Art. 37 Kost. u Art 1 tal-1 Protokoll tal-Konvenzjoni
– kirja kummerċjali
-eżenzjoni ta' Kap 69 mid-dispożizzjonijiet tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni
-Art 47 tal-Kostituzzjoni

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(Sede Kostituzzjonali)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 3 ta' Mejju 2022

Rikors Nru. 239/2020 GM

L-Avukat Dr Peter Borg Costanzi (ID 247554M)
bħala mandatarju tal-assenti Michael Charles Kitson Attard Montalto (British Passport 5725373),
Philip Joseph Kitson Attard Montalto (ID 6378A) u
Susan Maria Lee mart Martin (British Passport 307804773)

vs

Maria Carmela sive Marlene Bonnici (ID 582239M)u kif ukoll
Nathalie Pace (ID 77748M) u
Duncan Pace (ID 9867M)
u Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors tal-Avukat Dr Peter Borg Costanzi nomine li permezz tiegħu wara li ppremetta illi:

1. Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-fond numru 3 Triq Melita, Valletta liema fond huwa mikri għall-skopijiet kummerċjali u huwa magħruf bħala Bonnici Press.

2. Tali fond kien mikri lil Paolo Bonnici (lD 66637M) liema Paolo Bonnici miet fl-24 ta' Ottubru 2019 u skont l-aħħar testment tiegħu fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon tas-27 ta' Awwissu 1998 huwa innomina lil ħutu Margaret u Marlene aħwa Bonnici bis-sostituzzjoni vulgari ta' wliedhom u bid-dritt tal-akkrexximent bejniethom f'każ ta' premorjenza.

3. Fil-fatt oħtu Margaret Bonnici mietet xebba u mingħajr tfal qablu u għalhekk is-sehem li kienet se tiret hi akkrexxa favur l-imsemmija Maria Carmela sive Marlene Bonnici.

4. Inoltre fl-istess testment huwa ħalla b'titolu ta' legat kull sehem li t-testatur kellu fl-istamperija Bonnici Printing Press lil ħutu Margaret u Marlene aħwa Bonnici u lin-neputi tiegħu Duncan Pace.

5. Din il-kirja bdiet fis-seħħ qabel l-1995 u għalhekk hija kirja protetta bil-liġi u stante illi l-mewt tal-inkwilin, ex lege l-kirja tibqa' tintiret mill-familja Bonnici u dan kif hemm dispost fl-Artikolu 2tal-Kap.69 u fl-Artikolu 1531(I) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

6. Il-kera għall-perjodu mis-16 ta' Jannar 2019 sal-2020 hija ta' €l,092.22 liema kera ma tirriflettix il-valur lokatizju kieku ġie kkalkolat fis-suq liberu.

7. Għalhekk stante li l-esponenti ma jistgħux jirriprendu l-pussess tal-fond qabel is-sena 2028 u inoltre, ma kienx u ma għadux possibbli għall-esponenti li jawmentaw il-kera versu ratali hija minimament viċin il-prezz tas-suq, kemm issa kif ukoll dawn l-aħħar snin minn meta l-esponenti wirtu l-proprjeta` mingħand ommhom, ġew u għadhom jiġu vjolati d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 Protokoll I tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Talab lil din il-Qorti sabiex:

i. Tiddikjara li ġew u għadhom jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 Protokoll 1 u Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fondamentali u l-Art 37 tal-Kostituzzjoni;

ii. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex iħallsu d-danni non-pekunjarji riżultanti minħabba l-istess leżjonijiet;

iii. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex iħallsu d-danni pekunjarji illi l-esponenti liema danni pekunjarji għandhom jagħmlu tajjeb kemm għall-leżjoni li tkun seħħet mis-sena 1997 sa dakinhar li tingħata s-sentenza u kull danni pekunjarji ulterjuri li l-Qorti jidhrilha xieraq u opportun.

iv. Tagħti rimedju xieraq u effettiv biex jiġi assigurat li l-leżjoni/leżjonijiet sofferti mill-esponenti ma jkomplux fis-seħħ liema rimedju għandu jikkomprendi u ma jkunx limitat għal rimedju komplet u aħħari u li ma jkunx tali li jwassal lill-esponenti li jkollu jirrikorri għall-proċeduri ġudizzjarji ulterjuri.

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

1. Preliminarjament huwa xieraq li ladarba r-rikorrenti qiegħdin jilmentaw li ġew imkasbra fil-jedd ta' ġidhom huma għandom qabel xejn jagħtu prova tat-titolu tagħhom u prova tal-ftehim tal-kirja li qiegħdin jattakkaw b'din il-kawża. Fl-istess waqt iridu jindikaw id-data eżatti ta' meta saru sidien ta' dan il-post għaliex huwa naturali li l-ilment konvenzjonali tagħhom jista' jiġi meqjus biss mid-data ta' meta l-post ġie jifforma parti mill partrimonju tagħhom. Ir-rikorrenti wkoll iridu jġibu prova li din il-kirja hija mħarsa mill-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta'Malta);

2. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma jidhirx li l-ilmenti mqanqla mir-rikorrenti huma ġustifikati għaliex f'każ li l-kera saret wara id-19 ta' Ġunju 1931 (id-data tad-dħul fis-seħħ tal-Kap 69) is-sitwazzjoni li qegħdin jilmentaw minnha r-rikorrenti ġiet maħluqa minnhom stess. Dan jingħad għaliex f'każ li r-rikorrenti (jew l-ante-kawża tagħhom) daħlu għal ftehim lokatizju wara dħul fis-seħħ tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma għażlu li joqgħodu għad-dispożizzjonijiet tal-istess Kapitolu u għaldaqstant kienu konsapevoli tar-reġim legali li jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien u għandu jipprevali l-prinċipju *pacta sunt servanda*;

3. Mingħajr preġudizzju wkoll għas-suespost u f'każ li r-rikorrenti xtraw il-proprjetà bl-inkwilini ġo fih, huwa magħruf illi l-valur ta' fond b'inkwilinat ikun ferm aktar baxx milli kieku l-fond ikun ħieles minn kwalunkwe piż u/jew obbligu. Dan ifisser illi f'każ li r-rikorrenti akkwistaw il-fond bi prezz aktar favorevoli minħabba li l-fond kien milqut b'dan il-piż temporanju allura l-protezzjoni tal-kirja ma kinitx ħaġa li ġiet imposta b'mod obbligatorju mill-Istat, iżda kienet konsegwenza naturali tal-għażla ħielsa tar-rikorrenti stess li aċċettaw li jakkwistaw il-fond bl-inkwilinati ġo fih. Għażla li ma tistax tħoll ir-rikorrenti bħala xerrejja;

4. Bla ħsara għal dak fuq imsemmi, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta indikat mir-rikorrenti ma jistax jintlaqat mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta minħabba li skont l-artiklu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftihem 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;

5. Dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta indikata mis-soċjeta` rikorrenti mhuwiex applikabbli għaliex il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta bħala liġi eżistenti qabel l-1962 jinsab protett u mħares 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 magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tisostitwixxi 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)...";*

6. F'kull każ, l-invokazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa għal kollox improponibbli, għaliex dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjeta`. Tassew sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid imġiegħel jew obbligatorju persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta` bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni ta' xiri dirett. Pero` dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrent ma tilifx għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrent mhuwiex milqut fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement għandu jiġi mwarrab;

7. Mingħajr ħsara għall-premess, safejn ir-rikorrenti qegħdin preżumibilment jattakkaw d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 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 protokolari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu 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 wiesa' sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

8. F'dan il-każ l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjeta` mikrija mis-soċjeta` 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 mill-liġi stess kif anke rikonoxxut mir-rikorrenti fir-rikors tagħhom;

9. 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;

10. Fuq l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jiżdied jingħad li bid-dħul fis-seħħ 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 (5%) kull sena, li ċertament mhijiex żieda negliġibbli;

11. Magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalita` wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera skont l-artikolu 1531I tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex għal dejjem, imma hija maħsuba li tintemm fl-2028, li mhuwiex daqstant 'il bogħod. Barra minn hekk, il-manutenzjoni ordinarja li tolqot il-post mikri tmiss biss lill-okkupant u mhux lis-sid;

12. Għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tas-soċjeta` rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita` 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 mhux mistħoqqa.

Rat illi minkejja l-intimati Maria Carmela Bonnici, Nathalie u Duncan Pace huma debitament notifikati[1], baqgħu ma ppreżentaw ebda risposta maħlufa entro t-terminu mogħti lilhom mil-liġi u għalhekk għandhom jitqiesu li huma kontumaċi għall-finijiet u effetti kollha tal-liġijiet.

Rat li b'verbal tagħha tat-3 ta' Diċembru 2020, ħatret lill-Perit Marie Louise Caruana Galea sabiex tagħmel stima tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq ħieles kif ukoll il-valur lokatizzju kummerċjali tiegħu mis-sena 1997 sas-sena 2020 b'intervalli ta' ħames snin.[2]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtur ippreżentat fil-5 ta' Lulju 2021.[3]

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti u tal-Avukat tal-Istat.

Rat il-verbal tagħha tal-1 ta' Frar 2022 li permezz tiegħu tat għaxart ijiem, sabiex l-intimati Maria Carmela Bonnici, Nathalie u Duncan Pace jippreżentaw nota' ta' sottomissjonijiet iżda l-intimati baqgħu ma ppreżentatw xejn.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat:

[1] Fol 10
[2] Fol 48
[3] Fol 62

Ir-rikorrenti, aħwa Kitson Attard Montalto wirtu l-appartament numru 3, Triq Melita, Valletta mingħand ommhom permezz ta' testment tal-20 ta' Settembru 1990 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin[4] u li ġiet nieqsa fl-4 ta' Lulju 2001.

Il-fond imsemmi huwa mikri għall-skopijiet kummercjali u huwa magħruf Bħala Bonnici Press u kien jinkera lil Paolo Bonniċi li ġie nieqes fl-24 ta' Ottubru 2019 u ħalla lil ħutu Margaret u Marlene Bonniċi bħala werrieta universali bid-dritt tas-sostutizzjoni ta' uliedhom u akkrexximent f'każ ta' premorjanza. Fil-fatt Margaret mietet qablu u kienet xebba u ma kellhiex tfal u għalhekk l-unika eredi tiegħu hija l-intimata Marlene. Paolo Bonnici ħalla wkoll b'titolu ta' legat kull sehem li kellu fl-istamperija Bonnici Printing Press li kien jiġi operat fil-fond in kwistjoni lil hutu l-imsemmija Margaret u Marlene u lin-neputi Duncan Pace.

Il-kera llum il-ġurnata hija ta' €1,092.22 fis-sena.

Ikkunsidrat:

Eċċezzjoni Preliminari - Prova ta' Titolu fuq il-proprjeta' u jindikaw id-data eżatti ta' meta saru sidien tal-proprjeta`:

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat ma nsistiex fuq din l-eċċezzjoni stante li t-titolu tal-attur ġie pruvat b'mod suffiċjenti.

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-

[4] Dok PBC7 a fol 29 et seq.

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.[5] Min-naħa l-oħra, kien hemm istanzi oħrajn fejn din il-Qorti tat kumpens minn żmien l-ante-kawża tal-ilmentaturi.[6]
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 sidien tal-proprjeta'[7] filwaqt li drabi oħrajn iddeċidew illi għadu jingħata kumpens minn żmien l-ante-kawża tal-ilmentaturi.[8]

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.[9]

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.

---

[5] 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).
[6]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).
[7] 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
[8] 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
[9]Carmel Sammut v. Maria Stella Dimech 26.05.2021.

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'.***[10] *Secondly, their primary correlative duties fall on States and their public authorities, not on other individuals.*"[11]

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".*[12]
>
> *"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 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".*[13]
>
> *"**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…"*[14]

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.

---

[10]Enfasi miżjuda mill-Qorti.
[11]Paul Sieghard, The International Law of Human Rights (1983) paġna 17.
[12]C Massimo Bianca, Diritto Civile, 2.2 le Successioni, paġna 2
[13]Alberto Trabucchi, Isitituzioni di Diritto Civile 48th ed., (2017) paġna 529
[14]Giuseppe Chine e Andrea Zoppini, Manuale di Diritto Civile, 2a edizione (2011) paġna 271

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".*[15]
>
> *"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 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"*[16].

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.

---

[15]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

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

(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 il-perjodu rilevanti għall-fini tal-ilment tar-rikorrenti huwa minn meta ġiet nieqsa ommhom f'Lulju 2001.

Imputet sibi

L-Avukat tal-Istat, permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu, jgħid li r-rikorrenti jew l-ante-kawża tagħhom kienu jafu bil-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-konsegwenzi tiegħu 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. L-Avukat tal-Istat jidher li qiegħed jirreferi 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.

It-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat: ir-rikorrenti għażlu li jixtru l-fond bl-inkwilini fih

Ir-rikorrenti fil-każ in eżami wirtu l-fond mingħand ommhom u mhux xtrawh. Għalhekk din il-Qorti mhix se tieħu konjizzjoni ta’ din l-eċċezzjoni.

Applikabilita` tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni

Sewwa jeċepixxi l-Avukat tal-Istat 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 leżenzjoni.

- 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.

Barra minn hekk, il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza riċentissima **Martinelli v Avukat Generali**[17] 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 blArtiklu 37 tal-Kostituzzjoni."

Is-sitt eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat: m'hemmx deprivazzjoni ta' proprjeta`; semmai ta' użu, u kwindi m'hemmx ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni

M'hemmx għalfejn tiġi ttrattata din l-eċċezzjoni billi kif ingħad, il-Kap 69 hu protett mill-Kostituzzjoni.

Il-ħdax u tnax-il eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat: disponibilita` ta' rimedju alternattiv:

L-Avukat tal-Istat permezz tal-eċċezzjonijiet tiegħu, jissottometti li r-rikorrenti kellha rimedju disponibbli taħt il-liġi ordinarja (Art. 1531D u 1531I 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 bilanċ bejn l-inkwilin u sid-il kera, u fil-każijiet hemm imsemmija jista' jwassal saħansitra għat-tmiem tal-kirja. Il-konvenut jeċċepixxi li r-rikorrenti ma tistax aktar tilmentaw mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat.

F'dan ir-rigward, il-Qorti tqis li jkun ta' siwi li tagħmel riferiment għal dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Grech et v. It-Tabib Prinċipali tal-Gvern (Saħħa Pubblika) et**[18], fejn ġew stabbiliti s-segwenti prinċipji:

---

[17] Lilian Martinelli v Avukat Generali 23.11.2020

[18] P.A.(JRM)15.04.2014

"Illi kif ingħad għadd ta' drabi, l-eżistenza ta' rimedju ieħor lill-parti li tressaq azzjoni ta' allegat ksur ta' jedd fondamentali taħt il-Kostituzzjoni jew taħt il-Konvenzjoni għandha tirriżulta lill-Qorti bħala stat ta' fatt attwali u oġġettiv, u d-diskrezzjoni li tista' twettaq il-Qorti biex ma teżerċitax is-setgħat tagħha 'jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel' minħabba l-eżistenza ta' rimedju ieħor hija deċiżjoni fuq tali stat ta' fatt. Kemm hu hekk, huwa biss meta jew jekk jirriżulta lill-Qorti bħala fatt li (kien) jeżisti rimedju ieħor effettiv lir-rikorrent li l-Qorti tista' tiddelibera jekk għandhiex twarrab milli teżerċita s-setgħat tagħha li tisma' l-ilment imressaq quddiemha. F'każ li ma jirriżultax li kien hemm rimedju ieħor xieraq, il-Qorti trid tieħu konjizzjoni tal-ilment, u f'każ li kien hemm rimedju ieħor, il-Qorti xorta waħda jibqagħlha s-setgħa li tiddeċiedi li ma ċċedix l-eżerċizzju tas-setgħa tagħha."

"Illi ma jrid bl-ebda mod jintesa li d-diskrezzjoni li l-Qorti għandha f'dan ir-rigward trid titwettaq b'mod korrett u mmirata lejn l-iskop li l-leġislatur ried li jilħaq biha: jiġifieri, li filwaqt li ma jitħallewx li jsiru kawżi kostituzzjonali bla bżonn, min-naħa l-oħra ma jiġrix li, minħabba tħaddim 'liberali' tad-diskrezzjoni, persuna tinżamm milli tmexxi 'l quddiem azzjoni bħal din meta jkun jidher li l-każ huwa wieħed serju li jimplika t-telf jew tnaqqir ta' jedd fondamentali għal dik il-persuna (enfasi tal-Qorti). Kif ingħad b'għaqal f'dan ir-rigward, din id-diskrezzjoni għandha dejjem tiġi użata fl-aħjar interess tal-amministrazzjoni tal-ġustizzja biex, min-naħa l-waħda, il-Qrati ta' indoli kostituzzjonali ma jsibux ma' wiċċhom kawżi li messhom jew setgħu tressqu quddiem Qrati oħrajn kompetenti jew li dwarhom messhom jew setgħu jfittxu rimedji oħrajn effettivi, u biex, min-naħa l-oħra, persuna ma tiġix imċaħħda mir-rimedji li għandha jedd tfittex taħt il-Kostituzzjoni jew taħt il-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta[19] lil min ġenwinament ifittex rimedju kostituzzjonali."[20]

L-ilment ewlieni tar-rikorrenti hu li l-mod kif l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u Artikolu 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 hija 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 l-kera li hi setgħet titolob 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 2018.

[19] Kost. 27.2.2003 fil-kawża fl-ismijiet John Sammut v Awtorità tal-Ippjanar et
[20] Kost. 31.10.2003 fil-kawża fl-ismijiet Mediterranean Film Studios Limited v Korporazzjoni għall-Iżvilupp ta' Malta et.

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.[21]

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.[22] Detto dan, din is-diskrezzjoni m'hijiex waħda llimitata u l-

[21] 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
[22] A. Grgić et al., The Right to Property under the European Convention of Human Rights (CoE, 2017), 14.

eżerċizzju tagħha jrid dejjem ikun entro l-eżiġenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[23]

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-kommunita` in ġenerali ma jkollhiex użu jew tgawdija diretta tal-proprjeta in kwistjoni,[24] u wkoll għal protezzjoni tal-morali.[25] 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.*[26]

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.[27] Il-Qorti tqis illi l-leġislatur għaraf pero` li aktar ma jmur iż-żmien, anqas m'għad hemm bżonn ta' din il-protezzjoni mogħtija lill-intrapiżi 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-

---

[23] AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et (Kost 31/01/2014).
[24] 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.
[25] Handyside vs the United Kingdom (EDB 7/12/1976) 62 – 63.
[26] G. vs Austra (KEDB 7/06/1990)
[27] 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."

assigurar t'akkomodazzjoni residenzjali u l-prevenzjoni ta' *homelessness* huwa wieħed relevanti għal likwidazzjoni tal-kumpens li jista' jkun dovut lir-rikorrenti jekk jinstab illi huwa minnu illi sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali indikati minnhom.[28]

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 ta' Bonnici Printing Press

Skont ġurisprudenza kostanti mhix kompetenza ta' din il-Qorti li tordna l-iżgumbrament tal-inkwilin.

[28] 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).

Likwidazzjoni ta' kumpens

Il-lanjanza prinċipali tar-rikorrenti hi li l-ammont ta' kera li qed jirċievu mingħand l-intimata tammonta għal €1,092.22 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 skont dak li kien meqjus li hu *fair rent* fis-sena 1914 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' €110,000. Skont kif irrelatat il-perit tekniku, filwaqt li l-valur lokatizzju mill-2001 sal-2020 tela' minn €667 sa €4,380, il-kera kif ikkontrollata mil-liġi mill-2001 sal-2020 telgħet minn €446.65 sa €1,154.18.

Il-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għal erbatax-il elf ewro (€14,000) maqsumin 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' in parte l-ewwel talba u tiddikjara li ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrent nomine mill-4 ta' Lulju 2001 sal-lum kif sanċiti fl-Artikolu 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fondamentali.

(3) Tilqa' t-tieni, t-tielet u r-raba' talba billi tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex iħallas lir-rikorrent nomine il-kumpens dovut fis-somma ta' €14,000 f'danni pekunjarji u €1,000 f'danni mhux pekunarji riżultanti minħabba l-istess leżjonijiet bl-imgħaxijiet legali tat-8% fis-sena mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

(4) Kull talba kontra l-intimati Maria Carmela Bonnici, Nathalie Pace u Duncan Pace hija, salv il-premess, miċħuda.

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

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA