-Art. 37 Kost. u Art 1 tal-1 Protokoll tal-Konvenzjoni

-kirja kummerċjali

-eżenzjoni ta' Kap 69 mid-dispożizzjonijiet tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(Sede Kostituzzjonali)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 3 ta' Mejju 2022

Rikors Nru. 59/2019 GM

Elfrida sive Freda Guillaumier (detentriċi tal-karta tal-identita' bin-numru 817851M), u ommha Margaret La Ferla nee Gatt (detentriċi tal-karta tal-identita' bin-numru 357020M), u b' digriet tas-6 ta' Mejju 2021 l-atti tal-kawża f'isem l-attriċi Margaret La Ferla nee Gatt ġew trasfużi f'isem Elfrida sive Frida Guillaumier bħala eredi tagħha; l-aħwa Godfrey Agius (detentur tal-karta tal-identita' bin-numru 587849M), Henry magħruf bħala Henri Agius (detentur tal-karta tal-identita` bin-numru 56658M), Monica magħrufa bħala Mona Agius (detentriċi tal-karta tal-identita` bin-numru 93941M), Maria Antoinette magħrufa bħala Maureen Camilleri (detentriċi tal-karta tal-identita' bin-numru 216344M), Rosaria magħrufa bħala Rose Agius armla ta' Dr Carmel Agius (detentriċi tal-karta tal-identita' bin-numru 716153M), l-

aħwa Stephen Muscat (detentur tal-karta tal-identita` bin-numru 434348M) u n-Nutar Dr Elizabeth Amalia Said (detentriċi tal-karta tal-identita` bin-numru 526860M), l-aħwa Austin Demajo (detentur tal-karta tal-identita` bin-numru 118858M), Patrick Demajo (detentur tal-karta tal-identita` bin-numru 561060M) u Joan De Maria (detentriċi tal-karta tal-identita' bin-numru 675455M), u l-aħwa Christopher La Ferla (detentur tal-karta tal-identita' bin-numru 767451M), u l-Professur Godfrey La Ferla (detentur tal-karta tal-identita' bin-numru 452354M) u ommhom Maria Dolores sive May La Ferla nee Debono (detentriċi tal-karta tal-identita' bin-numru 602127M, u b' digriet tad-29 ta' Ġunju 2020 ir-rikorrenti Profs Godfrey La Ferla u Christopher La Ferla saru l-eredi tad-decujus Maria Dolores sive May La Ferla nee Debono

vs

Avukat Generali, u b'digriet tat-13 ta' Frar 2020 gie jaqra Avukat tal-Istat

u

Jos. Debono (Jewellers) Ltd (C 5187)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ta' Elfrida sive Freda Guillaumier et. li permezz tiegħu wara li ppremettew illi:

(1) L-esponenti huma lkoll proprjetarji tal-fond bin-numru 151, Triq Santa Luċia, Valletta, kantuniera ma’ Triq ir-Repubblika, Valletta.

(2) Il-fond fuq imsemmi kien intiret mingħand il-ġenituri tal-atturi lkoll aħwa li kienu wirtu mingħand iz-zija tagħhom Enrichetta La Ferla (causa mortis u testment hawn annessi bħala Dok 'Ai' u Dok 'Aii'); illi l-proprjeta` kienet ingħatat mill-ġenituri tal-atturi b'titolu ta' kera lil Emanuele Sciberras permezz ta' kuntratt tat-12 ta' Marzu tas-sena 1962 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza, skont termini u kundizzjonijiet kif imfissra fl-imsemmi kuntratt (kopja hawn annessa u mmarkata bl-ittra "Bi").

(3) Fi ‘l fuq imsemmija kirja l-aħwa La Ferla kienu taw id-dritt lill-inkwilin sabiex jissolluka jew iċedi l-kirja lil terzi.

(4) L-inkwilin Emanuele Sciberras kien ċeda l-kirja lis-soċjeta` intimata ai termini ta' kuntratt ta' ċessjoni tas-6 ta' Ġunju 1994 (kopja hawn annessa u mmarkata bl-ittra Bii).

(5) Din il-kirja baqgħet tiġġedded għall-diversi snin skont il-liġi li tipproteġi l-inkwilin, b' mod li d-drittijiet tal-proprjetarju sfaw fix-xejn, għalkemm taħt il-liġi ċivili kien ikun possibbli lis-sid li jgħati kongedo, imma ma setax jagħmel dan minħabba l-liġijiet viġenti.

(6) Kif ingħad, l-atturi li huma lkoll kuġini wirtu l-fond in kwistjoni mingħand il-ġenituri rispettivi tagħhom u ċioe' Elfrieda sive Freda Guillaumier wirtet mingħand missierha t-tabib Dr Alfred La Ferla (ara d-dikjarazzjoni causa mortis hawn annessa bħala Dok 'C1'), l-atturi aħwa Godfrey Agius, Henri Agius, Monica Agius, Maureen Camilleri u Dr Carmel Agius (illum mejjet) wirtu mingħand ommhom Hilda Agius nee La Ferla mart Henry Agius (ara causa mortis hawn annessa bħala Dok 'C2'), l-atturi aħwa Stephen Muscat u n-Nutar Dr Elizabeth Amalia Said wirtu mingħand ommhom Amelia Muscat nee La Ferla mart John Muscat (ara causa mortis hawn annessa bħala Dok 'C3’), l-atturi aħwa Austin Demajo, Patrick Demajo, Joan De Maria u Miriam Demajo (li mietet xebba) wirtu mingħand ommhom Edith Demajo nee` La Ferla mart Frank Demajo (ara causa mortis hawn annessa bħala Dok 'C4'), l-aħwa atturi Christopher La Ferla u Professur Godfrey La Ferla wirtu mingħand missierhom Victor La Ferla (ara causa mortis hawn annessa bħala Dok 'C5').

L-atturi wirtu ukoll mingħand zijuhom Dr Godwin Mary La Ferla li miet fis-sena 1975 mingħajr tfal (ara causa mortis hawn annessa bħala Dok 'C6'), kif ukoll mingħand iz-zija tagħhom Sister Suor Maria Cora La Ferla li mietet fis-sena 2005 (ara causa mortis hawn annessa bħala Dok 'C7').

Dr Carmel Agius miet fis-sena 2011 u ħalla lil martu l-attriċi Rosaria Agius bħala eredi universali tiegħu bid-dritt ta' sostituzzjoni lit-tfal tagħhom Sarah Agius Bezzina, Rachel Agius, Maria Agius Debono u David Agius (ara causa mortis hawn annessa bħala Dok 'C8i' u causa mortis addizzjonali hawn annessa bħala Dok 'C8ii').

(7) Fis-sena 2009 il-Parlament Malti għadda liġi, cioe` l-Att X tas-sena 2009, li biha huwa daħħal numru ta' emendi għal-liġi tal-kera fosthom illi, safejn jirrigwarda kirjiet kummerċjali, l-ammont ta' kera pagabbli kellu jiżdied bil-mod kif hawn taħt spjegat:

"1531D. (1) Il-kera ta' fond kummerċjali, fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq wara l-1 ta' Jannar, 2010 jew ta' ftehim bil-miktub li jkun sar qabel l-l ta' Ġunju, 1995 dwar kirja li tkun għadha fil-perjodu oriġinali tagħha fl-1 ta' Jannar 2010, għandu fl-1 ta' Jannar 2010 jiġi miżjud b'rata fissa ta' ħmistax fil-mija fuq il-kera attwali u jibqa' jiġi miżjud kull sena kull l-ewwel ta' Jannar bi ħmistax fil-mija fuq l-aħħar kera bejn l-l ta' Jannar, 2010 u 31 ta' Diċembru, 2013.

(2) Il-kera ft-l ta' Ġunju, 2013 għandu jiġi stabbilit bi qbil bejn il-partijiet. Fin-nuqqas ta' qbil, għandu jittieħed bħala gwida għall-kera l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjeta` kif jista `jiġi stabbilit b'regolamenti magħamulin mill-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni u fin-nuqqas ta' regolamenti, il-kera għandu mill-1 ta' Jannar 2014 jogħla b' ħamsa fil-mija fis-sena sad-dħul fis-seħħ tal-imsemmija regolamenti."

Għalhekk fis-sena 2020, is-soċjeta` intimata ppretendiet li hija għandha tkompli tokkupa l-fond proprjeta` tal-esponenti versu l-ħlas ta' kera skont dak minnha mħallas sas-sena 2009, kif awmentat bi ħmistax fil-mija (15%), u hija addottat dan l-istess awment anke għas-snin sussegwenti.

L-esponenti kemm il-darba esprimiet il-ħsieb tagħha mar-rappreżentanti tas-soċjeta` intimata illi l-kera tal-fond hija waħda irriżorja b'paragun mar-rati kurrenti għal kiri ta' fondi simili għal dak in kwistjoni iżda qatt ma waslu għal ftehim dwar kera ġusta li għandha titħallas mis-soċjeta` intimata bħala korrispettiv għat-tgawdija minnha ta' ħwejjeġ l-esponenti u minflok, l-atturi kellhom jaċċettaw li l-kera għas-snin 2014 'il quddiem tiġi awmentata sempliċement b'ħamsa fil-mija (5%).

Is-soċjeta` intimata topera ħanut tad-deheb magħruf fi triq magħrufa għall-ħwienet tad-deheb u għalhekk mhux xi negozju żgħir li ma jiflaħx iħallas għal-kirja skont il-kundizzjonijiet viġenti tas-suq, iżda l-kera li titħallas baqgħet kif stabbilita lura fis-sena 1962 kif minimament awmentata skont il-liġi imsemmija.

L-artikolu aktar 'il fuq ċitat jirrikonoxxi d-dritt tas-sid li jerċievi kera li tkun tirrifletti l-kundizzjonijiet tas-suq tant illi jitkellem dwar indiċi tal-valur kummerċjali tal-proprjeta`, iżda fin-nuqqas tal-partijiet li jaqblu dwar x'għandha tkun il-kera ġusta, u fin-nuqqas tal-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni li jippubblika l-indiċi msemmi fil-liġi sabiex il-kera ġusta tiġi stabbilita skont tali indiċi, jipprovdi għal awment baxx ferm ta' ħamsa fil-mija (5%) - u dan irrispettivament mill-ammont oriġinali ta' kera fuq liema jsir l-awment kontemplat u mill-karateristiċi tal-fond in kwistjoni, bħal ma huma l-lokalita' fejn ikun jinsab u l-posizzjoni tiegħu, kif ukoll id-daqs u l-iskop għal liema saret il-kirja.

L-esponenti m'hijiex taċċetta ħlas ta' kera mingħand is-soċjeta` intimata kif jirriżulta mill-ittra hawn annessa bħala Dok 'D'.

Bħala fatt il-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni baqa’ ma ppubblika l-ebda indiċi kif mistenni mill-artikolu fuq ċitat, nonostante it-trapass ta' ‘l fuq minn erba’ snin minn meta dan kien meħtieġ u għalhekk, b'effett ta' dan l-istess artikolu, is-soċjeta` intimata ġja wettqet l-awment bil-ħamsa fil-mija (5%) u qed tingħata 1-fakulta` illi fl-iskadenza li jmiss tħallas l-ammont miżeru ta' elf u disgħa mija u għaxar Euro (€1,910) fis-sena għal fond li jinsab fil-kantuniera ta' l-aktar triq prinċipali fil-Belt Valletta – Triq ir-Repubblika.

(8) Għaldaqstant l-applikazzjoni tal-artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili ta' Malta (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta) fil-konfront tal-esponenti qed jagħti vantaġġ konsiderevoli lis-soċjeta`intimata fuq l-esponenti billi neħħa l-jedd minn idejn l-esponenti li tinnegozja b'mod effettiv kera xierqa bħala kumpens dovut mis-soċjeta` intimata għat-tgawdija tal-fond proprjeta` tal-esponenti, u qed jikkostrinġi lill-esponenti tissubixxi imposizzjoni ta' kera ferm aktar baxxa minn dak li suppost hu dovut lilha f’suq liberu. B'dan il-mod l-esponenti ġja ġiet u għadha qed tiġi mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħha mingħajr ma qed tingħata kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond, u dana peress li l-ammont ta' kera li s-soċjeta` intimata qed tippretendi li għandha tħallas bl-ebda mod ma huwa qrib l-valur lokatizju reali tal-istess fond, liema valur jirriżulta minn stima tal-Perit Godwin P. Abela datata 15 ta' Marzu 2019 li qed tiġi hawn annessa u mmarkata bl-ittra"E".

Għalhekk l-esponenti jħossu illi fil-konfront tagħhom qed jiġu miksura l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-ewwel (1) Artikolu tal-ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dana billi hija qed tiġi privata mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħha sitwata fi Triq Santa Luċia, Valletta, kantuniera ma’ Triq ir-Repubblika, Valletta, mingħajr ma qed tingħata kumpens ġust u xieraq għal tali privażżjoni.

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li bil-kontinwata okkupazzjoni tal-fond bin-numru 151, Triq Santa Luċia, Valletta, Malta mis-soċjeta` intimata Jos. Debono (Jewellers) Ltd u mill-ante kawża tagħha mill-1962 sal-lum mingħajr il-ħlas ta' kera adegwata u li tirrifletti l-valur tas-suq kif ukoll bl-applikazzjoni tal-liġijiet li ppermettew u għadhom qed jippermettu din l-okkupazzjoni, ġew u għadhom qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fondamentali tal-atturi kif sanċiti u protetti mill-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (l-ewwel skeda tal-Kap. 319), għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors.

2. Tagħti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji meħtieġa sabiex id-drittijiet fodnamentali tagħhom ma jibqgħux jiġu vjolati u sabiex tiġi riparata fis-sħiħ il-vjolazzjoni li huma sofrew fit-tgwadija tad-dritt tagħhom, u fost dawn:

3. Tikkundanna għalhekk lis-soċjeta` intimata Jos. Debono (Jewellers) Ltd tirrilaxxja 1-fond numru 151, Triq Santa Luċia liberu u vojt f'idejn ir-rikorrenti fuq imsemmija billi wkoll tiddikjara li s-soċjeta` intimata Jos. Debono (Jewellers) Ltd ma tistax tavalixxi ruħha mil-liġi fuq premessa biex tistabilixxi titolu għall-okkupazzjoni tal-istess fond, jew in difett tiddikjara li l-istess soċjeta` ma tistax tavalixxi ruħha mill-protezzjoni għat-tigdid tal-kirja lilha mogħtija bil-liġijiet fuq imsemmija.

4. Tillikwida kull kumpens dovut lir-rikorrenti b'riżultat tal-okkupazzjoni tal-fond fuq imsemmi u b'konsegwenza tal-vjolazzjoni drittijiet fondamentali tagħha kif fuq ingħad għall-perjodu mill-1962 sal-lum, u ta' kull telf anċillari soffert mir-rikorrenti, kif ukoll tillikwida kumpens għad-danni mhux pekunjarjau naxxenti mill-vjolazzjoni fuq imsemmija u tordna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens lir-rikorrenti.

5. Tagħti kull ordni u rimedju ieħor xieraq jew opportun ieħor biex tiġi spurgata l-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha hawn lamentata.

Rat ir-Risposta tal-Avukat Ġenerali li permezz tagħha eċċepixxa illi:

1. Fl-ewwel lok, ma jista' jinstab l-ebda ksur kostituzzjonali jew konvenzjonati għaliex kienu l-awturi tar-rikorrenti stess li għażlu li joqgħodu għal-liġi li kienet tirregola t-tiġdid u ż-żieda fil-kera. Dan għaliex meta ġie ffirmat il-kuntratt ta' kiri fl-1962, kien hemm ġa fis-seħħ il-Kodiċi Civili u-l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tat-Kiri Ta' Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta). Tassew ħadd ma ġiegħel lill-awturi tar-rikorrenti jidħlu għal kirja protetta u la dan hu hekk, l-istess rikorrenti ma jistgħux jinqdew b'din il-kawża biex iħassru dak li twettaq fil-passat.

2. Dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta indikat mir-rikorrenti mhuwiex applikabbli għaliex il-kirja hija mħarsa bil-Kap 16 u l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li bħala liġi eżistenti qabel l-1962 jinsabu protetti bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, "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)...".

3. Terġa' u tgħid, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma jistax jiġi invokat ukoll minħabba li skont l-artikoru 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim

ta’ xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta’ proprjeta`, li sseħħ fil-kuntest ta' kirja.

4. Mingħajr ħsara għall-premess, safejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw il-kirja mil-lenti tal-ewwel artikotu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent iwieġeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokolari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta` skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

5. F’dan il-każ l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjeta` mikrija mir-rikorrenti taqa' fl-ambitu tal-proviso tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea peress li l-miżura ċensurata mir-rikorrenti hija waħda legali għaliex it-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll tal-valur tal-kera għall-skopijiet kummerċjali toħroġ mil-liġi stess.

6. L-iskop ta' din il-liġi, kif konfermata wara kollox minn ġurisprudenza stabbilita, għandha għan leġittimu u hija fl-interess pubbliku għaliex il-protezzjoni ta' fondi kummerċjali barra li hija maħsuba biex tippreżerva l-vijabbilita` ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, din tipproteġi l-impjieg tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, tivvantaġġja lill-konsumatur u tipprovdi stabbilita` fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-azjendi.

7. Subordinatament u bla ħsara għal dak fuq imsemmi, dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera u l-kundizzjonijiet tal-kirja, jissokta jingħad li l-kwantum tal-kera li kellu jitħallas għall-kiri ta' dan il-fond u l-kundizzjonijiet l-oħra lokatizji ġew imposti mill-awturi tar-rikorrenti stess bi qbil mal-inkwilini u dan mingħajr l-intervent tal-lstat. Tassew kienu l-awturi rikorrenti li minn jeddhom għażlu: (i) li l-kera għall-ewwel sena mill-25 ta' Marzu 1962 sal-24 ta' Marzu 1963 tkun ta' Lm70; (ii) li l-kera mill-25 ta' Marzu 1963 sal-24 ta’ Marzu 1972 tkun ta' Lm7 fis-sena; (u) li l-kera mill-25 ta' Marzu 1972 'il quddiem tkun ta' Lm350 fis-sena.

8. Dejjem fuq l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jiżdied jingħad li bil-miġja tal-artikolu 1531D tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-qagħda tar-rikorrenti ġiet għall-aħjar u mhux għall-agħar. Dan għaliex sa qabel din l-emenda, il-valur tal-kera kien marbut fis-somma ta' Lm350 fis-sena skont kif stabbilit mill-awturi tar-rikorrenti stess.

9. Fuq kollox, il-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar 2014, qed tiżdied bil-ħamsa fil-mija kull sena, li ċertament mhijiex żieda negliġibbli.

10. Magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalita` wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera skont l-artikolu 1531 1 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. Għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konkluzjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita` mhuwiex ġustifika għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

11. Meqjus li r-rikorrenti ma ġarrbu l-ebda ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom, it-talbiet l-oħra mressqa minnhom għall-għoti ta' rimedju għandhom jiġu miċħuda wkoll. Żgur pero` r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens għaż-żmien oriġinali tal-kirja msemmi fil-kuntratt tal-1962 għaliex l-ammont tal-kera kien ġie ffissat minnhom stess. Barra minnhekk, skont l-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta huma lanqas jistgħu jitolbu rimedju dwar iż-żmien li ġie qabel it-30 t'April 1987.

Rat ir-Risposta ta’ Jos. Debono (Jewellers) Ltd (C5187) li permezz tagħha eċċepixxiet illi :

1. Preliminarjament, ir-rikorrenti kollha għandhom jippruvaw l-interess ġuridiku tagħhom f'din il-kawża u t-titolu tagħhom fuq l-imsemmi fond u s-sehem li għandhom. Ir-rikorrenti għandhom ukoll jippruvaw li l-ġudizzju huwa integru. F'każ li din il-prova ma ssirx, it-talbiet rikorrenti ma għandhomx jiġu milqugħa. Addizjonalment ir-rikorrenti kollha għandhom ukoll jagħtu prova ta' meta huma saru sidien tal-Post.

2. Preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti jridu jressqu prova tal-kirja li huma jgħidu ġiet konkluża fin-1962. Għalkemm fir-rikors promotur jagħmlu referenza għall-kuntratt anness bħala "Bi", dan il-kuntratt ma jiġix ppreżentat u minflok hemm estratt ta' kuntratt li minnu wieħed ma jistax jikkonferma l-kirja in kwistjoni.

3. Preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet kollha tar-rikorrenti mhumiex proponibbli fil-konfront tas-soċjeta' esponenti u għaldaqstant m'għandhomx jiġu milqugħa. Huwa l-istat biss li jista' jinstab responsabbli għall-allegat ksur tad-dritijiet fundamentali tal-bniedem u għaldaqstant (fil-każ li jinstab li hemm ksur) huwa l-istat li jeħtieġ jagħmel tajjeb għal tali ksur.

4. Preliminarjament ukoll, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, in-nuqqas ta' kompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti fir-rigward tat-talba magħmula fit-talba enumerat numru 3. Huwa biss il-Bord li Jirregola l-Kera li għandu kompetenza esklussiva li jiddetermina talba bħal din għat-terminazzjoni ta' kirja.

5. Preliminiarjament ukoll, u mingħajr preġudizzju, ir-rikorrenti għandhom jindikaw u jiddikjaraw b'mod ċar liema huma d-dispożizzjonijiet tal-liġijiet li huma qed jallegaw li jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom.

6. Preliminarjament ukoll, u mingħajr preġudizzju, f'każ li jirriżula li l-kirja hija waħda regolata abbażi tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll ċertu dispożizzjonijiet l-artikolu 1531 tal-Kap 16, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma jistax jiġi applikat għal dan il-każ. L-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li: "Ebda ħaġa fl-artikolu 35 ta' din il-Kostituzzjoni magħandha 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-subortikolu)...". Għaldaqstant kull talba magħmula abbażi tal-Artikolu 37 mhix proponibbli u/jew m'għandha l-ebda bażi legali u għandha tiġi miċħuda.

7. Mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preliminari suesposti, s-soċjeta' esponenti tirrispondi li ma hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u/jew tal-Artikolu 37 kif allegat. Dan qed jingħad, fost oħrajn, għas-segwenti raġunijiet:

a. Meta ġie ffirmat l-kuntratt tal-kera, il-kirjiet kienu diġa' rregolati pemezz tal-Kap 69 li kien diġa' fis-seħħ. Illi għaldaqstant, ir-rikorrenti, jew l-awturi tagħhom, għażlu li jidħlu f'dan il-ftehim fi żmien meta l-Kap 69 kienet diġa' tirregola l-kirjiet u għaldaqstant kienu konsapevoli tal-fatt li l-kirja ser tkun regolata. Għaldaqstant, huma stess iddeċiedu jassoġġettaw ruħhom għal dawn id-dispożizzjonijiet. F'dan il-każ allura ma kien hemm l-ebda impożizzjoni obbligatorja fuq id-dritt ta' proprjeta' tar-rikorrenti min-naħa ta' l-lstat. Il-liġi kienet diġa' fis-seħħ qabel ma ddeċiedu jidħlu għall-kirja u r-rikorrenti, jew l-awturi tagħhom, dejjem setgħu jagħżlu ma jikrux il-fond in kwistjoni u jużaw il-proprjeta` b'mod differenti. Ir-rikorrenti, jew l-awturi tagħhom, pero` għażlu li jidħlu f'kuntratt tal-kera meta kienu jafu l-kundizzjonijiet li timpani fuqhom il-liġi. Għalhekk, f'dan il-każ, ma hemm l-ebda leżjoni ta' dritt għat-tgwadija tal-proprjeta'.

b. Addizjonalment, u mingħajr preġudizzju, jingħad li d-dispożizzjonijiet legali li jilmentaw dwarhom ir-rikorrenti ma jilledux id-drittijiet ta' tgawdija ta' proprjeta' tar-rikorrenti. Dan għaliex, l-Istat għandu dritt li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Kif ġie ben ritenut fil-ġurisprudenza, l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali. F'dan il-każ, l-effett tar-regolamentat tal-kirjiet kummerċjali kien wieħed li seta' jwassal sabiex jinċentiva lill-intrapriżi biex jinvestu u jibdew/jew ikabbru l-operat tagħhom sabiex din twassal għat-tkabbir tal-ekonomija tal-pajjiż u l-ħolqien tax-xogħol.

Tajjeb li jingħad ukoll li l-lstat issa ħa deċiżjoni politika li dawn il-kirjiet m'għandhomx jibqgħu protetti skont il-Kap 69 u dan bl-emendi li saru lill-Kodiċi Ċivili permezz tal-Att X tal-2009. Il-leġislatur ħass, pero', li l-protezzjoni fil-Kap 69 tal-kirjiet kummerċjali m'għandhiex titneħħa minnufih iżda għandha tiġi *phased out* - dan, preżumibbilment sabiex jagħti żmien lill-intrapriżi kummerċjali jippreparaw rwieħhom u jippjanaw għaż-żmien meta l-kirjiet ma jibqgħux protetti u biex jevitasitw azzjoni fejn dawn

l-intrapriżi mil-lum għal għada jsibu ruħhom f'reġim legali differenti li jista' jkollu effett negattiv sew fuq l-ekonomija tal-pajjiż. Għaldaqstant, is-sitwazzjoni li hemm fis-seħħ illum hija li sal-2028, id-dispożizzjonijiet li dwarhom qed jilmentaw ir-rikorrenti ma jibqgħux japplikaw għall-kirja in kwistjoni. Mhux hekk biss, iżda waqt dan il-perjodu tranżitorju, l-kirja għandha togħla bil-5% kull sena skont l-Artikolu 1531D (wara li għall-perjodu ta' bejn l-2010 u l-2013 l-awment tal-kera kien ta' 15%). Għaldaqstant, m'għandux jittieħed l-Artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili f'vacuum. Din il-Qorti għandha tikkunsidra l-introduzzjoni tal-emendi kollha l-oħra tal-Att X tal-2009 u b'mod partikolari l-artikolu 1531 1.

c. Tenut kont tas-suespost, u addizjonalment, wieħed irid jieħu in konsiderazzjoni wkoll il-fatt li s-soċjeta' esponenti investiet ammont ta' flus f'dan il-post biex tmantnieh, timmodernizzah u tirrangah u permezz tagħha saru miljoramenti li wassal għal żieda fil-valur tal-fond.

8. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens għall-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem mis-sena 1962 - li hija s-sena meta allegatament l-awturi tar-rikorrenti daħlu fil-kirja in kwistjoni. Fil-perjodu tal-kuntratt in kwistjoni, żgur ma jista' jiġi allegat l-ebda ksur. F'każ li din l-Onorabbli Qorti ssib li hemm l-lok għal kumpens (u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjoni numru 3 f'din ir-risposta), is-soċjeta' esponenti tirrispondi li hi bdiet tikri l-fond biss fl-1994 u ma tistax tkun responsabbli għas-snin ta' anteċedenti l-kirja in kwistjoni. Addizjonalment, ir-rikorrenti jistgħu jiġu kkumpensati biss għall-ksur mid-data li huma stess akkwistaw il-fond. In ogni caso, jeħtieġ li titressaq prova dwar it-telf u/jew danni allegatamenti sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-allegat ksur.

9. Mingħajr preġudizzju wkoll, il-valutazzjoni tal-kirja li tiġi annessa mar-rikors promotur huwa eċċessiv u ma tirefflettix valur reali.

B'riżerva għal kull eċċezzjoni oħra li tista' tressaq is-soċjeta' esponenti b'mod partikolari wara jkunu saru d-dikjarazzjonijiet meħtieġa mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-eċċezzjoni tas-soċjeta' esponenti enumerata paragrafu 5.

Rat li b'verbal tagħha tad-29 ta' Settembru 2020 ħatret lill-Perit Stephanie Cassar sabiex tistma' l-valur lokatizju tal-proprjetajiet mertu ta' din il-kawża mis-sena 1999 u kull ħames snin sussegwenti sal-preżentata tar-rikors odjern.[1]

[1] Fol 267

Rat ir-relazzjoni tal-Perit tekniku minnha maħtura ppreżentat fit-13 ta' April 2021[2] u t-tweġibiet tagħha għad-domandi in eskussjoni.[3]

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mir-rikorrenti u mill-intimati.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Provi u Riżultanzi

Ir-rikorrenti huma propjetarji tal-ħanut numru 151, Triq Santa Lucia, Valletta permezz ta' wirt.

-Elfrieda sive Freda Guillaumier hija l-werrieta universali ta' missierha Dr Alfred La Ferla permezz ta' testment tad-19 ta' Jannar 1979 in atti tan-Nutar Anthony Gatt, li ġie nieqes fil-**15 ta' Mejju 1999.**[4]

- L-aħwa Godfrey, Henri, Monica, Dr Carmel Agius **u Maureen Camilleri** huma l-werrieta universali ta' ommhom Hilda Agius permezz ta' testment tal-14 ta' Mejju 1980 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza, li ġiet nieqsa fit-30 ta' Diċembru 2010.[5] Dr Carmel Agius ġie nieqes fit-**13 ta' Ġunju 2011** u permezz ta' testment tat-28 ta' April 2008 fl-atti tan-Nutar Dottor Ruben Casingena ħalla lil martu l-attriċi **Rosaria Agius** bħala werrieta universali tiegħu.[6]

-L-aħwa Stephen Muscat u n-Nutar Elizabeth Amalia Said huma l-werrieta universali ta' ommhom Amelia Muscat wara li l-wirt tagħha

[2] Fol 280 et. seq
[3] Fol 315 et seq. u fol 334
[4] Dok C1 a fol 24
[5] Dok C2 a fol 35
[6] Dok C8i a fol 86

iddevoilva fuqhom peress li ommhom mietet intestata fil-**11 ta' Novembru 1996**.[7]

- **L-aħwa Austin, Patrick Demajo u Joan De Maria** huma l-werrieta universali ta' ommhom Edith Demajo permezz ta' testment tat-30 ta' Settembru 1983 fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello li ġiet nieqsa fl-**24 ta' Awwissu 2000**.[8]

-**L-aħwa Christopher u Professur Godfrey La Ferla** huma l-werrieta universali ta' missierhom Victor La Ferla permezz ta' testment tad-19 ta' Jannar 1984 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia li ġie nieqes fil-**11 ta' Settembru 2014.**[9]

Illi l-atturi wirtu wkoll mingħand zijuhom Dr Godwin Mary La Ferla li ġie nieqes fis-sena 1975 li permezz ta' testment datat 29 ta' Marzu 1974 ħalla nofs il-wirt tiegħu lil ħutu u n-nofs l-ieħor lin-neputijiet kollha tiegħu[10] kif ukoll mingħand zithom Sister Suor Maria Cora La Ferla li ġiet nieqsa fis-sena 2005 mingħajr testment u għalhekk il-wirt tagħha iddevolva fuq ħutha li kienu għadhom ħajjin dak inhar u ċjoe' Victor La Ferla u Hilda Agius u fuq in-neputijiet Elfrida Guillaumier, Stephen Muscat, Nutar Elizabeth Said, Austin, Patrick Demajo u Joan de Maria.[11]

Il-fond kien ingħata b'titolu ta' kera mill-aventi-kawża tal-atturi lil ċertu Emanuele Sciberras permezz ta' kuntratt tat-12 ta' Marzu 1962 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza[12], liema kuntratt kien jagħti d-dritt lill-inkwilin li jissulloka jew iċedi l-kirja lil terzi. Filfatt Sciberras ċeda l-

---

[7] Dok C3 a fol 41
[8] Dok C4 a fol 49
[9] Dok C5 a fol 57
[10] Dok i6 a fol 66
[11] Fol 79
[12] Dok Bi a fol 14

kirja tal-fond lis-soċjeta’ intimata permezz ta’ kuntratt ta’ ċessjoni tas-6 ta’ Ġunju 1994[13].

Ir-rikorrenti ippreżentaw żewġ rapporti *ex parte* tal-Perit Godwin Abela. Ir-rapport tat-30 ta’ Marzu 2017[14] jagħti il-valur tal-fond fis-suq miftuħ bħala €985,000 kif ukoll il-valur lokatizzju għal dik is-sena partikolari b’valur ta’ €64,000, filwaqt li fir-rapport tal-15 ta’ Marzu 2019[15] jagħti l-istima tal-fond b’valur ta’ €1,170,000 u l-valur lokatizzju għas-snin 1999 sal-2019. Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll stima ta’ aġent immobiljari li stima l-valur lokatizzju tal-propjeta’ għal €100 - €120 kull jum u b’valur ta €600,000 fis-suq liberu għas-sena 2019.[16]

Il-kera li kienet thallas is-socjeta` intimata kienet ta’ Lm350 fis-sena ekwivalenti għal €815.28. Meta daħlu fis-seħħ l-emendi ai termini tal-Att X tas-sena 2009, il-kera għoliet għall-tliet snin bil-15% kull sena u wara bil-5% fis-sena. Illum il-ġurnata l-kirja annwali hija ta’ €1,910.

L-Ewwel Eċċezzjoni tas-soċjeta’ intimata - Prova ta’ Titolu fuq il-proprjeta` u prova ta’ meta saru sidien:

Mid-dokumenti esibiti jirriżulta li r-rikorrenti tassew għandhom dritt ta’ proprjeta` fuq il-fond mertu ta’ din il-kawża. Huwa biżżejjed, għall-finijiet tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta`

[13] Dok Bii a fol 15
[14] Fol 98
[15] Dok E a fol 97
[16] Fol 265

ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.[17]

F'kawżi ta' lmenti ta' natura kostituzzjonali dwar ċaħda mit-tgawdija tal-propjeta' ta' individwu mingħajr kumpens xieraq għat-teħid tal-istess propjeta', xi drabi titqajjem l-eċċezzjoni dwar jekk ir-rikorrent jistax jilmenta dwar din iċ-ċaħda għall-perjodu qabel ma huwa sar sid tal-fond in kwistjoni b'titlu ta' werriet universali inkella jekk kumpens ta' din ix-xorta jistax jingħata biss mid-data ta' meta sar sid. Dwar din l-eċċezzjoni, m'hemmx ġurisprudenza konsolidata billi dawn il-Qrati ħadu pożizzjonijiet differenti.

Fil-maġġor parti tal-istanzi li fihom tqajmet din l-eċċezzjoni partikolari, din il-Qorti tat kumpens mid-data li fiha r-rikorrent wiret il-proprjeta` għaliex kienet tal-ħsieb illi l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tiegħu jista` jigi kkunsidrat minn dik id-data u mhux qabel, kif ukoll għaliex fil-perjodu preċedenti ma kellhom l-ebda possedimenti.[18] Min-naħa l-oħra, kien hemm istanzi oħrajn fejn din il-Qorti tat kumpens minn żmien l-antekawża tal-ilmentaturi.[19]

Ukoll f'dawk l-istanzi meta ma tqajmitx din l-eċċezzjoni, din il-Qorti ddeċidiet f'xi każijiet li tagħti kumpens minn meta r-rikorrenti saru

---

[17] Robert Galea v Avukat Ġenerali - 07.02.2017 Prim'Awla sede Kostituzzjonali
[18] Vide fost oħrajn Gollcher Erika et v Avukat tal-Istat et – 22.06.2021FD, Galea Angela et vs Avukat tal-Istat – 03.06.2021FD, Buttigieg John Mary et vs Avukat tal-Istat – 27.05.2021FD, Dr Iana Said et v Avukat Ġenerali et – 30.10.2019MC; ilkoll ta' din il-Qorti (sede Kostituzzjonali).
[19]Vide fost oħrajn Attard Sottile Wilhelmina v Avukat tal-Istat et – 06.06.2021 LM, Emanuel Buhagiar v Avukat tal-Istat – 20.05.2021 TA, Falzon Sergio et v Farrugia Alfred et – 30.01.2018 LSO, Galea Simone et v Avukat Ġenerali – 30.06.2020 JZM, Farrugia Margaret v Avukat tal-Istat -04.11.2020 LM - ilkoll ta' din il-Qorti (sede Kostituzzjonali).

sidien tal-proprjeta'[20] filwaqt li drabi oħrajn iddeċidew illi għadu jingħata kumpens minn żmien l-antekawża tal-ilmentaturi.[21]

Xi sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali ikkonfermaw l-għoti tal-kumpens minn żmien l-ante-kawża tal-ilmentaturi. F'sentenza riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali, ġie deċiż li għandu jgħodd ukoll il-perjodu li fih il-proprjeta` kienet tappartjeni lill-ante-kawża tal-ilmentaturi għar-raġuni li kienu werrieta tiegħu.[22]

Skont il-liġi ċivili, id-drittijiet u l-obbligi huma akkwistati jew maħluqa permezz ta' att jew ġrajja, bħax-xiri, wirt, kuntratt, jew incident tat-traffiku. Dawn id-drittijiet jistgħu wkoll jiġu ttrasferiti jew meqruda permezz ta' atti jew ġrajjiet oħrajn:

> "*But human rights are distinguished from other rights by two principal features. First, they are not acquired, nor can they be transferred, disposed of or extinguished, by any act or event: according to the classical theory, now reflected in the international standards, they 'inhere' universally in all human beings, throughout their lives, in virtue of their humanity alone, and they are 'inalienable'.*[23] *Secondly, their primary correlative duties fall on States and their public authorities, not on other individuals.*"[24]

Fid-dritt ċivili:

> *"La morte estingue la capacita` guridica della persona ed estingue i diritti ad essa inerenti cioe` i diritti personali. La morte della persona non estingue invece, di massima, i suoi diritti patrimoniali, e ne impone piuttosto la trasmissione ad altri".*[25]
> *"La successione non si estende a tutti i diritti del defunto…*
> *"Con la morte del titolare si estinguono, e quindi non si trasmettono, tutti i diritti personalissimi, quali i rapporti di ordine familiare, e alcuni diritti patrimoniali inerenti alla*

[20] Vide Camenzuli George et v Avukat tal-Istat et – 15.07.2021RM, Farrugia Paul v Avukat tal-Istat et - 30.06.2021RM, Dottor Mifsud Mario v Avukat tal-Istat et – 22.09.2021LM, Pintley Maria v Avukat tal-Istat et – 16.06.2021LM

[21] Vide Laspina Joseph et v Avukat tal-Istat et – 16.09.2020TA, Dr Debono Edward noe v Avukat Ġenerali et – 30.01.2020JRM, Attard George Olaf v Avukat Ġenerali et – 21.11.2019FD

[22] Carmel Sammut v. Maria Stella Dimech 26.05.2021.

[23] Enfasi miżjuda mill-Qorti.

[24] Paul Sieghard, The International Law of Human Rights (1983) paġna 17.

[25] C Massimo Bianca, Diritto Civile, 2.2 le Successioni, paġna 2

persona, come il diritto e l'obbligo degli alimenti, l'usufrutto, l'uso e l'abitazione… si trasmettono invece gli altri diritti, reali e di obbligazione; questi ultimi, sia nel lato attivo, sia nel lato passivo: con l'accettazione dell'eredita` passano ugualmente nell'erede i crediti e i debiti".[26]

*"**Non sono trasferibili i rapporti di natura personale**, come il mandato… il rapporto di lavoro, i crediti alimentari o conseguenti a separazione personale o divorzio… non sono trasferibili neppure i rapporti e gli stati personali e familiari riferibili al* de cuius *e i diritti della personalita`.*

*"I **rapporti di natura pubblica** sono in linea di massima intrasmissibili mortis causa, con l'eccezione di rapporto di natura tributaria e fiscale…"*[27]

Biex wieħed jinvoka l-makkinarju tal-ġustizzja biex jiddefendi d-drittijiet fundamentali tiegħu, jinħtieġ li jkollu status ta' vittma. Issa ordinament nazzjonali jista' jkollu kunċett differenti ta' x'inhu vittma minn dak per eżempju, tal-Qorti ta' Strasburgu. Il-kunċett jista' jkun jixxiebaħ, iżda mhux bilfors ikun identiku.

Il-Kostituzzjoni tagħna ma tagħtix definizzjoni ta' x'inhu vittma. Għalhekk din il-Qorti ma ssib xejn xi jxekkilha, anzi ssib li hu rakkomandabbli, li ssegwi l-kriterji li evolviet il-Qorti ta' Strasburgu.

"The requirement of 'victim' implies that the violation of the Convention must have affected the applicant in some way. According to the Court's well-established case-law 'the word victim in Article 34 refers to the person directly affected by the act or omission at issue".[28]

"A dead person cannot file an application even through a legally authorized representative. Exceptionally, the Court will allow the next of kin of persons who have died in certain circumstances… under Article 2… Whether the applicant is the legal heir of the deceased person is without

[26]Alberto Trabucchi, Isitituzioni di Diritto Civile 48th ed., (2017) paġna 529
[27]Giuseppe Chine e Andrea Zoppini, Manuale di Diritto Civile, 2a edizione (2011) paġna 271
[28]ara s-sentenzi ċċitati minn Pieter van Dijk et. Fit-Theory and Practice of the European Convention on Human Rights 5th ed. (2018) paġna 53

relevance… for a family member to be a victim of a disappearance, there must be special factors that give the suffering of the applicant a dimension and character distinct from the emotional distress which may be regarded as inevitable caused to relatives of a victim of a serious human rights violation. These will include the closeness of the relationship…

"The death of an applicant during the proceedings before the Court is treated differently to a case in which the applicant is dead before the filing of the application at the Court… in Article 6 cases, the Court has acknowledged the legitimate interest of the heirs in pursuing the application or on the basis of the direct effect on the applicant's patrimonial rights"[29].

Jidher għalhekk illi l-Qorti ta' Strasburgu ma tqisx li d-drittijiet fundamentali jistgħu jintirtu. Il-Qorti evolviet il-kunċett ta' vittma indiretta li tista' tkun qarib li jiġi effettwat huwa wkoll mil-leżjoni tad-drittijiet tal-mejjet. Iżda dan **bħala vittma hu nnifsu** u **mhux bħala werriet tal-vittma**. Anzi, jekk ikunx werriet jew le huwa irrilevanti. Il-Qorti ammettiet ċerti eċċezzjonijiet għal din ir-regola bħal meta l-mejjet ikun diga' beda l-proċeduri (u f'ċerti sitwazzjonijiet biss; mhux dejjem). Dawn iżda jibqgħu dejjem eċċezzjonijiet.

Għalhekk, fil-fehma ta' din il-Qorti, id-drittijiet fundamentali ma jiġux trasmessi permezz tas-suċċessjoni *causa mortis,* għal dawn ir-raġunijiet:

(1) Il-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu.

(2) Id-drittijiet umani ma jappartjenux għad-dritt ċivili jew privat.

(3) Huma bla ebda dubju drittijiet *"personalissimi"* li lanqas fid-dritt privat ma huma trasmissibbli *causa mortis.*

Għalhekk id-dati rilevanti għall-fini tal-ilment tar-rikorrenti huwa minn meta saru werrieta u ċjoe' Elfrida Guillaumier minn meta ġie

[29]Micallef v Malta (2009); Ressegatti v Switzerland 13.07.2006

nieqes missierha fil-15 ta' Mejju 1999, l-atturi aħwa Stephen Muscat u Nutar Elizabeth Said minn meta ġiet nieqsa ommhom fil-11 ta' Novembru 1996, l-atturi aħwa Austin Demajo, Patrick Demajo u Joan De Maria minn meta ġiet nieqsa ommhom fl-24 ta' Awwissu 2000, l-atturi aħwa Christopher La Ferla u Prof Godfrey La Ferla minn meta ġie nieqes missierhom fil-11 ta' Settembru 2014, l-atturi aħwa Godfrey Agius, Henry Agius, Monica Agius u Maureen Camilleri minn meta ġiet nieqsa ommhom fit-30 ta' Diċembru 2010 u l-attriċi Rose Agius minn meta ġie nieqes żewġha fit-13 ta' Gunju 2011.

In kwantu għas-sehem ta' zithom Suor Maria Cora La Ferla d-data relevanti hija minn meta ġiet nieqsa u ċjoe' mill-1 ta' Novembru 2005 u dan is-sehem inwiret mill-atturi Elfrida Guillaumier, Stephen Muscat, Nutar Elizabeth Said, Austin, Patrick Demajo u Joan de Maria flimkien ma' Victor u Hilda li mbagħad eventwalment is-sehem tagħhom iddevolva fuq uliedhom - l-atturi l-oħra fil-kawża. U dan sas-sena 2019, meta ġew istitwiti l-proċeduri odjerni.

In kwantu s-sehem ta' zijuhom Dr Godwin Mary La Ferla li ġie nieqes fl-1975, wirtu nofs il-wirt tiegħu ħutu li eventwalment ddevolva fuq l-atturi u n-nofs l-ieħor lin-neputijiet kollha tiegħu.

It-tielet eċċezzjoni tas-soċjeta' intimata - ma tistax tinsab responsabbli għall-allegat ksur tad-drittijiet u għalhekk ma tistax tiġi kundannata tħallas danni.

Intqal mis-soċjeta` intimata li ċittadin privat ma jistax jinstab ħati li lleda l-jeddijiet fundamentali ta' xi ħadd. Is-socjeta` intimata eċċepiet

li ma kisret l-ebda dritt fundamentali u għalhekk ma tistax tiġi kkundannata tħallas xi danni.

Azzopardi v Prim Ministru[30] iċċitat lil **Borg v Avukat Ġenerali** u applikat l-istess prinċipji għall-każ li kellha quddiemha li kien jikkonċerna inkwilin ta' residenza privata:

> "Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrenti huwa dirett lejn iċ-ċaħda tad-dritt tagħha ta` użu u tgawdija tal-proprjeta` tagħha in kwantu li dan hu b`effett tal-Artiklu 12(2)(b)(i) tal-Kap 158 u tal-liġijiet viġenti. Fost ir-rimedji mitluba hemm wkoll dak tal-iżgumbrament tal-intimat Carmel Gatt. Għalhekk filwaqt li taqbel li l-intimat m`għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi msemmija, jew anke li jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffetwawh stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b`liġi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata".

Il-Qorti taqbel mal-inkwilina li, ladarba hi aġixxiet skont il-ligi, allura m'għandhiex legalment tirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi jew teħel spejjeż tal-kawża, u li huwa l-Istat li huwa finalment responsabbli.

Imputet sibi

L-Avukat tal-Istat, permezz tal-ewwel u s-seba' eċċezzjoni tiegħu, u s-soċjeta' intimata permezz tas-seba' eċċezzjoni tagħha bl-ittra a, jgħidu li l-ante-kawża tar-rikorrenti kienu jafu bil-Kodiċi Ċivili u bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-konsegwenzi tagħhom iżda, minkejja dan kollu, xorta waħda, u minn jeddhom volontarjament għażlu li l-kirja tkun regolata b'dawn il-provvedimenti. Ir-rikorrenti mhumiex qegħdin jipprovaw iwaqqgħu jew ma jonorawx il-ftehim lokatizzju; anzi jilmentaw mill-interferenza statali li b'liġi sfurzat ir-rilokazzjoni kontinwa tiegħu b'kundizzjoni tal-kirja mposti fuqhom.

[30] Josephine Azzopardi pro et noe et v L-Onorevoli Prim Ministru et (Rik Kost 85/14) deċiża fit-28 ta' Settembru 2017

L-intimati jidhru li qegħdin jirreferu għal prinċipju ieħor – dak tal-*imputet sibi* billi l-liġijiet rilevanti li jikkontrollaw il-kera tal-ħwienet kienet diġa` fis-seħħ.

Il-Qorti Ewropea kellha l-opportunita` tiddeċiedi li fejn sid il-kera jkun ta' fond b'kera fi żmien meta l-liġijiet tal-kera kienu diġa` jagħtu protezzjoni lill-inkwilin għal dak li jirrigwarda żieda ta' kera u tiġdid tal-kirja, b'daqshekk ma jfissirx li sid il-kera m'għandux jedd jinvoka ksur tal-Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Rilevanti hi s-sentenza **Buttigieg and Others v Malta** (Application no. 22456/15, 11/12/2018).

Fil-fehma ta' din il-Qorti, għalkemm huwa minnu li kien hemm element ta' konsapevolezza tal-eżistenza tal-liġi, xorta setgħu ġew effettwati l-aspetti ta' rejalizzazzjoni ekonomika tal-proprjeta`, u tgawdija paċifika tal-istess, b'riflessjonijiet ta' natura kostituzzjonali sa fejn jirrigwarda l-istitut tal-kera. Il-Qorti trid tindaga jekk il-liġi naqsitx li toħloq mekkaniżmu legali li jħares fit-tul biex jekwilibra d-drittijiet tas-sid ma' dak tal-inkwilin mal-medda taż-żmien. Għalhekk, għalkemm fiż-żmien li daħlet din il-liġi, dan l-ekwilibru seta' eżista, pero` trid teżamina l-effett tat-tibdiliet fis-suq li jġibu magħhom iż-żminijiet; u jekk matul iż-żmien kull ekwilibriju inizjali li seta' kien hemm meta ġiet ippromulgata l-liġi, sfaxxax għal kollox.

Applikabilita` tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni

Sewwa jeċepixxu l-Avukat tal-Istat fit-tieni u t-tielet eċċezzjoni u s-soċjeta' intimata fis-sitt eċċezzjoni li:

- L-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax f'għadd ta' ċirkostanzi msemmija fis-subartiklu (2) tiegħu, fosthom li l-ebda ħaġa f'dan l-Artiklu m'għandha tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta` li sseħħ fil-kuntest ta' kirja (Art.37(2)(f)). Billi l-Kap 69 jitratta l-kirjiet, jaqa' taħt din l-eżenzjoni.

- Il-Kap 69 huwa protett ukoll mill-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni li teżenta mill-effetti tal-Kostituzzjoni l-ħdim ta' kull liġi fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962. L-Avukat tal-Istat jikkwota f'dan is-sens **Anthony Debono v Avukat Ġenerali.**[31]

Barra minn hekk, il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza riċentissima **Martinelli v Avukat Generali**[32] stabbiliet li "għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet m'għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 37(9)" (recte: Art. 47(9)) "Għalhekk l-Avukat tal-Istat sewwa qal illi l-Kap 69 kif emendat, ma jintlaqax bl-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni."

It-tmien, id-disa' u l-għaxar paragrafu tal-Avukat tal-Istat u parti mis-seba eċċezzjoni bl-ittra (b) tas-soċjeta' intimata: sproporzjon fil-kera:

Illi l-intimati jissottomettu li l-qagħda tar-rikorrenti ġiet għal-aħjar biż-żieda tal-Artikoli 1531(D) u 1531(I) tal-Kap 16 li jiffakoltizzaw li l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar 2014, tiżdied bil-5% kull sena u li l-kera in kwistjoni mhix għal dejjem iżda hija maħsuba li tintemm fl-2028. Tabilħaqq tajjeb jew ħażin dawn l-artikli jippruvaw joħolqu

[31] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-08.10.2020
[32] Lilian Martinelli v Avukat Generali 23.11.2020

bilanċ bejn l-inkwilin u sid-il kera, u fil-każijiet hemm imsemmija jista' jwassal saħansitra għat-tmiem tal-kirja. L-intimati jeċċepixxu li r-rikorrenti ma jistgħux aktar jilmentaw mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat.

L-ilment ewlieni tar-rikorrenti hu li l-mod kif l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u Artikoli 1531(D) u 1531(I) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qed jammonta għal ksur tal-jeddijiet ta' proprjetà tagħha, kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u kien għalhekk li istitwixxew il-proċeduri odjerni. Ċertament li jekk il-ħsieb tal-intimat kien li dawn l-Artikoli jistgħu jagħmlu tajjeb ghad-disproporzjon tal-kera, dan mhuwiex korrett. F'dan il-każ ir-rikorrenti qiegħda tilmenta li bil-liġijiet viġenti il-kera li hi setgħet titlob mingħand l-intimati qatt ma setgħet tkun waħda li tikkompara mal-prezzijiet tal-kera fis-suq ħieles, u lanqas ma tista' titlob li dan il-fond jintradd lura lilha għajr fis-sena 2028.

Dawn l-eċċezzjonijiet għalhekk sejrin jiġu miċħuda.

Marġini t'apprezzament wiesa' mogħti lill-Istat biex jilleġiżla sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` skont l-interess ġenerali

Huwa minnu li l-Konvenzjoni tagħti marġini t'apprezzament wiesa' lill-Istati Membri biex jilleġiżlaw sabiex jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` skont l-interess ġenerali, iżda huwa daqstant ieħor stabbilit li dan l-eżerċizzju jrid isir b'mod proporzjonali. L-isproporzjon f'dan il-każ huwa lampanti.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet ir-rikorrenti ressqu kontestazzjoni fir-rigward tal-element tal-leġittimita tal-interferenza, u argumentaw illi f'dan il-każ diffiċli jingħad illi l-interferenza fid-dritt tagħhom hija fl-interess ġenerali peress illi kirja m'hijiex waħda residenzjali iżda hija kummerċjali.

Fuq l-element tal-interess ġenerali intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta, illi huwa stabbilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun ġustifikat fl-interess ġenerali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux sempliċi ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess ġenerali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-ġid tal-persuna.[33]

It-terminu interess pubbliku jew ġenerali għandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli għandhom diskrezzjoni wiegħsa f'dan il-kuntest li m'għandhiex tiġi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirriżultax li tkun irraġonevoli.[34] Detto dan, din is-diskrezzjoni m'hijiex waħda llimitata u l-eżerċizzju tagħha jrid dejjem ikun entro l-eżiġenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[35]

Jidher mill-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea illi l-interess ġenerali ma jeħtieġ li jkun wieħed relattiv għall-akkomodazzjoni soċjali; l-għan jista' jkun wieħed soċjali, ekonomiku, jew xi għan ieħor li jista' talvolta jiġi meqjus bħala wieħed fl-interess pubbliku anke jekk il-

[33] Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru et - PA 11.05.2017. Ara wkoll Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet- Kost 10.10.2003

[34] A. Grgić et al., The Right to Property under the European Convention of Human Rights (CoE, 2017), 14.

[35] AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et (Kost 31/01/2014).

kommunita` in ġenerali ma jkollhiex użu jew tgawdija diretta tal-proprjeta in kwistjoni,[36] u wkoll għal protezzjoni tal-morali.[37] Fir-rigward tal-leġislazzjoni mmirata lejn il-protezzjoni t'intrapriżi kummerċjali intqal illi:

> "*Rent regulation to preserve the economic viability of commercial enterprises in the interest of both those enterprises and the consumer, was also in the general interest.*[38]

Ghalkemm l-interferenza fid-dritt tal-proprjeta' tar-rikorrenti f'dan il-każ ma kienx għal skopijiet t'għajnuna soċjali jew t'akkomodazzjoni residenzjali, il-Qorti tqis illi xorta waħda l-għan tal-liġi kien wieħed leġittimu fl-interess ġenerali, sabiex jgħin lill-intrapriżi kummerċjali u konsegwentement l-ekonomija tal-pajjiż in ġenerali.[39] Il-Qorti tqis illi l-leġislatur għaraf pero` li aktar ma jmur iż-żmien, anqas m'għad hemm bżonn ta' din il-protezzjoni mogħtija lil intrapriżi kummerċjali tant illi permezz tal-Att X tal-2009 introduċa emendi li għandhom l-iskop li jtemmu l-protezzjoni tal-kirjiet kummerċjali. Illi ċioe` nonostante, il-fatt illi l-interess pubbliku m'huwiex immirat lejn l-assigurar t'akkomodazzjoni residenzjali u l-prevenzjoni ta' *homelessness* huwa wieħed relevanti għal likwidazzjoni tal-kumpens

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

li jista' jkun dovut lir-rikorrenti jekk jinstab illi huwa minnu illi sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali indikati minnhom.[40]

Minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti imponew fuq l-atturi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tagħhom.

Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:

Il-Qorti ssib ksur t'Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Għalkemm l-Istat Malti ħa miżuri taħt il-liġijiet tal-kera msemmija huma legali u meħtieġa għall-interess pubbliku, b'danakollu jiksru l-prinċipju tal-proporzjonalita`.

Bħala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mill-Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll ta' Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu jħallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji.

Żgumbrament tas-soċjeta' intimata

Illi għal dak li jirrigwarda r-rimedju mitlub mir-rikorrent, fit-tieni u t-tielet talba tagħhom, il-Qorti tagħraf li saret talba speċifika biex hija tikkunsidra l-iżgumbrament tal-intimata mill-post.

Illi l-Qorti ma tistax tikkondividi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti. Kif ingħad fil-każ Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim

[40] 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).

Ministru et deċiż fis-27 ta' Ġunju 2017 (Rik 96/2014) fejn ingħad hekk –

> *"Illi ġie deċiż diversi drabi mill-Qrati tagħna li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarja jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-każ. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-każ li jinstab li liġi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-liġi ma tistax tibqa' tingħata effett bejn il-partijiet kemm-il darba u sakemm l-applikazzjoni tagħha tkun leżiva għad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti (ara sentenza Curmi vs Avukat Ġenerali, Kost 24/06/2016);*
>
> *"Din l-Qorti għalhekk mhux ser tipprovvdi fuq dan ir-rimedju mitlub u din il-parti tat-talba tar-rikorrenti għalhekk mhix ser tintlaqa'.*

Likwidazzjoni ta' kumpens:

Il-lanjanza prinċipali tar-rikorrenti hi li l-ammont ta' kera li qed jirċievu mingħand l-intimata tammonta għal €1,910 fis-sena, liema ammont jista' jitqies li hu rriżorju meta wieħed jikkonsidra l-ammont ta' kera li l-atturi potenzjalment jistgħu jirċievu li kieku dan il-fond qiegħed jinkera fis-suq ħieles tal-proprjetà. Ir-rikorrenti jilmentaw mill-fatt li t-tħaddim tal-liġi u l-impożizzjoni ta' ammont ta' kera qiegħed joħloq żbilanċ bejn il-jeddijiet tagħhom bħala sid u l-jeddijiet tal-kerrej, li qegħdin igawdu minn kirja ta' fond bi ħlas regolat bil-liġi.

Skont l-istima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond de quo huwa ta' €960,000. Skont kif irrelatatat il-perit tekniku, il-valur lokatizzju mill-1999 sal-2019 tela' minn €16,463 sa €52,800. Il-Qorti ma tarax għaliex għandha tiddipartixxi mill-valuri li kkonstata l-Perit maħtura minnha.

Il-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għal mitejn u erbgħin elf Ewro (€240,000) in kwantu għal €55,000 lil attriċi Elfrida Guillaumier, €60,000 lill-atturi aħwa Stephen Muscat u Nutar Elizabeth Said fi kwoti ndaqs bejniethom, €63,000 lil atturi aħwa Austin Demajo, Patrick Demajo u Joan De Maria fi kwoti ndaqs bejniethom, €27,000 lill-atturi aħwa Christopher La Ferla u Prof Godfrey La Ferla fi kwoti ndaqs bejniethom, €35,000 lill-atturi aħwa Godfrey Agius, Henry Agius, Monica Agius u Maureen Camilleri flimkien mal-attriċi Rose Agius fi kwoti ndaqs bejniethom.

Id-dannu morali ġej minn ksur tal-jedd ta' proprjetà huwa anqas gravi minn dak ġej minn ksur ta' jeddijiet marbuta mal-ħajja jew mal-personalità, u għalhekk il-Qorti sejra tillikwidahom fis-somma ta' €1,000 biex jagħmlu tajjeb għall-frustrazzjoni u l-istat ta' inċertezza impost fuq ir-rikorrenti.

Decide:

Għal dawn il-motivi, l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

(1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati safejn m'humiex kompatibbli ma' din is-sentenza.

(2) Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li bil-kontinwata okkupazzjoni tal-fond bin-numru 151, Triq Santa Luċia, Valletta, Malta mis-soċjeta` intimata Jos. Debono (Jewellers) Ltd mid-dati rispettivi meta saru sidien sal-lum mingħajr il-ħlas ta' kera adegwata u li tirrifletti l-valur

tas-suq kif ukoll bl-applikazzjoni tal-liġijiet li ppermettew u għadhom qed jippermettu din l-okkupazzjoni, ġew u għadhom qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fondamentali tal-atturi mill-Avukat tal-Istat kif sanċiti u protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (l-ewwel skeda tal-Kap. 319).

(3) Tiċħad it-tielet talba.

(4) Tilqa' t-tieni, r-raba' u l-ħames talba billi tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex iħallas il-kumpens dovut fis-somma ta' €240,000 f'danni pekunjarji u €1,000 f'danni mhux pekunarji riżultanti minħabba l-istess leżjonijiet bl-imgħaxijiet legali tat-8% mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament. Tiddikjara li l-inkwilini ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-liġi tal-kera biex jibqgħu fil-kera meta jiġġedded.

(5) Salv il-premess tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront tal-inkwilina.

Bl-ispejjeż a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA