QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 12 t'April, 2022

Numru

Rikors Numru: 138/2020 TA

Christopher Agius (K.I. 385775M)

vs.

L-Avukat tal-Istat

u

John Refalo (K.I. 244439M)

Il-Qorti

Rat ir-rikors Kostituzzjonali tar-rikorrenti ppreżentat fil-21 ta' Lulju 2020 li permezz tiegħu talbet is-segwenti:-

> 1. Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-garage markat bin-numru uffiċjali mitejn sitta u disgħin (296), bl-isem Valentine, fi Triq il-Kanun, Santa Venera, liema fond jinsab mikri lill-intimat.

2. Illi l-fond kien originarjament proprjeta ta' Emanuele Bugeja u martu Maria Bugeja. Is-suċċessjoni tal-konjugi Bugeja hija regolata b'testment tal-15 ta' Mejju, 1996 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Mangion anness u mmarkat bħala **Dok. A** fejn fost disposizzjonijiet oħrajn, huma ħallew b'titolu ta' prelegat il-fond hawn fuq indikat lil binthom Doris Agius, omm ir-rikorrenti, bis-sostituzzjoni volgari ta' uliedha u cioe' ir-rikorrenti u oħtu Josephine sive Josette Agius.

3. Illi omm ir-rikorrenti Doris Agius ġiet nieqsa fis-16 ta' Novembru, 1996. Is-suċċessjoni ta' Doris Agius hija regolata b'testment tas-7 ta' Awwissu, 1987 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri, fejn fost disposizzjonijiet oħrajn hija nnominat b'eredi universali tagħha fi kwoti ndaqs bejniethom lil uliedha r-rikorrenti Christopher Agius u oħtu Josephine sive Josette Agius. Id-dikjarazzjoni causa mortis ta' Doris Agius saret nhar il-5 ta' Marzu, 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri, hawn anness u mmarkat bħala **Dok. B**.

4. Illi Emanuele Bugeja ġie nieqes fl-20 ta' April, 2007 u b'dikjarazzjoni causa mortis tal-5 ta' Settembru, 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri, hawn annessa u mmarkata bħala **Dok. C**, ir-rikorrenti u oħtu Josephine sive Josette Agius flimkien maz-ziju tar-rikorrenti Francis Bugeja ddikjaraw l-eredita' tal-mejjet Emanuele Bugeja lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u, inter alia, ir-rikorrenti u oħtu ħallsu t taxxa appożita fuq nofs indiviż tal-proprjeta' in kwistjoni.

5. Illi Maria Bugeja ġiet nieqsa fid-29 ta' Ottubru, 2009 u l-eredita' tagħha ġiet ddikjarata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' dikjarazzjoni causa mortis datata 26 ta' April, 2010 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri, hawn annessa u mmarkata bħala **Dok. D**, li permezz taghha inter alia, ir-rikorrenti u oħtu ħallsu t-taxxa appożita fuq ir-rimanenti nofs indiviż tal-imsemmija propjeta'.

6. Illi oħt ir-rikorrenti Josephine sive Josette Agius ġiet nieqsa fil-5 ta' Novembru, 2014. Il-wirt tagħha ddevolva b'testment tat-2 ta' Awwissu, 2012 fl-atti tan-Nutar Dottor Dorianne Arapa, hawn anness u mmarkat bħala **Dok. E**, fejn fost disposizzjonijiet oħra hija nnominat bħala eredi universali tagħha padrun in assolut tal-ġid tagħha kollu in ġenerali lil ħuha r-rikorrenti Christopher Agius.

7. Illi b'dikjarazzjoni causa mortis tat-22 ta' Ottubru, 2015 fl-atti tan-Nutar Dottor Patrizia Mallia, hawn anness u mmarkat bħala **Dok. F**, ir-rikorrenti ddikjara l-eredita' tal-mejta oħtu Josephine sive Josette Agius lill-Kummissarju tat-Taxi Interni u, inter alia, ħallas it-taxxa appożita fuq il-proprjeta in kwistjoni.

8. Illi originarjament l-intimat kien tħallas kera fis-somma ta' mija u ħamsa u sebgħin liri Maltin (Lm175) kull sitt xhur, ekwivalenti għal erba mija u seba' euro u erbgħa u sittin ċentezmu (E407.64). Bl-introduzzjoni tal-Att numru X tal-2009, ġie rikonoxxut il-preġudizzju li l-liġijiet tal-kera kienu qegħdin joħolqu propjeta mikrija lil terzi, u bis-saħħa tal-Artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili mill-1 ta' Jannar, 2010 Il-kera kellha tiġi mizjuda b'rata ta' ħmistax fil-mija (15%) fuq il-kera attwali, liema żieda kellha tibqa' ssir b'din ir-rata għal perjodu ta' tlett snin. Mill-1 ta' Jannar, 2014 Il-kera kellha tibda tiżdied bir-rata ta' ħamsa fil-mija (5%) kull sena sad-dħul fis-seħħ tal-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjeta' kif stabbilit b'regolamenti mill-Ministru Responsabbli għall-Akkomodazzjoni.

9. Illi minkejja dan, sallum ma ġiex pubblikat l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjeta' u għalhekk fin-nuqqas ta' qbil, il-kera kellha tibqa' tiżdied bir-rata ta' ħamsa fil-mija (5%) kif fuq indikat.

10. Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-kera stabbilita bid-disposizzjonijet tal-Artikolu 1531D tal-Kodici Civili hija waħda irriżorja meta komparat mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq liberu.

11. Illi bil-mekkaniżmu previst mil-liġi l-esponenti qatt ma ser jingħata kirja ekwa għaz żmien li l-fond ser jibqa' f'idejn l-inkwilin, u b'hekk ir-rikorrent ġie u qiegħed jigi imċaħħad mit-tgawdija tal-proprjeta tiegħu mingħajr ma qiegħed jingħata kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond.

12. Illi l-privazjoni tal-propjeta' tar-rikorrenti hija leżjoni tad-dritt ta' propjeta kif protetta mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk l-esponenti iħoss li fir-rigward tiegħu qed jiġi miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-ewwel Artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dana billi qiegħed jiġi privat mingħajr ma jingħata kumpens gust mit-tgawdija tal-propjeta tiegħu.

13. Illi inoltre l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa wkoll diskriminatorju sia al termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-inkwilini ta' fondi kummerċjali miftehma wara l-1 ta' Gunju 1995 al termini tal-Att XXXXI tal-1995 jistgħu jitterminaw l-inkwilinat tagħhom u jiżgumbraw lill-inkwilini mal-iskadenza tat-terminu lokatizzju waqt li dawk li jirrisalu għal qabel dik id-data, huma ċirkoskritti bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ossija b'tiġdida awtomatika tal-kirja biex b'hekk inħolqot diskriminazzjoni bejn fondi kummerċjali lokati qabel l-1 ta’ Gunju 1995 u dawk lokati wara.

GHALDAQSTANT r-rikorrenti, in vista tal-premess, jitlob bir-rispett lil Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti ossija l-Att X tal-2009 li qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata fir-rigward tal-fond ossija garage markat bin-numru uffiċjali mitejn sitta u disgħin (296), bl-isem Valentine, fi Triq Il-Kanun, Santa Venera qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni Ewropea u dan għar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;

2. Konsegwentement tagħtih dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni nkluż li tiddikjara illi intimati ma għandhomx jibqgħu jgawdu l-protezzjoni li jagħtihom il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tat-2009 fir-rigward tal-fond ossija garage markat bin-numru uffiċjali mitejn sitta u disgħin (296), bl-

isem Valentine, fi Triq il-Kanun, Santa Venera, todna li r-rikorrenti jingħata l-pussess effettiv tal-fond in kwistjoni u tiżgumbra lill-intimat mill-istess fond oltre li jingħata kumpens xieraq għall-okkupazzjoni tal-fond bi vjolazzjoni tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem tar-rikorrenti.

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

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

5. Tikkundanna lill-Intimati jew minn minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati al termini tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

6.Tiddikjara u tiddeciedi wkoll illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta diskriminatorju in konfront tagħhom sia al termini tal-Artikoli 37 u 45 tal Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 1 tal Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-inkwilini ta' fondi kummerċjali miftehma wara 1-1 ta' Gunju 1995 ai termini tal-Att XXXI tal-1995 jistgħu jitterminaw l-inkwilinat tagħhom mal-iskadenza tat-terminu lokatizzju waqt li dawk ll jirrisalu għal qabel dik id-data, huma ċirkoskritti bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta biex b'hekk inħolqot diskriminazzjoni bejn fondi kummerċjali lokati qabel l-1 ta Gunju 1995 u dawk lokali wara u b'hekk tagħti l-kumpens u r-rimedji opportuni għall-istess diskriminazzjoni kreata fil-liġi.

7. Bl-ispejjeż u bl-ingunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni.

Rat ir-Risposta tal-intimat Avukat Ġenerali ppreżentata fis-6 ta’ Awwissu 2020

li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

1. Illi qabel xejn biex jissokta bl-ilment tiegħu, ir-rikorrent irid l-ewwel iġib prova tal-ftehim tal-kirja li huwa qiegħed jattakka b'din il-kawża. L-istess rikorrent irid iġib prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-**Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri Ta' Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u bil-Kap 16 tal Ligijiet ta' Malta.** B'mod speċifiku, ir-rikorrent irid juri għall-għanijiet tal artikolu 1531H tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta li l-garaxx jifforma parti minn dar mikrija lil John Refalo jew inkella li l-garaxx jinsab mikri għal għanijiet kummerċjali:

2. Illi bla ħsara għal dak fuq imsemmi**, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** indikat mir-rikorrent ma jistax jintlaqat mill-**artikolu 37 tal Kostituzzjoni ta' Malta** minħabba li skont l-**artikolu 37(2)(f) tal Kostituzzjoni**, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot - għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din

tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà, li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

3. Illi hekk ukoll, **l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** mhuwiex applikabbli għaliex il-**Kap 16** u **69 tal-Ligijiet ta' Malta** bħala liġijiet fis-seħħ qabel l-1962 jinsabu mħarsa bl-**artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni **ma għandha tolgot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufiħ qabel it-3 ta' Marzu, 1962** jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufiħ qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn zmien għal zmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu). Jiġi b'hekk, li l-ilment tar-rikorrent mhuwiex milqut fil-parametri tal-**artikolu 37 tal Kostituzzjoni ta' Malta** u konsegwentement għandu jiġi mwarrab;

4. Illi mingħajr ħsara għall-premess, safejn ir-rikorrent qiegħed jattakka d-dispozizzjonijiet tal-**Kap 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta** mil-lenti tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea,** l-esponent iwieġeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetå skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-stat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

5. Illi f'dan il-każ l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjetà mikrija mir-rikorrenti taqa' fl-ambitu tal-proviso tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea peress li l-miżura ċensurata mir-rikorrent hija waħda legali għaliex it-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll tal-valur tal-kera għall-skopijiet kummerċjall toħrog mil-liġi stess kif anke rikonoxxut mir-rikorrent fir-rikors tiegħu;

6. Illi l-iskop ta' din il-liġi għandha għan leġittimu u hija fl-interess pubbliku għaliex il-protezzjoni ta' fondi kummerċjali barra li hija maħsuba biex tippreżerva l-vijabbilità ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, din tipproteġi l-impjieg tal-ħaddiema f'dawn l-intraprizi, tivvantaġġja lill-konsumatur u tipprovdi stabbilità fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-azjendi;

7. Illi fuq l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jiżdied jingħad li bil-miġja tal-**artikolu 1531D tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar, 2014, qed tiżdied bil-ħamsa fil-mija kull sena, li ċertament mhijiex żieda negliġibbli;

8. Illi magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-mizien tal proporzionalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera skont l-artikolu 1531D tal-Kap 16 tal-Liġijiet mhijiex għal dejjem imma hija maħsuba li tintemm fl-2028, li mhuwiex daqstant il-bogħod. Barra minn dan, il-manutensjoni ordinarja li tolqot il-post mikri tmiss biss lill-okkupant u mhux lis-sid;

9. Illi għalhekk meta wieħed jizen dan kollu, il-konkluzjoni hija li anke dan il parti tal-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat

għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk kull talba marbuta ma' dan l-artikolu mhix mistħoqqha;

10. Illi dwar l-**artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** jingħad li dan mhuwiex applikabbli minħabba li l-imġieba diskriminatorja mixlija mir-rikorrent ma ġietx imqiegħda taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li għalihom jirreferi **l-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni**. Ir-raġuni ta' diskriminazzjoni f'allegazzjoni ta' ksur ta' dan il-jedd fundamentali trid tabilfors taqa' taħt waħda mir-raġunijiet imsemmija f'dan is-subartikolu. Sewwasew fil-kwestjoni kostituzzjonali li għandna quddiemna, ir-rikorrent ma rabatx - allegat ilment tiegħu ta' diskriminazzjoni ma' xi wieħed mill-motivi li nsibu tassattivament imsemmija **fl-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni** viz. razza, post ta' oriġini, fehmiet politiċi, kulur, fidi, sess jew orjentament sesswali. Għalhekk dan in-nuqqas għandu jwassal għaċ-ċaħda tal-ilment tiegħu;

11. Illi għal dak li jolqot l-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent jissottometti li r-rikorrent ma indikax fuq liema kawżali jew status huwa allegatament gie ddiskriminati. F'dan il-kwadru, għandu jingħad li skont dan l-**artikolu 14**, it-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati **fil-Konvenzjoni** għandha tiġi żgurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, linawa, religion, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċiali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali. proprietà, twelid jew status ieħor. Minn din il-perspettiva, ma ġiex muri l-allegat trattament diskriminatorju, kien imsejjes fuq xi kawżali ta' status, inkwantu karattestika personali tiegħu. Għalhekk ġaladarba t-trattament divers imqanqal mhuwiex xprunat fuq l-ebda wieħed mill-kawżali li jinsab protett mill-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni**, isegwi li anke minn dan l-aspett, l istħarriġ konvenzjonali ma jistax jiġi milqugħ;

12. Ili miżjud ma' dan, u dan jgħodd kemm għad-dispozizzjoni tal-**Kostituzzjoni** u kif ukoll għal dik tal-**Konvenzjoni Ewropea** huwa manifest li l-liġijiet li qed jiġu attakkati mir-rikorrent, japplikaw indiskriminatament għal kull min bħar-rikorrent għandu ġid li huwa soġġett għall-kirja maħluqa qabel 1-1995. Għalhekk ir-rikorrent ma jistax jargumenta li huwa ġie żvantaġġjat meta mqabbel ma' ħaddieħor għaliex dak il-ħaddieħor qiegħed jiġi trattat eżattament bħalu;

13. Illi dejjem fuq din it-tematika, huwa magħruf li ma jqum l-ebda każ ta' diskriminazzjoni minħabba li tintagħżel data partikolari għad-dhul fis-seħħ ta' xi regim legali ġdid. Fuq kollox trattament divers imnissel minn bidla leġislattiva mhijiex diskriminatorja meta bħal f'dan il-kaz ikun hemm ġustifikazzjoni raġonevoli u oġġettiva fl-interess tal-amministrazzjoni tajba tal-ġustizzja. Jiġi b'hekk, li anke dan l-aħħar ilment huwa mingħajr ebda fondament ġuridiku,

14. Illi ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, ma jistgħux jintlaqgħu t-talbiet tar-rikorrent dwar ir-radd lura tal-garaxx mikri u l-ħlas tal-kumpens pekunjarju u morali;

15.IIli f'kull każ, ir-rikorrent ma jistax jinvoka l-**artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem** għaliex dan artikolu

japplika biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Kemm hu hekk, dan l-artikolu tat-Trattat ma jifformax parti mil-liġi Maltija għaliex mhuwiex inkluż fit-tifsira ta' **'Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali** kif riprodotta fl**-artikolu 2 tal-Kap 319 tal Liġijiet ta' Malta** u lanqas ma ġie traspost fil-liġi domestika skont l**-artikolu 3 (3) tal-Kap 304 tal-Liġijiet ta' Malta:**

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrent bl-ispejjeż kontra tiegħu;

Rat ir-Risposta tal-intimat John Refalo ippreżentata fil-15 ta' Settembru 2020 wara li ġiet ammessa bħala waħda regolari b'digriet mogħti fl-udjenza tat-28 ta' Settembru 2020. Permezz tagħha l-intimat John Refalo wieġeb is-segwenti:-

1. Illi preliminarjament, l-intimat mhux il-leġittimu kontradittur f'kawża ta' din it-tip stante li huwa ma kellu l-ebda sehem attiv jew passiv fil-promulgazzjoni tal-liġi li t-tħaddim tagħha qiegda tiġi attakkata;

2. Illi preliminarjament ukoll u mingħir preġudizzju se mai m'huwiex l-intimat f'ismu personali li għandu jkun parte f dawn il-proċeduri iżda Autorentals Co. Limited(C-326);

3. Illi preliminarjament u mingħair l-ebda preġudizzju ukoll ir- rikorrent għandu jiċċara jekk huwiex qiegħed jattakka l-Kapitolu 69 tal- Liġijiet ta' Malta f' l-interita' tiegħu jew Artikoli speċifiċi, dan anke għaliex ċertament il-Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta sħiħ ma jistax ikun il- bazi tar-relazzjoni bejn il-kontendenti;

4. Illi preliminarjament ukoll mingħajr preġudizzju, għal dak li jikkonċerna l-premessi u talbiet ibbazati fuq l- Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan huwa inapplikabbli stante kif dispost tal-Artikolu 37(2)(f) tal- Kostituzzjoni ta' Malta u dan stante li ma kien hemm l-ebda tehid forzjuz;

5. Illi preliminarjament u mingħajr l-ebda preġudizzju ukoll, għal dak li jikkonċerna l-Artikolu 37 tal- Kostituzzjoni ta' Malta, fejn dan jikkonċerna l-Kapitolu 16 u l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dan huwa ukoll inapplikabbli stante li milqut b'dak dispost fl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

6. Illi preliminarjament u mingħajr l-ebda preġudizzju ukoll u dan fejn jikkonċerna l-pretensjoni u t-talbiet tar-rikorrent fuq id-dispost tal-Artikolu 1531D tal-Kapitolu 16 tal- Liġijiet ta' Malta, fi kliem il- Liġi stess u fi kliem ir-rikorrent stess, senjatament il premessa nnumerata numru disgħa r-rikorrent naqas li jeżawrixxi r-rimedji ordinarji mogħotija mill-istess liġi u dan għaliex fil-ħin opportun qatt ma talab li jkun hemm qbil fuq l-iffissar ta' rata ta' kera ġdida u għalhekk din il-Qorti qiegħda tiġi umilment mitluba sabiex tiddeklina milli tezerċita l-funzjonijiet tagħha ai termini tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

7. Illi għal dak li jikkonċerna l-pretensjonijiet u t-talbiet abbazi tal-Artikolu wieħed tal-protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, jingħad li m'hemm l-ebda ksur kif propost stante li b'l-introduzzjoni tal- Att X tal-2009, is-sitwazzjoni mmeljorat ruħha, il-kera ġiet awmentata u ddaħħal mekkaniżmu fejn tibqa tiżdiet u in ogni caso hemm data stabbilita għat-terminazzjoni tal-istess kirja;

8. Illi għal dak li jikkonċerna l-fatt li skond ir-rikorrent għadhom ma daħlux fis-seħħ l-indiċi tal-valur kummerċjali tal-Propjeta' kif stabbilit b'regolamenti mill-ministru Responsabbli għall-Akkomodazzjoni, huwa ćert li l-intimat ma jaħtix għal dan u li r-rikorrent ma jistax minn issa jantiċipa r-rata x'sejra tkun u l-effetti fuq il-kirja;

9. Illi l-applikazzjoni tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa ċirkoskritt bid-dispost tal-Artikolu 45(3) u jider li r-rikorrent m'huwiex jorbot l-ilment tiegħu ma wieħed minn dawk il-karatteristiċi;

10. Illi għal dak li jikkonċerna l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, fejn it-tgawdija tad-drittijijet u l-libertajiet kontemplati fil-konvenzjoni, għandha tiġi żgurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huwa s-sess, razza, kulur, lingwa, religjoni, opinjoni politika jew opinjoni-oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma minoranza nazzjonali, propjeta', twelid jew status ieħor,

11. Illi se mai ir-rikorrent irid juri kemm taħt il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni li persuna oħra li hija sid ta' propjeta' soġġetta għall-kirja ta' qabel is-sena 1995 ġiet jew qiegħda tiġi trattata b'mod differenti abbazi ta' wieħed mill-fatturi indikati qabel;

12. Illi ukoll, l-Artikolu 41 tal- Konvenzjoni Ewropeja m'huwiex applikabbli għall-Qrati ta' Malta;

13. Illi ukoll ir-rikorrent ma jistax jitlob ir-ritorn tal-pussess tal-fond in-kwistjoni l-iżgumbrament tal-esponent minn l-istess fond permezz ta' dawn il-proċeduri;

14. Illi ċertament l-intimat m'għandu jaħti għall-ebda spejjez ta' dawn il-proċeduri.

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tal-14 ta’ Frar 2022 fejn il-kawża tħalliet għal-llum għas-sentenza.

Punti ta' fatti

Din il-kawża tirrigwarda garage markat bin-numru uffiċjali 296, bl-isem Valentine, fi Triq il-Kanun, Santa Venera.

Jirriżulta li dan il-garage qed jintuża mill-intimat John Refalo bħala fond kummerċjali (ara affidavit tar-Rikorrenti a' fol 60 para 5 u xhieda tal-inkwilin Intimat a' fol 45)

Jirriżulta li dan il-fond ilu mikri lill-Intimat John Refalo personalment għal dawn l-aħħar 35 u 40 sena, jiġifieri minn qabel l-1 ta' Ġunju 1995 (ara xhieda u affidavit ta' John Refalo stess a' fol 45 u a' fol 67 para 1 u affidavit tar-Rikorrenti a' fol 60 para 4). Jidher li din il-kera ġiet mifthiema verbalment u mhux bil-miktub (ara xhieda (ara xhieda intimat John Refalo a' fol 45 faċċata 2, affidavit rikorrenti a' fol 60 para 4).

L-intimat John Refalo għadu qiegħed jokkupa l-fond in kwistjoni *ope legis* bl-istess titolu ta' kera. Dan bis-saħħa tal-artikolu 3 tal-Kap 69 li jċaħħad lis-sid milli jirrifjuta li jġedded jew jgħolli l-kirja mingħajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera. Jirriżulta li dan l-artikolu kien ġia in vigore fiż-żmien li ġiet mifthiema l-kirja.

Joħroġ mill-atti li oriġinarjament l-intimat kien iħallas kera fis-somma ta' LM 75 kull sitt xhur. Fuq talba għaldaqshekk mis-sid mhux opposta mill-inkwilin Intimat, il-kera żdiedet għal LM175 kull sitt xhur, ekwivalenti għal €407.64. Permezz tal-emendi li daħħlu fis-seħħ fil-Kodiċi Ċivili bl-artikolu 7 tal-Att X tal-2009, l-ammont ta' kera ġie awmentat skont l-artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili għal LM231.76 kull sitt xhur, ekwivalenti għal €540 (ara premessa numru 8 a' fol 2, affidavit

Rikorrenti a' fol 60 para 6 u 7, xhieda u affidavit tal-Intimat John Refalo a' fol 45 faċċata 2 u fol 67 para 3 u riċevuti tal-kera a' fol 68 u 69).

Jirriżulta mid-dokumenti dwar it-titolu preżentati fl-atti li dan il-fond ippervjena għand ir-rikorrent b'wirt minn nanniet tiegħu Emanuele u Maria konjuġi Bugeja u oħtu Josephine sive Josette Agius: Permezz tal-artikolu 3 tat-testment unica charta tal-15 ta' Mejju 1996 (a' fol 7), in-nanniet tar-Rikorrenti ħallew il-fond de quo b'titolu ta' legat in piena u assoluta proprjetá lil binthom (omm ir-Rikorrenti) Doris Agius bis-sostituzzjoni volgari għal uliedha.

Doris Agius mietet fis-16 ta' Novembru 1996, jiġifieri qabel l-istess ġenituri (ara dikjarazzjoni causa mortis datata 5 ta' Marzu 1997 a' fol 10). Għaldaqstant sehemha fuq il-fond in kwistjoni għadda direttament għal fuq żewġt uliedha, ossia r-rikorrent u oħtu Josephine sive Josette Agius, mal-mewt tan-nanniet tagħhom Emanuele u Maria konjuġi Bugeja fl-20 ta' April 2007 u fid-29 ta' Ottubru 2009 rispettivament (ara d-dikjarazzjonijiet causa mortis tal-istess nanniet datati 5 ta' Settembru 2007 a' fol 12 u 26 ta' April 2010 a' fol 14). Oħt ir-Rikorrenti Josephine sive Josette Agius, li ġiet nieqsa fil-5 ta' Novembru 2014, ħalliet lil-ħuha r-rikorrent werriet universali tagħha (ara testment datat 2 ta' Awwissu 2012 a' fol 17 u dikjarazzjoni causa mortis datat 22 ta' Ottubru 2015 para d a' fol 20).

<u>Punti ta' Liġi</u>

Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-rikorrenti qed jilmenta li l-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009

u liġijiet oħra viġenti jiksru d-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-fond kummerċjali ossia garage markat bin-numru uffiċjali 296, bl-isem Valentine, fi Triq il-Kanun, Santa Venera, sanċiti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Dan għaliex il-protezzjoni mogħtijia lill-inkwilini bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 m'humiex ġusti u ma jikkrejawx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwlin stante li l-kera stabbilita bid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili hija waħda irriżorja meta komparata mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq liberu. Ir-rikorrenti jinsisti li b'dan il-mekkaniżmu previst mil-liġi huwa qatt ma ser jingħata kirja ekwa għaż-żmien li l-fond ser jibqa' f'idejn l-inkwilin, u b'hekk ir-rikorrenti ġie u qiegħed jiġi mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetá tiegħu mingħajr ma qiegħed jingħata kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond (ara premessi 10 u 11 a' fol 2).

Ir-Rikorrenti qed jilmenta wkoll li l-Kap. 69 huwa diskriminatorju ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea "*stante li l-inkwilini ta' fondi kummerċjali miftehma wara l-1 ta' Ġunju 1995 ai termini tal-Att XXXI tal-1995 jistgħu jitterminaw l-inkwilinat tagħhom u jiżgumbraw lill-inkwilini mal-iskadenza tat-terminu lokatizzju waqt li dawk li jirrisalu għal qabel dik id-data, huma ċirkoskritti bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ossija b'tiġdida awtomatika tal-kirja biex b'hekk inħolqot*

diskriminazzjoni bejn fondi kummerċjali lokati qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u dawk lokati wara." (ara l-aħħar premessa numru 13).

<u>Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>

Il-Qrati tagħhna esprimew ruħhom diverżi drabi dwar l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għal ilmenti identiċi għal dak odjern. Il-Qorti sejra fost oħrajn tirreferi għal dak konsidrat minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawża **Catherine armla minn Thomas Cauchi vs L-Avukat Ġenerali** deċiża fl-14 ta' Jannar 2021 f'dan ir-rigward:

"*li safejn l-azzjoni tar-rikorrenti tinbena fuq l-ilment tal-Ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dak l-artikolu jipprovdi li "(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm 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 tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u (ċ) 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. ....";*

Illi jidher li għall-finijiet tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, element siewi u ewlieni li jrid jirriżulta biex wieħed isib ksur tal-jedd imħares taħtu hu dak li t-teħid tal-pussess tal-ħaġa jkun sar b'mod obbligatorju, jiġifieri kontra r-rieda ta' sid il-

*ħaġa. Din il-Qorti hija tal-fehma li, skond l-aħħar tifsir li ngħata mill-Qrati tagħna dwar il-parametri li fihom jista' jirriżulta ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, ma huwiex aktar il-każ li wieħed iqisu biss mil-lenti dejqa tat-teħid għal kollox tal-ġid li jkun: huwa biżżejjed biex jirriżulta ksur tal-imsemmi artikolu fejn jirriżulta li jkun hemm "limitazzjoni tant sostanzjali li fil-prattika tirrendihom kompletament privi mid-dritt ta' tgawdija tal-istess proprjetà"27; 26 Ord. XXI tal-1931 (Kap. 69) (*Kost. 24.6.2016 fil-kawża fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***)*

*Illi f'ċirkostanzi bħal fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha llum, bil-bidliet li ddaħħlu fil-liġi fl-2009 (*Bl-Att X tal-2009*) u fl-2010 (*Bl-Att V tal-2010*) li jolqtu l-kera ta' postijiet urbani li fihom wieħed jgħix, ma jistax jingħad li s-sid ta' post bħal dak mhux f'qagħda aħjar kemm biex jerġa' jieħu lura l-post fil-każijiet xierqa u kif ukoll li jistenna li jirċievi kera miżjud kull tant żmien sakemm il-kirja tkun għadha fis-seħħ. Madanakollu ġie meqjus li r-rimedji provduti ma humiex biżżejjed (*Ara Q.E.D.B. 15.9.2009 fil-kawża fl-ismijiet Amato Gauċi vs Malta (Applik. Nru. 47045/06) § 61*), u n-nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-quantum tal-kera u l-possibiltà li sid jieħu lura l-fond ma ġietx indirizzata kif mixtieq (*Kost. 8.10.2020 fil-kawża fl-ismijiet Anthony Debono et vs. Avukat Ġenerali et § 31*);*

Illi t-tħaddim tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, f'dan il-każ irid jitqies fid-dawl li l-azzjoni tar-rikorrent tinbena fuq dispożizzjonijiet ta' liġi partikolari. Ma hemm l-ebda kontestazzjoni bejn il-partijiet li r-rabta bejn il-partijiet tirreferi għal kirja mħarsa bid-dispożizzjonijiet tal-imsemmija Ordinanza liema liġi kienet fis-seħħ qabel Marzu tal-1962. Dan qiegħed jingħad fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni li jgħid: "(9) Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-

Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma (a) żżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba; (b) żżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba; (ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew (d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) 1 jew paragrafu (ċ) 2 tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni";

Illi ngħad li għalkemm il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-artikolu 47(9), għalhekk l-Ordinanza, ukoll kif emendata, ma tintlaqatx bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni (Kost. 23.11.2020 fil-kawża fl-ismijiet Josephine Mary sive Joyce Cachia et vs Avukat tal-Istat et § 8), kif ukoll li l-fatt li tiġdid tal-kiri favur il-kerrej isir wara l-1962 ma huwiex relevanti, għaliex ladarba seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, huwa mħares bl-artikolu. 47(9) u ma jintlaqatx bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni (Kost. 8.10.2020 fil-kawża fl-ismijiet Anthony Debono et vs Avukat tal-Istat §16);

Illi, għall-kuntrarju ta' dak li tissottometti r-rikorrenti (§§ 70 – 6 tan-Nota ta' Sottomissjonijiet f'paġ. 116 – 7 tal-proċess), l-emendi li saru fil-liġi bl-Att X tal-

2009 ma jistax jingħad li jħaddmu xi waħda mill-eċċezzjonijiet imsemmija fil-proviso tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, għaliex l-effett tagħhom kien maħsub li jtejjeb il-qagħda tas-sidien ta' postijiet mikrija u mhux jagħmilhielhom agħar;

Illi, fil-fehma tal-Qorti, dan ifisser għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti safejn imsejjes fuq il-ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jintlaqa' sewwasew minħabba li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jirregolaw il-kirja mertu tal-każ huma mħarsin mill-Kostituzzjoni nnifisha minn dak li jipprovdi l-artikolu 47 tagħha (Ara Kost. 10.7.2009 fil-kawża fl-ismijiet Avukat Dottor Rene' Frendo Randon et vs Kummissarju tal-Art et; u Kost. 3.2.2012 fil-kawża fl-ismijiet Vica Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et);"

Il-Qorti tqis li l-istess insenjament għandu jgħodd hawn ukoll.

<u>Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u Artikolu 14 tal-Konvenzjoni</u>

Hawn ukoll il-Qrati tagħna kostantament qiesu bħala fondati l-eċċezzjonijiet tal-Intimat Avukat tal-Istat fir-rigward ta' dawn l-Artikoli. Dan fis-sens li d-diskriminazzjoni ilmentata mir-Rikorrenti m'hijiex ibbażata fuq waħda mir-raġunijiet projbiti fl-istess. Il-Qrati tagħna dejjem ikkonkludew għalhekk li l-protezzjoni minn diskriminazzjoni assigurata b'dawn l-Artikoli ma ssibx applikazzjoni għal ilmenti bħal ma hu dan in eżami.

Fir-Rigward tal-artikolu 14 ġie ritenut li "*Fil-mertu, il-Qorti tqis illi f`dan il-kaz ma jirrizultax illi l-atturi sfaw vittmi ta` diskriminazzjoni ai termini l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni. Kull persuna illi dahlet f`kuntratt ta` kiri ta` proprjeta` qabel l-1995 hija suggetta ghall-istess ligi, bl-istess restrizzjonijiet. Ghalhekk huwa car illi l-atturi ma soffrew l-ebda trattament distint minn persuni li jinsabu fl-istess*

posizzjoni taghhom. Huwa minnu illi persuni li dahlu f`kuntratt ta` kiri ta` proprjeta` wara l-cut off date stabbilita mil-legislatur m`humiex suggetti ghall-istess restrizzjonijiet drakonjani, izda tali differenza fit-trattament hija kagun biss tat-tibdil legislattiv li kien sehh sabiex il-posizzjoni legali Maltija fir-rigward tal-kera tersaq aktar in linja mal-obbligi imposti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni u ghalhekk tezisti gustifikazzjoni oggettiva u ragonevoli ghad-differenza fit-trattament ilmentat mill-atturi. F`dan ir-rispett, gie deciz proprju li:

" … the legal restrictions and impositions complained of apply to every owner whose property was rented under a contract of lease prior to 1995 and the applicants (or their predecessor in title, were he still alive) would not have been subjected to such restrictions and impositions in respect of contracts entered into after 1995. Thus, it would appear that there is no distinguishing criterion based on the personal status of the property owner… "Furthermore, no discrimination is disclosed as a result of a particular date being chosen for the commencement of a new legislative regime (see Amato Gauci, cited above, § 71, and mutatis mutandis, Massey vs the United Kingdom, no. 14399/02, 16 November 2004) and differential treatment arising out of a legislative change is not discriminatory where it has a reasonable and objective justification in the interests of the good administration of justice (see Amato Gauci, cited above, § 71, and mutatis mutandis, Stacey vs the United Kingdom (dec.), no. 16576/90, 3 December 1990). The Court notes that the 1995 amendments, which sought in effect to improve the situation of land owners in order to reach a balance between all the competing interests, by abolishing the regime which is in fact

being challenged by the applicants before this Court, do not appear arbitrary or unreasonable in any way." [Bradshaw and others vs Malta 51 (QEDB, 23 Ottubru 2018); Zammit and Attard Cassar vs Malta (QEDB, 30/07/2015) 69 – 70]

Illi ghaldaqstant dan l-ilment tal-Avukat tal-Istat huwa fondat u qed jigi milqugh." (ara **Paul Azzopardi et -vs- Joseph Elich et**, **Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2021**)

Fir-rigward tal-artikolu 45 ġie bl-istess mod ritenut li "*Minn dak li rat il-Qorti tul dawn l-ahhar snin li ilha taghmel kawzi simili, minn imkien ma jirrizulta li kien hemm xi forma ta' diskriminazzjoni mas-sidien ta' proprjetajiet li jaqghu fil-faxxa ta' protezzjoni li l-ligi kienet taghti lill-inkwilini. Pjuttost setghet tikkonstata li lkoll kienu affettwati u milquta bl-istess mod. Ukoll ir-rikorrent lanqas ma pprova li huwa qed jigi trattat b'mod differenti ai termini tas-sub-artikolu 3 tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ghalhekk din il-Qorti taqbel mal-argumenti tal-intimat Avukat tal-Istat fin-nota' ta' sottomissjonijiet u ma tqisx li kien hemm ksur tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*" (**Francis Spiteri et -vs- Michael Mifsud et, Qorti Ċivili [Sede Kostituzzjonali], tad-29 ta' Marzu 2022**).

Din il-Qorti tagħmel tagħha dawn il-pronunzjamenti u tapplika l-istess fil-konsiderazzjoni tagħha għall-ilment tar-Rikorrenti.

<u>L-Artikolu 1 tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni</u>

Ir-raġunijiet mogħtija mir-Rikorrenti in sosten tal-vjolazzjoni protokollari reklamata minnu, huma l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-

Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-emendi bl-Att X tal-2009. Dan għaliex jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artikolu protokollari. Tali nterferenza ikkawżata b'dawn id-dispożizzjonijiet ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Dan minħabba raġunijiet indikati mir-rikorrenti fil-premessi. Il-Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu (ara espożizzjoni dettaljata tal-prinċipji ġurisprudenzjali stabbiliti mill-Qorti Ewropea kif riflessa fil-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati Maltin fis-**Sentenza Margaret Caruana et -vs- L-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) ,per Imħallef Joseph Zammit McKeon, 18 ta' Marzu 2021**; ara wkoll fost oħrajn **Rita Falzon vs Dun Saverin sive Xavier Cutajar et**, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) (per Imħallef Francesco Depasquale), 20 ta' Ottubru 2021).

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

Il-Qorti sejra l-ewwel tindirizza l-eċċezzjonijiet ta' natura preliminari.

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni, l-Avukat tal-Istat issolleċita lir-Rikorrent iġib prova li turi għall-għanjiet tal-artikolu 1531H tal-kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta li l-garaxx jifforma parti minn dar mikrija lil John Refalo jew inkella li l-garaxx jinsab mikri għal għanijiet kummerċjali.

Kif ġia espost fil-fatti supra, din l-eċċezzjoni ġie sorvolata bid-dikjarazzjoni tar-Rikorrenti stess fl-affidavit tiegħu a' fol 60 para 5.

Permezz tat-tieni eċċezzjoni preliminari, l-inkwilin Intimat jissolleva li m'huwiex l-intimat f'ismu personali li għandu jkun parteċipi f'dawn il-proċeduri iżda Autorentals Co. Limited (C-326). L-inkwilin Intimat ma baqax isostni din l-eċċezzjoni tant li ma ssottometa xejn fuqha fin-nota tiegħu. Joħroġ mix-xhieda tal-inkwilin Intimat stess (a' fol 45) li l-kirja saret fuq isem l-inkwilin personalment. Din l-eċċezzjoni hija għalhekk bla bażi u għaldaqstant għandha tiġi miċħuda.

Permezz tas-sitt eċċezzjoni preliminari l-inkwilin Intimat qed jissolleva li r-rikorrent naqas li jeżawrixxi r-rimedji ordinarji mogħtija mill-istess liġi u dan għaliex fil-ħin opportun qatt ma talab li jkun hemm qbil fuq l-iffissar ta' rata ta' kera ġdida. Din il-Qorti qiegħda għalhekk tiġi mitluba tiddeklina milli teżerċita l-funzjonjiet tagħha ai termini tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Fuq dan il-punt il-Qorti tirreferi għal ġurisprudenza ċitata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Vincent Curmi bħala amministratur tal-eredita` tal-Markiz John Scicluna, Christianne Ramsay Pergola u Mignon Marshall vs Avukat Generali et deċiża fl-24 ta' Ġunju 2016**:

"*In tema legali ssir referenza ghas-sentenza moghtija fis-27 ta' Mejju 2016 fl-ismijiet* ***Louise Xerri et vs Kummissarju tal-Artijiet****, fejn din il-Qorti rribadiet li: "...lum huwa assodat fil-gurisprudenza li biex l-ewwel Qorti tiddeklina milli tezercita s-setghat kostituzzjonali taghha jehtieg li l-ligi ordinarja taghti rimedju prattiku, accessibbli, effettiv, adegwat u shih ghal-lanjanza tal-atturi. M'huwiex necessarju success garantit, basta li r-rikorrent ikollu l-opportunita' fil-ligi ordinarja li jakkwista tali rimedju bl-applikazzjoni ta' dik il-ligi [vide fost ohrajn* ***Q.***

***Kos. Olena Tretyak vs Direttur tac-Cittadinanza u Expatriates Affairs**, deciza fis-16 Jannar 2006 u iktar recenti **Q. Kos. Rea Ceramics Limited [C 23288] vs Kunsill Malti ghall-Isport u l-Avukat Generali ghan-nom tar-Repubblika ta' Malta ghal kull interess li jista' jkollha**, deciza fit-18 ta' Lulju 2014].*

Id-diskrezzjoni li ghandha l-Qorti f'dan ir-rigward trid titwettaq b'mod korrett u fl-ahjar interess tal-amministrazzjoni tal-gustizzja sabiex, minn naha wahda l-qrati ta' indoli kostituzzjonali ma jkunux rinfaccjati b'kawzi li messhom jew setghu tressqu quddiem qrati ohrajn kompetenti jew li dwarhom kienu jezistu rimedji ohrajn effettivi u, minn naha l-ohra, sabiex persuna ma tkunx imcahhda mir-rimedji li ghandha taht il-Kostituzzjoni jew taht il-Konvenzjoni."

*Issir referenza wkoll ghas-sentenza PA [kompetenza kostituzzjonali] moghtija fil-15 ta' April 2014 fil-kawza **Lawrence Grech et vs it-Tabib Principali tal-Gvern [Sahha Pubblika] et**, fejn gew elenkati s-segwenti principji li huma applikabbli wkoll ghall-kaz odjern: "…[b] li d-diskrezzjoni li tuza' l-Qorti biex tqis jekk ghandhiex twettaq is-setghat taghha li tisma` kawza ta' natura kostituzzjonali ghandha torbot, sakemm ma tingiebx xi raguni serja u gravi ta' illegalita', ingustizzja jew zball manifest fl-uzu taghha ; [c] m`hemm l-ebda kriterju stabbilit minn qabel dwar l-uzu tal-imsemmija diskrezzjoni, billi kull kaz jehtieg jigi mistharreg fuq ic-cirkostanzi tieghu ; [d] in-nuqqas wahdu ta' tehid ta' mezzi ordinarji mir-rikorrent m`huwiex raguni bizzejjed biex Qorti ta' xejra kostituzzjonali taqtaghha li ma tuzax is-setghat taghha li tisma` l-ilment, jekk jintwera li l-imsemmija mezzi ma kinux tajbin biex jaghtu rimedju shih lir-rikorrent*

ghall-ilment tieghu; [e] in-nuqqas ta' tehid ta' rimedju ordinarju – ukoll jekk sata' kien ghal kollox effettiv biex jindirizza l-ilment tar-rikorrent – minhabba l-imgiba ta' haddiehor m`ghandux ikun raguni biex il-Qorti twarrab is-setghat taghha li tisma` l-ilment kostituzzjonali tar-rikorrent …"

Kif ġie kemm il-darba osservat fil-Qrati tagħna, il-Bord tal-Kera hu marbut li jiffissa l-kera skont il-ligi, liema kera hija baxxa komparata mal-kera fis-suq u li r-ripreza tal-fond mikri kienet remota (ara ad eżempju **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2015**). Huwa evidenti għalhekk li, b'applikazzjoni għal prinċipji su esposti, r-rimedju invokat mill-inkwilin Intimat ma jistgħax jitqies bħala wieħed effettiv, effikaci u adgewat għall-lanjanzi tas-soċjetá rikorrenti.

Il-Qorti sejra għalhekk tiċħad is-sitt eċċezzjoni preliminari tal-inkwilin Intimat u tgħaddi biex tikkonsidra l-mertu.

Safejn l-azzjoni hija mibnija fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diverżi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħna ċitati fis-sentenza su riferuta. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali hemm esposti. Isegwi li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u ċioe li l-artikoli tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif kienu viġenti fiż-żmien li ġiet intavolata din l-azzjoni, huma leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Il-Qorti sejra tiċħad il-bqija tat-talbiet safejn dawn huma mibnija fuq l-artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni. Dan b'applikazzjoni tal-kunsiderazzjonijiet legali ġia espoti supra.

Din il-Qorti għalhekk tilqa' l-ewwel talba tar-Rikorrenti limitatament safejn l-istess hija ibbażata fuq l-ewwel artikolu protokollari.

In kwantu għall-ewwel eċċezzjoni tal-inkwilin Intimat jingħad li, kif inhu ben stabbilit, l-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju. l-preżenza tiegħu f'kawżi bħal dawn ma hijiex biex jirrispondi għal liġi leżiva ta' drittijiet fundamentli, jiġi kkundannat għal xi sanzjoni, jiġi addebitat lilu tali leżjoni u l-ħlas konsegwenzjali ta' danni. Huwa l-Istat li jrid jagħmel dan. Il-preżenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju. Kif ġie kemm il-darba ribadit, "*kumpens bħal dak għandu jbatih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado nqdew b'liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati Ganado jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, minn naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;*

Illi kif inhu miżmum u mgħallem "fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux" (Kost. ***24.2.2012*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ċiantar et****; u Kost.* ***6.2.2015*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et****)*;"

Dan ma jfissirx li l-inkwilin Intimat m'għandhux ikun leġittimu kontradittur f'din il-kawża. Kif sewwa ritenut mil-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fis-sentenza **Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et** datata 27 ta' Ġunju 2019, "*Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm hija taqbel mat-tezi tal-intimata Camillleri li, ladarba hi agixxiet skont il-ligi, allura m'ghandhiex legalment tirrispondi ghall inkostituzzjonalita tal-ligi jew tehel spejjez tal-kawza, u huwa l-istat li huwa finalment responsabili, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-intimata stante li hi parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza taghha f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integrita` tal-gudizzju. Hi bhala inkwilina tal-fond in kwistjoni ghandha interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilha direttament (ara* ***Evelyn Montebello et vs Avukat Generali et****, Kost 13/07/2018;* ***Sam Bradshaw et vs Avukat Generali et****, Kost 06/02/2015 u* ***Raymond Cassar Torreggiani vs Avukat Generali****, Kost 22/02/2013).*" (ara wkoll **J&C Properties Limited vs Avukat Ġenearli** ċitata supra).

Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-inkwilin Intimat u tgħaddi biex tqis il-bqija tat-talbiet rimedjali.

Bħala rimedju għal din il-vjolazzjoni, r-Rikorrenti qiegħed jitlob lil Qorti "*tagħtih dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni nkluż li tiddikjara illi l-intimati ma għandhomx jibqgħu jgawdu l-protezzjoni li jagħtihom il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tat-2009 fir-rigward tal-fond ossija garage markat bin-numru uffiċjali mitejn sitta u disgħin (296), bl-isem Valentine, fi Triq il-Kanun, Santa Venera, tordna li r-rikorrenti jingħata l-pussess effettiv tal-fond in kwistjoni u tiżgumbra lill-intimat mill-istess fond*" (ara t-tieni talba).

Ir-Rikorrenti qed jitlob ukoll li din il-Qorti tiddikjara lil-intimati jew min minnhom responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentli tiegħu a tenur tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea (ara l-aħħar parti tat-tieni talba kif ukoll it-tielet, ir-raba' u l-ħames talba).

Din il-Qorti tara li t-talba għar-rimedju xieraq ta' żgumbrament hija bbażata fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali. L-artikolu 1531I tal-Kap. 16 introdott bl-Att X tal-2009 u emendat bl-Att XXIII tal-2017, jipprovdi għal rimedju bħal dan billi jtemm fiż-żmien għoxrin sena mill-1 ta' Ġunju 2008 kirja ta' fond kummerċjali miftiehma qabel l-1 ta' Ġunju 1995. Ai termini ta' dan l-artikolu għalhekk, il-kirja tal-fond de quo sejra tintemm fl-1 ta' Ġunju 2028, jiġifieri tmin snin mis-sena li fiha ġiet istitwita din l-azzjoni.

Fis-**Sentenza fl-ismijiet Marshall and Others -vs- Malta mogħtija fil-11 ta' Frar 2020**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qieset li dan ir-rimedju kif provdut fl-artikolu 1531 ma jitqiesx effettiv biss "*in the absence of an award covering future rent until 2028*" (para 75).

Tabilħaqq il-Qorti f'dik il-kawża saħqet li "*Indeed, when the measure did pursue a legitimate aim (such as the social protection of needy tenants), the adaptation of the future rent to present circumstances might be sufficient to repair the existing disproportionality and thus bring the violation to an end. The Court notes that, in the present case, despite the less weighty legitimate aim, an adequate future rent in the light of that aim, could nonetheless bring the violation to an end. Moreover,* ***<u>the future rent would have had to be established only until 2028 date when the lease will no longer be protected under Chapter 69 of the Laws of Malta</u>***." (para 72) (emfażi u sottolinear ta' din il-Qorti).

B'applikazzjoni għal dan l-insenjament il-Qorti tqis li għandha tipprovdi għal din it-talba tar-rikorrent mhux billi tordna l-iżgumbrament, iżda billi tagħtih rimedju kompensatorju (bil-mod kif provdut aktar l-isfel f'din is-sentenza) għal kirja futura li huwa se jkun qed jitlef sas-sena 2028. Dan minħabba l-kera irriżorja perċepita minnu kif kontrollata skont l-artikolu 1531D introdott bl-Att X tal-2009 u emendat bl-Att V tal-2010. B'dan il-mod il-Qorti tkun qed ittemm il-vjolazzjoni mingħajr ma taffettwa lill-inkwilin Intimat.

B'referenza għal paragrafu 35 tan-nota tar-Rikorrenti (a' fol 83), huwa minnu li "*wieħed ma jista' qatt ikollu ċertezza li fl-2028 żgur ser tiġi fi tmiema l-kirja mertu*

tal-kawża odjerna." Dan għaliex ma hemm xejn xi jżomm lill-Istat milli jerġa jindaħal għall-inkwilini billi jestendi jew anke jneħħi dan il-limitu ta' żmien b'emenda f'dan l-Artikolu. Il-Qorti madankollu ma tistax tordna l-iżgumbrament fuq mera spekulazzjoni bħal din. Dan speċjalment fid-dawl tal-fatt li, jekk dan it-tħassib javvera ruħu, ma jkun hemm xejn xi jżomm lir-Rikorrenti milli jistitwixxi proċeduri Kostituzzjonali oħra fuq leżjoni tal-imsemmi artikolu protokollari tal-Konvenzjoni b'effett mis-sena 2028 il-quddiem. Il-Qorti dejjem tiddeċiedi fuq il-liġi kif inhi u mhux fuq il-biżgħa li tista' tinbidel. Li kieku din il-Qorti kellha taqbel ma' dan l-argument allura ebda liġi, hi liema hi, ma tista' qatt tkun applikata.

Imiss issa li tiġi kkunsidrata t-talba tar-Rikorrenti għal-kumpens.

L-Avukat tal-Istat jissottometti li f'kuntest ta' likwidazzjoni ta' kumpens u danni sofferti mir-Rikorrenti a tenur tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni, il-Qorti timxi ma' dak enunċjat mill-Qorti Ewropeja fis-sentenza fl-ismijiet Cauchi vs Malta (ara para 93 a' fol 20 tan-nota).

F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għal dak li qalet il-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) per Imħallef Joseph R. Micallef fis-sentenza **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** datata 7 ta' Frar 2017. Minħabba l-mod ċar u raġjonat tal-mod kif inhu espost l-argument dwar il-materja, ikun utli li parti minn din is-sentenza tiġi riprodotta "in extenso":

"*li l-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 mġarrba. Minbarra dan, ir-rikorrent ma jistax jistrieħ fuq l-għoti ta' kumpens taħt l-artikolu minnu msemmi tal-Konvenzjoni. Fl-ewwel lok, il-Konvenzjoni tagħmel*

mil-liġijiet ta' Malta safejn id-dispożizzjonijiet tagħha kienu inkorporati fil-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta. L-imsemmi artikolu ma kienx hekk inkorporat. Fit-tieni lok, huwa maqbul li d-dispożizzjonijiet ta' dak l-artikolu jgħoddu għall-Qorti ta' Strasbourg u mhux għall-qrati domestiċi tal-Pajjiżi Membri tal-Kunsill tal-Ewropa Ara Kost. ***30.9.2016*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et****;*

Illi b'daqshekk ma jfissirx li t-talbiet tar-rikorrent dwar l-għoti ta' rimedju mhumiex sejrin jintlaqgħu. Jekk ma jistgħux jintlaqgħu talbiet għal-likwidazzjoni ta' kumpens u danni bis-saħħa tal-imsemmi artikolu 41 tal-Konvenzjoni, jista' u sejjer jingħata rimedju taħt il-kriterji tal-għoti ta' rimedju bħal dan minn din il-Qorti fis-setgħat u kompetenza attwali tagħha (Kost. ***17.12.2010*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et****). Għalhekk, il-Qorti tasal għall-fehma li t-tieni rimedju mitlub mir-rikorrenti fit-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet tiegħu ma jistħoqqlux jintlaqa', imma sejjer jingħata kumpens taħt it-tieni talba tiegħu;*

Illi huwa llum stabilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa (Kost. ***22.2.2013*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Albert Cassar et vs Onor. Prim Ministru et****)."*

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza ***Josephine Azzopardi pro et noe vs Avukat Ġenerali et****, 12 ta' Lulju 2019 rriteniet li "Hu ben stabbilit fil-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati li rimedju kostituzzjonali ma jfissirx necessarjament ir-rimbors tal-valur shih fuq is-suq lis-sid (Q. Kost. 1/2017,* ***Chemimart Ltd [C74] vs Avukat Generali et,*** *deciz 14 ta' Dicembru, 2018.). Dan ghal diversi ragunijiet li din il-Qorti fissret fis-sentenza fl-ismijiet* ***Josephine***

Azzopardi pro et noe vs Onor. Prim'Ministru et *(Q. Kost. 80/14 deciz 25 ta' April, 2018)****.***

Jigi osservat li l-kalkoli tal-attrici ma jqisux il-ghan legittimu u socjali tal-ligi, il-fatt illi l-ligi tehlisha mill-obbligazzjoni tat-tiswijiet, il-fatt li fost ir-rimedji hemm dak li jippermettilha tfittex li tiehu lura l-fond bla ma tinzamm milli taghmel hekk b'applikazzjoni tal-Art. 12A tal-Kap. 158, u l-fatt illi l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantix dhul daqskemm jaghti s-suq hieles. Qieghda tassumi wkoll illi kienet sejra ssib min jikri l-appartament ghaz-zmien kollu li ghalih qieghda tippretendi kumpens, u wkoll mill-2002, u li dan il-kerrej kien sejjer jassumi hu l-obbligazzjoni ta' manutenzjoni u tiswijiet....

.... Kif gie ritenut fis-sentenza ta' din il-Qorti deciza fil-31 ta' Ottubru, 2014, fl-ismijiet ***Igino Trapani et vs Kummissarju tal-Artijiet u Avukat Generali*** *u citata wkoll mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata, kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Il-Qorti zzid tghid ma' dan li ghandu jigi kkonsidrat, kemm il-htiega li l-Istat jipprovdi ghal akkomodazzjoni socjali u wkoll minn naha l-ohra dawk il-fatturi li gharrfet l-ewwel Qorti fis-sentenza taghha u li din il-Qorti tikkondividi.*

Il-Qorti tikkonsidra li l-ewwel Qorti ma naqset bl-ebda mod fl-ezercizzju taghha fil-komputazzjoni tal-kumpens, izda izzid mal-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti, dawk il-konsiderazzjonijiet maghmula minn din il-Qorti stess fis-sentenzi taghha ricenti fl-ismijiet ***Josephine Azzopardi pro et noe vs Onor. Prim'Ministru et (****Q. Kost. 72/2015, 75/2014, 77/2014, 80/2014, 81/2014, 82/2014, 85/2014, 87/2014, 88/2014, 90/2014, 91/2014, 94/2014, 95/2014,*

96/2014 u 98/2014, decizi 25 ta' April, 2018; Q.Kost. 93/2014 deciz 31 ta' Jannar 2019; Q.Kost. 79/2014 u 97/2014 decizi 29 ta' Marzu 2019) li ghalihom qed issir debita riferenza, fejn f'sfond u f'cirkostanzi simili, din il-Qorti elenkat diversi fatturi relevanti ghal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq applikabbli ghal kaz odjern u li huma s-segwenti:

(i) il-fatt li kienet l-attrici flimkien ma' hutha li ippermettew lill-okkupanti li jkomplu jzommu l-fond sal-2007 meta, bejn l-2002 u l-2007, qabel ma ddahhal l-art. 12A tal-Kap. 158, setghu fittxew l-izgumbrament taghhom;

(ii) iz-zmien bejn l-2007 u meta hadet lura l-pussess battal tal-appartament li l-attrici damet imcahhda mit-tgawdija ta' hwejjigha minghajr kumpens xieraq;

(iii) il-valur tas-suq tal-fond u l-valur lokatizju tieghu ghalkemm dan ma jfissirx necessarjament li l-attrici kienet sejra ssib tikrih daqshekk u bl-istess kondizzjonijiet dwar responsabilita' ghal tiswijiet bhal fil-kaz ta'kiri kontrollat;

(iv) l-ghan legittimu u socjali tal-ligi impunjata;

(v) il-fatt li l-kumpens li jinghata ghall-ksur tad-drittijiet fondamentali ma huwiex l-istess bhad-danni civili izda, minkejja dan ghandu jkun kumpens shih li, kemm jista'jkun, iqieghed lill-attur fil-posizzjoni li kien ikun fiha li kieku dak il-ksur ma sehhx;

(vi) l-incertezza li ghaddiet minnha l-attrici dwar jekk qattx setghet tiehu hwejjigha lura, u meta;

(vii) il-fatt li kienet imcahhda wkoll mill-possibilita' li tizviluppa l-arja tal-appartament, u

(viii) il-fatt li biex tiehu dan ir-rimedju l-attrici kellha taghmel spejjez biex tiftah din il-kawza u biex tfittex l-izgumbrament tal-okkupanti tal-fond." (Q.Kost. 72/2015, ***Josephine Azzopardi et vs Onorevoli Prim'Ministru et,*** *deciz 25 ta' April 2018.)....*

.... Tenut kont li l-Qorti hi tal-fehma li m'ghandhiex tiddipartixxi fil-kaz odjern mill-limiti tal-kumpens generalment likwidat f'kazijiet simili (Ghalkemm il-fattispecie tal-kull kaz jinbidel, ara Q. Kost. 1/12, ***Raymond Cassar Torreggiani et vs Avukat Generali et,*** *deciz 29 ta' April, 2016 €5,000, Q. Kost. 12/13,* ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et,*** *27 ta' Jannar, 2017, €15,000; Q. Kost. 2/17,* ***Maria Pia sive Maria Galea vs Avukat Generali et,*** *14 ta' Dicembru, 2018, €10,000; Q. Kost. 1/17,* ***Chemimart Ltd vs Avukat Generali et,*** *14 ta' Dicembru, 2018, €5,000; Q. Kost. 8/16,* ***Sergio Falzon et vs Alfred Farrugia et,*** *14 ta' Dicembru, 2018, €15,000 ; u Q. Kost. 7/17,* ***Alessandra Radmilli vs Joseph Ellul et,*** *14 ta' Dicembru, 2018, €25,000 u in partikolari is-sentenzi fl-ismijiet* ***Josephine Azzopardi pro et noe vs Onor. Prim'Ministru*** *decizi fil-25 ta' April, 2018, skont ir-riferenza fin-nota ta' qabel din) sabiex tinzamm ir-relattivita` fir-rigward u, wara li hadet is-suespost in konsiderazzjoni, qieghda tikkonsidra li l-aggravju tar-rikorrenti mhuwiex gustifikat."*

Għal likwidazzjoni ta' kumpens xieraq fid-dawl tal-fatturi suesposti, l-Qorti tieħu in konsiderazzjoni is-segwenti fatti in eżami:

1. Il-komportament tal-awturi tar-Rikorrenti, ossia in-Nanniet tiegħu Emanuele u Maria konjuġi Bugeja u oħtu Josephine sive Josette Agius.

Altru li l-awtur ta' dak li jkun sa mill-bidu tal-iskadenza tal-kirja, jkun għamel dak kollu possibbli biex skont il-liġi jirrevendika d-drittijiet proprjetarji tiegħu però dejjem sab l-ostaklu fil-liġi, u altru awturi, li minkejja dak li tgħid il-liġi, baqgħu qatt ma għamlu xejn. Jista' jkun minħabba letarġija jew għax addirittura kienu kuntenti bil-presenza tal-okkupant fil-proprjetá tagħhom. Ai fini ta' kumpens biss, is-suċċessuri tal-awturi f'kawżi ta' din ix-xorta, ma jistgħux jikkapitalizzaw mill-passivitá tal-awturi tagħhom.

Fis-sitwazzjoni li għandha quddiemha din il-Qorti, ma hemm xejn fl-atti li b'xi mod jindika li l-awturi tar-Rikorrenti għamlu xi tentattiv biex jipprovaw jimmittigaw l-effetti tal-Kap. 69. Jidher għalhekk li, b'differenza mir-Rikorrenti, huma dejjem aċċettaw il-kera bla oġġezzjoni jew riżerva.

Għaldaqstant il-Qorti tqis li, bi qbil ma dak sottomess mill-Avukat tal-Istat fil-paragrafi 15 et seq u 93 tan-nota tiegħu iżda ai fini ta' kumpens biss (ara paġna 2 u 20), għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens minn meta l-fond ippervjena għand ir-Rikorrenti per via di successione minn nanniet tiegħu Emanuele u Maria konjuġi Buġeja u oħtu Josephine sive Josette Agius. Dan jiġifieri mill-20 ta' April 2007 in kwantu għal kwart indiviż tal-fond, mid-29 ta' Ottubru 2009 in kwantu għal-kwart indiviż l-ieħor u mil-5 ta' Novembru 2014 in kwantu għar-rimanenti nofs indiviż tal-fond imsemmi.

2. Il-perjodu li r-rikorrenti dam imċaħħad mill-pussess tal-fond in kwistjoni, jiġifieri minn meta ippervjena għandhu b'wirt bil-mod ġia espost sakemm ġiet istitwita din l-azzjoni fil-21 ta' Lulju 2020;
3. Il-valur lokatizzju skont is-suq kif indikat mill-espert maħtur mill-Qorti, l-Perit Mario Cassar, għas-snin 2007, 2009 u 2014, li hu deċiżament ferm ogħla mill-kera ta' €407.64 kull sitt xhur (jiġifieri €815.28 fis-sena) li kellu jipperċepixxi r-Rikorrenti skont l-artikolu 1531D kif miżjud bl-Att X tal-2009 (ara rapport a' fol 53). Għajr għall-emendi li ġew hekk fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, ma kien hemm l-ebda mod li l-kera tiżdied. Isegwi li bl-ebda mod ma jista' jitqies li dik il-kera kienet kumpens xieraq għar-Rikorrenti għaċ-ċaħda tat-tgawdija tal-proprjeta` tagħha.
4. Il-Qorti tieħu wkoll inkonsiderazzjoni sa fejn jirrigwarda dan l-awment fil-kera, li ma hemmx paragun bejn iż-żieda fis-salarji u pagi li kienu jeżistu fil-mument tal-okkupazzjoni ta' fond, maż-żieda stratosferika tal-valuri fis-suq tal-proprjeta'. Fil-fatt fil-każ ta' **Amato Gauci -vs- Malta** l-Qorti Ewropeja qalet hekk: *"Thus in it's balancing exercise the Court will have to determine whether such a degree of tenant protection, to the detriment of the owners, is still justified 50 years later. It noted, that as stated by the Government, the minimum wage in 2007 was approximately six hundred per month, while back in 1974 (the date when Malta adopted a national minimum wage), it amounted to less than EUR 100 per month".* Din il-Qorti bis-saħħa tal-prinċipju ta' *"judicial notice"* tirrileva, li l-paga minima illum hija dik ta' 760 ewro fix-xahar mentri s-salarju medju huwa dak ta'

1500 ewro fix-xahar gross. Dan ifisser li f'erbgħin sena l-paga minima żdiedet b'ċirka b'1.50 ewro fix-xahar. Huwa fatt magħruf għalhekk, li l-valuri tal-propjeta' żdied bil-mijiet tal-eluf ta' ewro mentri s-salarji u l-pagi ta' ħafna minn dawk li jokkupaw post, bil-mijiet tal-ewro. B'uħud mill-inkwilini anke jkunu f'eta' avvanzata u li x'aktarx għixu fuq pensjoni. Din ukoll rejalta' soċjali, bħar-rejalta' l-oħra ta' kif sploda s-suq tal-propjeta'.

5. Il-Qorti għandha tqis ukoll madanakollu l-fatt li l-fond qiegħed jintuża għal għanijiet kummerċjali. Għaldaqstant il-protezzjoni li l-Kap. 69 qed jgħati lill-inkwilin Intimat huwa mezz biex jirreġistra iktar qligħ.

Fil-fatt fis-sentenza **Marshall and Others vs Malta** ġia ċitata supra, il-Qorti Ewropea għamlet dawn il-kunsiderazzjonijiet ulterjuri fir-rigward ta' kera ta' fondi li ma humiex jintużaw għal għanjiet soċjali, bħal ma huwa dak de quo:

"...*It has also considered 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). <u>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</u> (compare, Fleri Soler and Camilleri vs Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008).* ***<u>Thus, the situation in the present case might be said to involve a</u>***

<u>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</u> *(see, Zammit and Attard, cited above, § 75)*" (para 95) (emfażi u sottolinear ta' din il-Qorti);

6. Il-fatt ta' jekk ir-Rikorrenti kienx neċessarjament ser issib lil min jikri l-fond mingħajr waqfien b'dik il-kera u bl-istess kondizzjonijiet.
7. Il-fatt li r-Rikorrenti ma kellu l-ebda għażla, ukoll minħabba li l-ebda rimedju ma jista' jingħata mil-Bord tal-kera skont il-liġi, għajr li jistitwixxi l-proċeduri odjerni biex jieħu kumpens xieraq.

Flimkien ma' dawn iċ-ċirkostanzi kollha li joħorġu mill-atti skont ir-regoli li l-Qrati tagħna minn żmien għal żmien inqdew bihom f'każijiet li jixxibħu, il-Qorti sejra wkoll iżżomm bħala gwida għall-fini ta' quantum id-deċiżjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali indikati fl-aħħar sentenza ċitata. Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li jitħallas kumpens lir-Rikorrenti fis-somma ta' erbghin elf ewro (€40,000). Din is-somma ma hiex tqis ukoll iż-żmien li r-Rikorrenti ħadet biex tressaq l-ilment tagħha quddiem il-Qorti. Dan għal raġunijiet indikati mill-Qorti Ewropea fil-każ fl-ismijiet **Apap Bologna vs Malta**, 30 ta' Novembru 2016 para 46. Dan l-ammont għandu sentendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrapreżenta l-Istat. Kif ġia ingħad supra, l-preżenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant u għar-raġunijet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħda taqta u tiddeċiedi din il-kawża billi;

Tiddikjara sorvolata l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat;

Tilqa' it-tieni u t-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat rigwardanti l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

Tilqa' l-għaxar, il-ħdax, it-tnax u t-tlettax eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat rigwardanti l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni;

Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-istat;

Tilqa' ir-raba u l-ħames eċċezzjoni tal-inkwilin Intimat rigwardanti l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

Tilqa' d-disa', l-għaxra, il-ħdax eċċezzjoni tal-inkwilin Intimat rigwardanti l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni;

Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-inkwilin Intimat;

Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-Rikorrenti u tiddikjara li bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti ossija l-Att X tal-2009 li qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat fir-rigward tal-fond ossija garage markat bin-numru uffiċjali 296, bl-isem Valentine, fi Triq il-Kanun, Santa Venera qed jiġi vjolat id-dritt fondamentali tar-rikkorenti kif sanċit fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Tiċħad it-tieni talba tar-Rikorrenti għal raġunijiet imsemmija aktar il-fuq f'din is-sentenza;

Tilqa' t-tielet talba tar-Rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-Rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-dritt fundamentali tar-Rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati.

Tilqa' r-raba' talba tar-Rikorrenti u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti fl-ammont ta' erbgħin elf ewro (€40,000).

Tilqa' l-ħames talba tar-Rikorrenti u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat jħallas lir-Rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv;

Tiċħad is-sitt talba tar-Rikorrenti.

Bl-ispejjeż kollha, inklużi tal-inkwilin Intimat John Refalo, jitħallsu mill-Intimat Avukat tal-Istat.

Tordna lir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali sabiex jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati skont l-artikolu 242(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta malli din is-sentenza tgħaddi in ġudikat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur