-sentenza surreferita fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs L-Avukat Genprali, li l-qaghda ekonomika tal-pajjiz ma ghadhiex bhalma kienet meta dahal fis-sehh il-Kap 69 u certament issahhet u marret 'il quddiem. Illi ghalhekk l-ghan pubbliku li kien hemm mahsub originarjament, xi ftit jew wisq spicca maz-zmien.

16. Illi b'rispett lejn it-terminu tal-kera, minkejja li giet stabbilita data definittiva ghat-terminazzjoni tal-kirja, jibqa' jsostni l-fatt illi s-socjeta konvenuta sejra tibqa' topera mill-fond proprjeta tar-rikorrenti ghal disa' snin ohra u dan iflsser li l-esponenti ghandu disa' snin ohra mtaqqal b'dan il-piz hekk kif se jibqa' jigi mcahhad milli jgawdi l-proprjeta tieghu.

17. Illi dan huwa zmien sproporzjonat u eccessiv, u dan kif dikjarat f’diversi sentenzi fosthom Louis Apap Bologna vs L-Avukat Generali fejn il-Qorti iddikjarat li "xorta wahda s-sid jibqax mghobbi 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 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”.

18. Illi fir-rigward tal-kontroll fl-ammont tal-kera, il-provvedimenti taht l-Artikolu 1531D tal-Kap. 16 bl-ebda mod ma jtaffi il-piz sproporzjonat li qieghed ibati u ghaddej minnu r-rikorrent hekk kif skont l-istess Artikolu l-kera zdiedet b'mod irrizorju tant li illum il-kera tammonta biss ghal Euros 186.35 fis-sena u/jew somma verjuri;

19. Illi kif dikjarat fil-kawza Louis Apap Bologna vs L-Avukat Generali. "dan l-awment xorta wahda ma jirriflettix fl-ghadd ir-realta ekonomika u socjali tal-pajjiz. Wara l-1 ta' Gunju 2013, is-sid thalla b'idejh marbuta dwar b'kemm ghandha tizdied il-kera peress li fin-nuqqas tî ftehim mal-inkwilin, il-ligi baqghet tiddetta kif ghandha tigi awmentata l-kera."

20. Illi tajjeb li jigi ssottolinejat il-fatt illi l-proprjeta mertu ta' dawn il-proceduri huwa wiehed soggett ghal kirja li tibbenifika intrapriza privata kummerciali u mhux kirja ta' residenza lil persuna ghal ragunijiet socjali ta' 'housing'. Illi filwaqt li f'kazijiet ta' 'housing', il-Qrati xi drabi jaccettaw spoporzjon bejn l-ammont imhallas u l-prezzijiet tas-suq, f'kaz kummercjali, dan certament mhuwiex gustifikat, senjatament meta s-socjeta konvenuta ilha tgawdi minn dan il-fond ghal dan iz-zmien kollu u ghad ghandha disa' snin ohra skont il-ligi vigenti, u dan dejjem versa kera mizerja, meta si tratta ta' kumpanija stabbilita sabiex taghmel profitt!

21. Illi oltre hekk, ir-rikorrenti ma jistax ma jinnotax li minkejja l-allegat ghan pubbliku tal-provvedimenti tal-ligi li jipprotegu din il-kirja kummercjali u jitfghu piz sproporzjonat u qawwi fuq ir-rikorrent a beneficcju tas-socjeta intimata, il-Gvern tul dawn is-snin kollha ma kkontribwixxa bl-ebda mod sabiex itaffl jew igorr dan it-toqol ghall-allegat ghan pubbliku.

22. Illi ghalhekk u in vista ta' dawn il-fatti johrog b'mod car li d-disposizzjonijiet dwar it-tigdid awtomatiku tal-kera u dwar ir-restrizzjoni fl-ammont tal-kera jikkostitwixxu interferenza eccessiva fl-uzu tal-proprjeta tar-rikkorent u johloq zbilanc kbir bejn l-allegat ghan pubbliku intiz u d-drittijiet tar-rikkorenti ghat-tgawdija tal-proprjeta tieghu.

23. Illi evidentement huwa totalment eskluz li l-attur volontarjament u konsapevolment accetta li jissottometti ruhu ghat-tali piz eccessiv li dan l-isproporzjon tant kbir kien u ghadu qieghed johloq.

24. Illi ghalhekk ir-rikorrent ghandu dritt ghall-kumpens xieraq u ghandu l-jedd li jgawdi mid-dispozizzjonijiet tal-ligi u jkollu l-pussess pacifiku tal-proprjeta tieghu.

25. Illi la darba ma jezisti ebda rimedju ordinarju effettiv ghas-sitwazzjoni de quo, ir-rikorrenti qieghed jiftah dawn il-proceduri odjerni ta' natura kostituzzjonali u ta' drittijiet fundamentali sabiex jitlob dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fic-cirkostanzi prezenti.

26. Illi in osserva tal-Att XXV tas-sena 2019, ir-rappresentanza tal-Istat issa jinsab vestit f'isem l-Avukat tal-Istat, u ghalhekk l-Avukat tal-Istat huwa intimat f'dawn il-proceduri.

27. Ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant, jghid ir-rikorrenti u/jew min minnhom, prevja kwalisiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna l-ghaliex din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex –

1. Tiddikjara li l-provvedimenti tal-Kap. 69 inter alia l-Artikoli 3, 9 u 12, u tal-Kap. 16 u inter alia l-Artikolu 1531I u tal-1531D tal-Kap. 16 u/jew min minnhom, qeghdin jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrent ghat-tgawdija tal-proprjeta tieghu Block 26, Flat 3 Triq il-Merkanti, Valletta kif sanciti mill-Ewwel Artikolu taI-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (li tifforma parti integrali tal-ligijiet domestici fil-Kap. 319), u dan prevja u jekk hemm bzonn billi tappunta periti nominandi.

2. Konsegwentement tiffissa u tordna li jithallas kumpens xieraq (sia pekunjarju u mhux pekunjarju) ghas-snin kollha li r-rikorrent bata u qieghed ibati vjolazzjoni tad-drittijiet tieghu, u dan prevja u jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi.

3. Taghtih dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni fic-cirkostanzi inkluz izda mhux limitatament li tiddikjara s-socjeta konvenuta ma tistax tistrih izjed fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 u Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex tkompli tokkupa u tikri l-fond Block 26, Flat 3 Triq il-Merkanti, Valletta u tordna l-izgumbrar tas-socjeta intimata Ciantar Brothers Limited (C-577) mill-fond entro terminu qasir u perentorju.

BI-ispejjez u bl-imghaxijiet legali sal-pagament effettiv.

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

1. Illi t-talbiet tar-rikorrent ghandhom jigu michuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghar-ragunijiet segwenti li qed jigu hawn elenkati minghajr pregudizzju ghal xulxin:

2. Illi l-ewwel u qabel kollox, ir-rikorrenti ghandu jgib prova tara tat-titolu tieghu sabiex juri li huwa l-proprjetarju tal-fond in kwistjoni kif qed jallega fir-rikors promutur;

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

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

5. Illi l-iskop tal-ligi li qed jilmentaw minnha r-rikorrenti huwa sabiex jigu protetti fondi kummercjali. Tali protezzjoni tipprezerva l-vjabbilta ekonomika ta' intraprizi kummercjali, tipprotegi l-impjieg tal-haddiema f'dawn l-intraprizi, tivvantaggja l-konsumatur u tipprovdi stabbilita fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-intraprizi.

B'hekk dawn l-artikoli igur li ma jistghux jigu kklassifikati bhala mhux legittimi jew mhux fl-interess generali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament ma ghandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

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

7. Illi permezz tal-Att X tal-2009, senjatament bl-artikoli 1531D u 1531I, il-legislatur ghamel l-almu tieghu sabiex jilhaq il-bilanc bejn l-interessi tas-sid u min ikun qed jokkupa l-fond. Ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-isproporzjon fil-kera, l-artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi li l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar 2014 ghandha tizdied bil-hamsa fil-mija kull sena u din iz-zieda hija altru milli negligibbli. Tajjeb li jinghad ukoll li skont l-artikolu 1531I tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, il-kirja msemmija ser tibqa' tigi protetta sal-2028 jigifieri ma fadalx wisq u barra minn hekk, il-manutenzjoni ordinarja jiehu hsiebha l-inkwilin u mhux ir-rikorrenti. Dan jimplika allura li l-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita mhux gustifikat u ghandu jigi michud ghaliex ma jirrizulta l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

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

9. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat in-nota ta' cessjoni tar-rikorrenti limitatament fil-konfront tas-socjeta intimata;

Rat l-atti, ir-rapport peritali u n-noti ta' sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Din hija sentenza wara ilment maghmul mill-attur illi l-artikoli relattivi tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Kodici Civili huma lezivi tad-dritt fondamentali tieghu ghat-

tgawdija pacifika tal-possedimenti tieghu hekk kif sancit ai termini tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. L-attur jippremetti illi huwa s-sid tal-proprjeta in kwistjoni wara li wiret din il-proprjeta minghand Mabel Strickland, u li din il-proprjeta kienet tinsab mikrija taht kirja kummercjali lis-socjeta konvenuta ghal aktar minn erbghin sena versu l-kera annwali ta' €186.35 fis-sena. Huwa jilmenta illi l-kera pagabbli skont il-ligi hija irrizorja meta kkomparata mal-valur lokatizju reali tal-fond u wkoll illi t-tigdid perpetwu tal-kera kontra l-volonta tieghu jammonta ghall-ksur tad-drittijiet fondamentali tieghu ai termini tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Fil-mori tal-kawza l-attur u s-socjeta konvenuta waslu fi ftehim fejn il-kirja mertu ta' dawn il-proceduri giet itterminata u l-pussess tal-fond gie ritornat lura lill-attur fil-11 ta' Settembru 2020. Ghaldaqstant l-attur ceda l-kawza fil-konfront tas-socjeta konvenuta filwaqt illi zamm ferm il-pretensjonijiet tieghu kontra l-Avukat tal-Istat.

Provi

Il-Perit Joseph Attard, inkarigat mill-attur, irrediga rapport permezz ta' liema stima l-valur lokatizju tal-fond mertu ta' dawn il-proceduri fl-ammont ta' €18,000 fis-sena.

Robert Hornyold Strickland xehed illi huwa s-sid tal-proprjeta in kwistjoni, liema proprjeta huwa wiret minghand zitu Mabel Strickland. Spjega illi s-socjeta konvenuta ilha tikri l-fond in kwistjoni permezz ta' kirja kummercjali ghal aktar minn erbghin sena u dan versu l-kera annwali ta' €186.35. Dan l-ammont zdied xi ftit minhabba l-emendi li saru fil-ligijiet ta' kera fl-2009, izda b'dawn l-emendi s-socjeta konvenuta xorta wahda zammet id-dritt li tibqa' fil-pussess tal-proprjeta in kwistjoni sas-sena 2028.

Il-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi prezentat ir-relazzjoni taghha fil-15 ta' Dicembru 2020 u spejgat illi l-fond in kwistjoni jinsab f'posizjoni tajba hafna f'binja prominenti u fi triq prominenti u pedonali biswit stabbilmenti importanti bhal ministeri, banek u bini iehor importanti, u jinsab ftit il-boghod mill-Katidral ta' San Gwann. Il-fond ghandu kobor totali ta' 150 metri kwadri bi kmamar imdaqqsa u imdawlin.

Il-Perit Tekniku stmat il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni bejn l-1987 sas-sena 2020 bis-segwenti mod:

Sena	**Valur Lokatizju Annwu**
1987 - 1990	€1,540
1991 - 1994	€1,950
1995 - 1998	€2,460
1999 - 2002	€3,150
2003 - 2006	€4,050
2007 - 2010	€6,825
2011 - 2024	€10,500
2015 - 2018	€16,400
2019 - 2020	€13,200

Il-Perit Tekniku spjegat li waslet ghal dawn il-valuri b'referenza ghall-fond fi stat *unfurnished,* liberu u frank u fid-dawl tal-potenzjal tal-izvilupp ta' dan il-fond, id-daqs tieghu u l-istat li jisab fih, u dan wara li kkonsultat ma' dokumenti, studji u statistici rilevanti ghal dan l-ezercizzju kif elenkati fil-paragafu numru 5 tar-relazzjoni taghha, bhal per ezempju il-Valuation Standards for Accredited Valuers mahruga mill-Kamra tal-Periti fl-2012 u l-indici tal-inflazzjoni skont informazzjoni mahruga mill-Bank Centrali ta' Malta.

Prova tat-titolu

L-Avukat tal-Istat eccepixxa illi r-rikorrenti ghandu igib prova cara tat-titolu sabiex juri li huwa l-proprjetarju tal-fond in kwistjoni.

Il-Qorti taghraf illi f'kawzi ta' dan it-tip l-attur mhux rikjest illi jipproduci prova ta' titolu assolut jew originali. Kif intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea vs Avukat Generali et** (PA Kost 07/02/2017):

> "Illi biex wiehed ikun f`qaghda li juri li garrab ksur tal-jedd fundamentali tieghu taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`ghandux ghalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wiehed originali bhallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet wahda ta` rivendika (Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et, Kost 27.3.2015). Huwa bizzejjed, ghall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wiehed juri li ghandu jedd fil-haga li tkun li bih jista` jieqaf ghall-pretensjonijiet ta` haddiehor.

> Imbaghad, ghall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa bizzejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-haga li tkun."

Minn ezami tal-provi prezentati mill-attur fil-mori tal-kawza il-Qorti tqis illi huwa ressaq prova sodisfacjenti tat-titolu tieghu ghall-finijiet ta' din il-kawza. Senjatament mill-atti jirrizulta illi l-attur wiret il-proprjeta in kwistjoni minghand Mabel Strickland, li mietet fid-29 ta' Novembru 1988, wara li gie appuntat bhala l-uniku eredi universali taghha kif jirrizulta mid-dokumenti annessi mar-rikors promotur tieghu.

Il-Qorti hija ghaldaqstant sodisfatta illi l-attur ressaq prova tat-titolu tieghu ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri.

L-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

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

> "Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi ipprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali."

Izda d-dispozizzjonijiet ta' qabel ma ghandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta skont l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni;"

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

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

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

> "*rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1*". (ara **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR

> 2006-VIII, u **Bittó and Others v. Slovakia**, no.30255/09, § 101, 28 January 2014).

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

> "Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux semplici ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna."[1]

It-terminu interess pubbliku jew generali ghandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom diskrezzjoni wiesa' f'dan il-kuntest li m'ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax li tkun irragonevoli.[2] Detto dan, din is-diskrezzjoni m'hijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-esigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[3]

Jidher mill-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea illi l-interess generali ma jehtieg li jkun wiehed relattiv ghall-akkomodazzjoni socjali; l-ghan jista' jkun wiehed socjali, ekonomiku, jew xi ghan iehor li jista' talvolta jigi meqjus bhala wiehed fl-interess pubbliku anke jekk il-komunita in generali ma jkollhiex uzu jew tgawdija diretta tal-proprjeta in kwistjoni,[4] u wkoll ghal protezzjoni tal-morali.[5] Fir-rigward tal-legislazzjoni mmirata lejn il-protezzjoni t'intraprizi kummercjali intqal illi "*rent regulation to preserve the economic viability of commercial enterprises in the interest of both those enterprises and the consumer, was also in the general interest*."[6]

Ghalkemm l-interferenza fid-dritt tal-proprjeta tar-rikorrenti f'dan il-kaz ma kinitx ghal skopijiet t'ghajnuna socjali jew t'akkomodazzjoni residenzjali, il-Qorti tqis illi xorta wahda l-ghan tal-ligi kien wiehed legittimu fl-interess generali, sabiex jghin lill-intraprizi kummercjali u konsegwentement l-ekonomija tal-pajjiz in generali.[7] Il-Qorti

---

[1] Ara wkoll **Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet** (Kost, 10 Ottubru 2003).
[2] A. Grgić *et al., The Right to Property under the European Convention of Human Rights* (CoE, 2017), 14.
[3] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim Ministru et** (Kost, 31/01/2014).
[4] **James and Others vs The United Kingdom** (QEDB 21/02/2986); **Scotts of Greenock Ltd and Lithgows Ltd vs The United Kingdom**, (QEDB 17/12/1987) 104.
[5] **Handyside vs the United Kingdom** (EDB 7/12/1976) 62 – 63.
[6] **G. vs Austra** (QEDB 7/06/1990).
[7] 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

tqis illi l-legislatur gharaf pero li aktar ma jmur iz-zmien, anqas m'ghad hemm bzonn ta' din il-protezzjoni moghtija lil intrapizi kummercjali tant illi permezz tal-Att X tal-2009 introduca emendi li ghandhom l-iskop li jtemmu l-protezzjoni tal-kirjiet kummercjali. In oltre l-fatt illi l-interess pubbliku m'huwiex immirat lejn l-assigurar ta' akkomodazzjoni residenzjali u l-prevenzjoni ta' *homelessness* dan jassumi rilevanzi ghal likwidazzjoni tal-kumpens li jista' jkun dovut lir-rikorrenti jekk jinstab illi huwa minnu illi sofra ksur tad-dritt fundamentali indikat minnu.[8]

Minkejja dan, l-istat irid jissodisfa lill-organu gudizzjarju li fil-kaz konkret ikun inzamm dak l-element ta' bilanc jew proporzjonalita bejn l-ghan li jkun irid jintlahaq fl-interess pubbliku min-naha u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali ta' l-individwu minn naha 'l ohra. Il-piz biex jintlahaq dan il-ghan ma ghandux jintefa' kollu fuq is-sid ghaliex altrimenti ma jigix sodisfatt l-element ta' proporzjonalita. Fir-rigward tal-element tal-proprozjonalita, gie deciz illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanciti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol ma tkunx tissarraf f'lezjoni tal-istess drittijiet, ghandu jirrizulta illi l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun zammet

> "[a] *fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1*."[9]

Fuq dan il-punt, gie deciz illi

> "Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu aggevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust.

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."

[8] **Agnes Gera de Petri Testaferrata vs Avukat Generali et** (PA 28/05/2019); **Edward Zammit Maempel and Cynthia Zammit Maempel vs Malta** (QEDB 15/01/2019); **Marshall and others vs Malta** (QEDB 11/02/2020).

[9] **Sporrong and Lönnroth v. Sweden** (QEDB, 12/12/1984). Ara wkoll, inter alia, **Brumarescu v. Romania** (QEDB, 28/10/1999); **Beyeler v. Italy** (QEDB, 05/01/2000); **Saliba v. Malta** (QEDB, 08/11/2005); **Edwards v. Malta** (QEDB, 24/10/2006); **Bistrovic v. Croatia** (QEDB, 31/05/2007); **Scerri v. Malta** (QEDB, 07/07/2020).

> Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc gust, u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq..."[10]

Illi l-isporporzjon o meno ta' mizura pero ma tridx tigi ezaminata sempliciment mill-lat teoretiku biss, izda trid tigi determinata f'kull kaz skont ir-rizultanzi fattwali tieghu.

Bhala prova dwar il-valur lokatizju fuq is-suq liberu tal-fond in kwistjoni, il-Qorti ghandha quddiemha r-relazzjoni tal-Perit Tekniku mahtur minnha, u wkoll rapport ta' perit ex parte. Meta l-kera percepibbli mill-attur skont il-ligi tigi kkomparata mal-valur lokatizju fuq is-suq liberu tal-istess fond kif stmat mill-Perit Tekiniku, tirrizulta diskrepanza sostanzjali. Ghalhekk jirrizulta li l-kera attwalment percepita mill-attur kienet dejjem anqas minn 10% tal-valur lokatizju fuq is-suq liberu, u bhalissa il-kera percepita minnu tammonta ghal cirka 1.3% tal-valur lokatizju reali tal-proprjeta in kwistjoni. Fil-fehma ta' din il-Qorti din id-diskrepanza turi sproporzjon evidenti u manifesta bejn l-ghan tal-mizura u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tal-attur sanciti permezz tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

> "Rigward l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 il-Qorti tirrileva li dawn l-emendi ghall-Kodici Civili ma jistghux ikunu ta' konfort ghas-sitwazzjoni tar-rikorrenti billi dawn lemendi ma humiex bizzejjed ladarba l-awment qieghed jigi kkalkolat fuq kera li hija hafna inqas minn dik tas-suq, u dan minhabba r-restrizzjoni kontemplata fl-Artikolu 4(2) tal-Kap. 69. Ghalkemm bl-emendi li dahlu bl-Att X tal-2009 kien hemm awment fil-kera, u dan l-awment xorta wahda ma jirriflettix fl-ghadd tar-realta ekonomika u socjali tal-pajjiz. […]
>
> Inoltre, skont l-Artikolu 1531I tal-Kodici Civili, il-possibilita li r-rikorrenti tiehu lura l-fond taghha tiskatta wara 20 sena dekorribbli mis-sena 2008 u ghalhekk illum ghad fadal 9 snin ohra sabiex hi tkun fil-pozizzjoni li tirriprendi l-post. Sadanittant hija tibqa' kostretta ghal dan iz-zmien li baqa' li tircievi lkera tenwa bhal ma qed idahhal fil-prezent u tibqa' jgorr piz eccessiv u sproporzjonat."

Il-Qorti ftit li xejn ghandha xi zzid fuq dan. Peress illi skont dawn l-emendi l-awment tal-kera jigi kkalkolat fuq kera li hija ferm anqas minn dik tas-suq liberu, ir-rizultat

[10] **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et** (Kost. 07/12/2012).

jibqa' xorta wahda illi l-kera percepita mir-rikorrenti hija anqas minn 1% tal-valur lokatizju fuq is-suq liberu u ghalhekk huwa car li ma tirriflettix ir-realta ekonomika u socjali tal-pajjiz.

Ghaldaqstant il-Qorti tqis illi l-ilment tal-attur huwa fondat u qieghed jigi milqugh.

Rimedju

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

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

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

> "*The Court reiterates that an award in respect of pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he or she would have enjoyed had the breach not occurred (see, mutatis mutandis, Kingsley v. the United Kingdom [GC], no. 35605/97, § 40, ECHR 2002-IV).*"[11]

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

> "…*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 v. 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 v. 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*

[11] **Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020).

> *a substantial reduction compared with the free market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75).*"[12]

Mir-relazzjoni tal-Perit Tekniku jirrizulta li s-somma globali ta' kera percepibbli mill-attrici a bazi tal-valur lokatizju fuq is-suq liberu bejn l-1987 u d-data ta' meta giet intavolata din l-azzjoni kienet tkun ta' cirka €259,235, filwaqt illi l-attur ircieva circa €8,000 bhala kera pagabbli skont il-ligi f'dan iz-zmien.

Il-Qorti qed tiehu in konsiderazzjoni s-segwenti fatturi fil-likwidazzjoni tal-quantum tal-kumpens dovut lir-rikorrenti ghall-lezjoni tad-dritt fundamentali soffert minnu:
-Il-fatt li l-fond ma kienx qed jintuza ghal xi gid socjali jew sabiex jigi evitat li inkwilin jispicca bla dar imma ghall-intrapriza kummercjali;
-L-isproporzjon fid-differenza bejn il-kera percepita u dik li setghet tkun percepita fis-suq hieles li kieku ma kinitx kontrollata bil-ligi;
-L-iskop legittimu fl-interess generali tal-ligi impunjata;
-Iz-zmien li dam l-attur ibati minn dan in-nuqqas ta` proporzjonalita;
-L-inerzja tal-Istat li baqa` passiv ghal tul irragonevoli ta` zmien sabiex jipprova jirrimedja ghas-sitwazzjoni b`legislazzjoni ad hoc;
-Il-fatt illi l-attur dam tul ta' zmien qabel ma beda l-proceduri odjerni;
-Il-kera mhallsa mill-inkwilin.

Ikkonsidrat dan kollu, il-Qorti tqis illi l-kumpens pekunarju li ghandu jkun dovut lill-attur huwa fl-ammont ta' tmenin elf ewro (€80,000) filwaqt illi l-kumpens non-pekunarju li ghandu jkun dovut lill-attrici huwa fl-ammont ta' hamest elef ewro (€5,000).

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Qorti filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat u tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet talba attrici stante illi l-pusses tal-fond in kwisjtoni gie ritornat lura lill-attur mill-inkwilin fil-mori tal-kawza, tilqa l-bqija tat-talbiet attrici u:

[12] **Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020).

Tiddikjara li l-provvedimenti tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, senjatament l-artikolu 3, 9 u 12 u l-provvedimenti tal-Kodici Civili, senjatament l-artikoli 1531I u 1531D, qed jivvjolaw id-dritt fondamentali tal-attur ghat-tgawdija pacifika tal-proprjeta mertu ta' din il-kawza;

Tillikwida s-somma ta' hamsa u tmenin elf ewro (€85,000) bhala l-kumpens dovut lill-attur, rapprezentanti in kwantu ghal tmenin elf ewro (€80,000) kumpens pekunarju u in kwantu ghal hamest elef ewro (€5,000) kumpens non-pekunarju, u tordna lill-Avukat tal-Istat ihallas is-somma hekk likwidata.

Spejjez kollha, inkluz ta' Ciantar Brothers Ltd, jithallsu mill-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur