QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 19 ta' Mejju, 2022

Numru

Rikors Numru: 174/2020 TA

Carmen Borg (K.I. 598538M)

vs.

L-Avukat tal-Istat

u

Gerald Zammit (K.I. 380069M) u Baby World Limited

<u>Il-Qorti:</u>

Rat ir-rikors Kostituzzjonali tar-rikorrenti ppreżentat fil-31 ta' Awwissu 2020 li permezz tiegħu talbet is-segwenti:-

1. "Illi l-esponenti hija s-sid tal-fond ossija store bl-isem Ralph, fi Triq it-Tajjar, Msida, liema fond jinsab mikri lill- intimati Gerald Zammit u Baby World Limited versu l-kera ta' €220.15 pagabbli kull sena bil-quddiem.

2. Illi l-esponenti kienet akkwistat dan il-fond permezz tal-kuntratt ta' diviżjoni tat-28 ta' April 2015 fl-Atti tan-Nutar Louisa Vella Bardon li kopja tiegħu qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok A.

3. Illi qabel din id-diviżjoni hija kienet wirtet is-sehem tagħha mill-fond mingħand il-kompjant raġel tagħha l-Perit Richard Borg u dan kif jirriżulta mill-causa mortis

tat-13 ta' Ottubru 2014 fl-Atti tan-Nutar John Gambin, li kopja tagħha u tar-riċerki relattivi qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok B.

4. Illi l-Perit Richard Borg kien akkwista s-sehem tiegħu mill-fond in kwistjoni flimkien ma ħutu, ossija flimkien mal-komparenti fuq l-att ta' diviżjoni tat-28 ta' April 2015,permezz tal-kuntratt tat-2 ta' Gunju 1981 fl-Atti tan-Nutar John Micallef Trigona li kopja tiegħu qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok C.

5. Illi l-proprjeta ta' l-esponenti hija soġġetta għall- kirja kummerċjali illi bl-opra ta' l-Artikolu 153 ID tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta tawmenta irriżorjament skond il-liġi.

6. Illi din il-kirja ilha viġenti għall-numru ta' snin, ossija minn qabel l-1 ta' Gunju 1995 u għalhekk l-inkwilini għandhom il-protezzjoni ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

7. Illi l-kera li l-intimati qegħdin iħallsu hija miżera u irriżorja meta kkumparata mal-valur lokatizzju tal-proprjeta fuq is-suq. Illi l-esponenti hija pprojbita ai termini tal-artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta milli tirriprendi lura l-pussess tal-fond kif ukoll milli jibda tirċievi kera ġusta, xierqa u ta l-anqas tirrispekkja il-valur tal-proprjeta.

8. Illi anki bl-emendi magħmula fil-liġi bl-Att X tal-2009, senjatament ai termini tal-Artikolu 153 ID tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u ai termini tal-istess liġi, r-rata tal-kera għalkemm żdiedet xorta waħda, hija ferm anqas mill-valur reali lokatizzju li għandu l-fond fis-suq liberu, għalhekk anki il-kirja kif awmentata bl-emendi hija irriżorja u minima u ma tirrispekjax il-valur lokatizzju tal-fond.

9. Illi qabel l-emenda ai termini tal-Att X tal-2009, kien japplika l- 'fair rent' a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance' tal-1944 fejn kien jistabbilixxi l-fair rent a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema 'fair rent' a tenur tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma seta' qatt jeċċedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ossija kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi jekk il-fond kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu 1914.

10. Illi dan ifisser illi r-rikorrenti ma setgħet qatt tikri l-fond in kwistjoni u tirċievi kera gusta stante li bil-liġi dak li kienu jirċievi kien kera kif stipulat fil- 1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aġġustamenti rriżorji tal-Att X tal-2009.

11. Illi billi l-kera hija fissa fil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew, llum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u rredditu li l-istess fond jista jġib f'suq ħieles, b'konsegwenza illi tali diskrepanza tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u l-bżonn soċjali li għalih ġiet kreata l-liġi.

12. Illi l-kirja reali tal-fond in kwistjoni hija ferm ogħla mill-kirja miżera ta' €220.15 fis-sena li qegħda titħallas u dan kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal- kawża wara li jinħatar perit nominandi.

13. Illi għalkemm xi snin ilu daħal fis-seħħ l-Att X tal-2009 sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-inġustizzji li l-liġi speċjali tal-kera kienu joħolqu versu s-sidien ta' proprjeta', din l-istess liġi bl-ebda mod ma tgħin lill-esponenti peress li għada teżisti diskrepanza u għalhekk an unfair and excessive burden bejn id-dritt ta l-

istat li jilleġiżla għall-bżonnijiet soċjali u d-drittijiet proprjetarji tas-sidien li qegħdin jiġu imċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom.

14. Illi effettivament bil-mod kif tapplika l-liġi, r-rikorrenti m' għandiex speranza reali li qatt tikseb il-pussess effettiv tal-fond jew redditu reali tal-istess fond tul ħajjitha u dan mhux biss għaliex qiegħed jiġi użat minn soċjeta kummerċjali u immexxija minn persuna relattivament żgħir ta' 51 sena u għalhekk il-fond ser jibqa jintuża għall-żmien twil u indeterminat, imma ukoll għaliex l-Kap 69 kif ukoll l-interpretazzjoni restrittiva tiegħu tgħamilha impossibbli li wieħed jirriprendu lura ħwejġu sakemm ma ikunx hemm ksur lampanti tal-liġi da parti tal-kerrej.

15. Illi għalkemm il-perjodu oriġinali tal-kirja kien biss għal sena, din l-istess kirja baqgħet tiġġedded minn sena għall-sena u r-rikorrenti m' għandu l-ebda dritt jirrifjuta li jġedded din il-kirja u wisq anqas m' għandu dritt illi jitlob żieda xierqa fil-kera li qegħda titħallas ġia la darba dan huwa pprojbit bl-Artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema preġudizzju huwa għandu issofri minkejja l-emendi tal-Att X tal-2009.

16. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti qiegħda tiġi imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha mingħajr ma qed tingħata kumpens xieraq għat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond u dan peress illi l-kera li titħallas bl-ebda mod ma hija qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

17. Illi fiċ-ċirkostanzi l-esponenti m' għandha l-ebda prospett raġionevoli illi tieħu lura il-pussess tal-fond f'ħajjitha.

18. Illi irrid jingħad ukoll illi l-intimat huwa negozjant u għandu introjtu regolari filwaqt li l-esponenti hija mara li tgħix bil-penzjoni u għalhekk l-unfair and excessive burden huwa aktar lampanti f' dan il-kas.

19. Illi l-privazzjoni tal-proprjeta' tar-rikorrenti tammonta għal leżjoni tad-dritt tal-proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni skond l-Artikolu 37 u l-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Protocol 1.

20. Illi r-rikorrenti m'għandiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax iżżid il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum jew tieħu l-pussess lura tal-fond ai termini tal-Artikoli 3 u 4 Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u stante illi dak li effettivament hija tista tirċievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 153 ID tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta li kkumparat mal-valur lokatizzju fuq is-suq huwa ammont irriżorju.

21. Illi dan kollu ġja ġie determinat fil-kawżi Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 kif ukoll aktar riċentament fil-kawża Anthony Debono et vs avukat Generali, deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-8 ta' Mejju 2019.

22. Illi r-rikorrenti qed issofri minn nuqqas ta' 'fair balance " bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b' Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, 75, ECHR 2007-

III) u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalita kif ġie deċiż f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru, 41696/07 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.

23. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta tagħhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, 101, 28 ta' Jamar 2014 u R&L, s.r.o. and Others S 108).

24. Illi inoltre, il-liġi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 153IC tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 għal kirjiet li daħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Gunju 1995.

25. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament l-Artikolu 3 u 4, jilledi d-drittijiet kostituzzjonali ta' l-espnenti ġia la darba iċaħħad lill-esponenti mit-tgawdij a tal-proprjeta tagħhom u jikkreja sproporzjon u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata antikostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif ukoll l-applikazzjoni tal-Kap 69 hija diskriminatorja kontra l-esponenti ġia la darba bl-amendi bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 ġiet diskrepanza enormi f'dawk li huma d-drittijiet tas-sid għall- kirjiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1 ta' Gunju 1995 u wara u dan bi skur tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja, kif del resto diġa ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Amato Gauci vs. Malta — deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

26. Illi l-privazzjoni hija ferm iktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien oħra li ma krewx il-proprjeta' tagħhom qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI tal- 1995, għandhom id-dritt li jirrifjutaw li jġeddu l-kuntratt lokatizzju meta ż-żmien patwit tal-kirja tiġi fit-tmiem tagħha, u jistgħu anke jassoġġettaw il-kunsens tagħhom għal kundizzjoni li l-kirja tiżdied, ħaġa reża impossibbli bl-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta f'kirjiet li daħlu fis-seħħ qabel l-emendi, u li tiżdied b'mod xieraq u mhux b'ammonti redikoli u irriżorji kif stipulati fl-Artikolu 153ID tal-kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

27. Illi għalhekk l-esponenti tħoss li fir-rigward tagħha qed jiġi miksur l-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u dan billi hija b'mod diskriminatorju qed jiġu privata u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha mingħajr ma tingħata kumpens ġust għal dan.

Għaldaqstant ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi taqta u tiddeċiedi din il- kawża billi;

i. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-opra tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta inkluż imma mhux limitat għall-Artikoli 3 u 4 ta' l-istess Kap u bl-opra tal-Liġijiet viġenti oħra li qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat tal-fond ossija Store bl-isem Ralph, Triq it-Tajjar, Msida, u li qegħdin iċaħdu lill-esponenti milli tirċievi kirja ġusta, wasslu u/jew qegħdin iwasslu għall-vjolazjoni d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u 45 tal-Kostituzzjoni.

ii. Tordna u Tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkuż imma mhux limitat għall- li jiġi dikjarat illi l-intimati ma jistgħux jibqaw jużufruwixxu mill-protezzjoni tal-liġi kif ukoll billi tordna l-izgumbrament tal-intimati mill-fond de quo.

iii. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-vjolazjoni minnhom sofferta ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea u ai termini ta' kull provediment ieħor fil-liġi.

iv. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropej u ai termini ta' kull providment ieħor fil-liġi.

Tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja u ai termini ta' kull provediment ieħor fil-liġi.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa inġunti għas-subizzjoni".

Rat ir-risposta tal-Intimat Avukat tal-Istat ippreżentata fis-16 ta' Settembru 2020 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

"Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta anke bl-emendi fil-liġi tal-2009, qed jiġu miksura fil-konfront tagħha l-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qegħdha tiġi mċaħħda mit-tgawdija tal- fond Raplph fi Triq it-Tajjar Msida mingħajr ma qed jingħata kumpens adegwat,

1. Illi in linea preliminari, ir-rikorrenti trid iġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-proprjeta' in kwistjoni. F'dan ir-rigward jingħad ukoll illi r rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hija saret sid tal-proprjeta' in kwistjoni;

2. Illi safejn it-talbiet tar-rikorrenti jinvokaw l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni, dawn ma jisawewx għaliex dan l-artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u, f'kull każ, ma jagħmilx parti mill-liġi Maltija;

3. Illi in linea preliminari wkoll in-nuqqas ta' applikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li fil-każ odjern ma hemm l-ebda tehid forzuż tal-proprjeta';

4. Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt.

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

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

7. Illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fondi;

8. Illi l-istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta' u mhux li jċaħħdu lis-sid mill-proprjeta';

9. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġionevoli. Kif spjegt fis-suespost l-esponenti jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

10. Illi jingħad ukoll illi l-Qorti m'għandiex il-funzjoni legislattiva li tiffissa l-kera iżda dik li twettaq il-liġi li tirregola l-kera;

11. Illi bl-emendi li seħħew fil-liġi fil-2009 ġie stabbilit mekkaniżmu għall-awment perjodiku tal-kera u anke wara ċertu żmien u taħt ċertu kundizzjonijiet għar-ripreża tal-pussess tal-fond da parti tas-sidien. Illi in fatti l-emendí ħasbu li għal dak li jirrigwardja kirjiet kummerċjali tali kirjiet jintemmu awtomatikament fis-sena 2028 u dan skont l-Artikolu 15311 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll hemm il-mod kif il-kera tiġi awmentata sakemm tintemm. Illi minn dan jirriżulta wkoll illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-pożizzjoni tar-rikorrenti ġiet miljorata minn dak meta saret il-kirja u ma jistax jingħad illi ma hemmx prospett raġjonevoli illi l-proprjeta' tirritorna lura għand is-sidien,

12. Illi l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' **Amato Gauci vs Malta**' rrikonoxxiet li "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable."* Għalhekk anke' jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali;

13. Illi jsegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioe' l-aspett tal- proporzionalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiz in ġenerali;

14. Ulterjorment jiġi rilevat illi fi kwalunkwe kaz l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Inoltre, fil-każ odjern mill-aspett tal-proporzionalita' l-liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa u ċioe' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali u mhux sempliċiment a bażi ta konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' in kwistjoni;

15. Illi fir-rigward tal-allegazzjoni illi protezzjoni mogħtija mill-Kap. 69 tikser id-dritt fundamentali tar-rikorrent sanċit bl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-artikolu 45 tal Kostituzzjoni, l-esponent jeċepixxi illi dak li qed tilmenta minnu r-rikorrenti ma jiffigura mkien fil-parametri ta' protezzjoni minn trattament diskriminatorju kif sanċit mill-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u bl-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni;

16. Illi l-esponent jirreleva ukoll illi ma teżisti ebda diskriminazzjoni u li r-rikorrenti ma ngħatat ebda trattament diskriminatorju;

17. Illi dwar l-ilment mibni fuq l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jeċepixxi illi għalkemm fil-premessi jissemma dan l-artikolu,ma saret ebda talba mir-rikorrenti fir-rigward tal-artikolu 6 u għaldaqstant din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tippronunzja ruħha dwar dan.

18. Subordinament u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjoni numru 17,l-esponent jeċepixxi illi fi kwalunkwe każ l-artikolu 6 huma inapplikabli għall-fattispecie tal-każ odjern. L-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq huwa mixħut esklussivament fuq il-proċedural fairness ta' kawża. L-access għall-qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;

19. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti.

20. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tichad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti".

Rat ir-risposta tas-soċjetá intimata Baby World Limited ippreżentata fit-8 ta' Ottubru 2020 li permezz tagħha wieġbet is-segwenti:-

1. "Illi t-talbiet tal-attur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt għas-segwenti raġunijiet;

2. Illi fl-ewwel lok u preliminarjament is-soċjeta intimata mhijiex il-leġittima kontradittriċi fil-proċedura odjerna stante li hi mhijiex il-kerrejja tal-fond in kwistjoni, Baby World Limited ma teżerċitax l-attivita kummerċjali tagħha mill-fond mertu tal-kawża u mhemmx rabta ġuridika bejnha u bejn ir-rikorrenti:

3. IIli in vena legali u mingħajr preġudizzju għas-suespost u bir-rispett kollu lejn din l-Onorabbli Qorti, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex il-kompetenza li tordna zgumramenti u għalhekk il-parti tat-tieni talba li titlob għall-ordni ta' zgumbrament qatt ma tista' tintlaqa'.

4. Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-suespost l-intimata qatt ma kisret ebda dispozizzjoni legali u/jew kuntrattwali u għalhekk qatt ma tista tinsab passibbli għad danni u għalhekk it-tielet, ir-raba u l-ħames talba qatt ma jistgħu jintlaqaw fil-konfront tagħha:

5. Illi f'kull każ, it-talbiet rikorrenti li jirrelataw għall-artikolu 41 tal-Konvenzjoni ma jiswewx għal kawża odjerna billi mhumiex parti mill-Liġi Maltija u ma japplikawx għall-partijiet

6. Illi f'kull każ it-talbiet rikorrenti li jirrelataw għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ukoll ma jiswewx għall-kawża odjerna billi ma kien hemm ebda teħid forzuz ta' din il-proprjeta;

7. Illi barra minn hekk l-Att X tal-2009 introduċa proċedura fil-liġijiet nostrani li tiggarantixxi li jkun hemm awment fil-kera (li seħħ u tħallas debitament) u kif ukoll metodu li bih il-kera tintemm;

8. Illi l-esponent jaf l-fatti fuq imsemmija personalment,

9. B'riserva ta' difiżi ulterjuri;

Għaldaqstant, in vista tas-suespost, is-soċjeta intimata titlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet tal-attrċi fil-konfront tagħha bħala nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti".

Rat ir-risposta ta' Gerald Zammit ippreżentata fit-8 ta' Ottubru 2020 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

1. "Illi t-talbiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt għas-segwenti raġunijiet:

2. Illi l-esponent huwa l-kerrej tal-fond de quo u jikkonferma għal kull buon fini li s-soċjeta Baby World Limited ma teżerċitax l-attivita kummerċjali tagħha mill-fond mertu tal-kawża u mhijiex kerrejja tal-Fond in kwistjoni;

3. Illi, l-fond in kwistjoni huwa okkupat fuq bażi legali,

4. Illi l-esponent jiddikjara li hu dejjem mexa ai termini tal-liġi u qatt ma kien tardiv f'ebda pagament u/jew obbligu lejn ir-rikorrenti sid il-kera;

5. Illi fil-fatt ir-rikorrent dejjem ħallas anki l-awment stabbilit bil-liġi tal-2009 u kif mitlub jagħmel mir-rikorrenti stess permezz ta' ittra tagħha tal-1 ta' April 2015, biż-żiediet skond l-Indiċi tal-Inflazzjoni u dejjem ħa ħsieb il-fond bħala bonus pater familias tul is-snin kollha li kien kerrej fil-fond in kwistjoni,

6. Illi fil-fatt hu qatt ma kellu problema mar-rikorrent sid il-kera u qatt ma kien hemm ebda talba uffiċjali jew azzjoni legali għar-ripresa lura tal-pussess tal-fond in kwistjoni:

7. Illi għalhekk il-proċeduri odjerni u t-talbiet relattivi huma kjarament infondati u ma jistħoqqilhomx li jiġu milqugħa;

8. Illi di piu' in vena legali u mingħajr preġudizzju għas-suespost u bir-rispett kollu lejn din l-Onorabbli Qorti, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex il-kompetenza li tordna żgumbramenti u għalhekk il-parti tat-tieni talba li titlob għall-ordni ta' żgumbrament qatt ma tista' tintlaqa';

9. Illi fil-mertu, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-intimat qatt ma kiser ebda dispożizzjoni legali u/jew kuntrattwali u għalhekk qatt ma jista jinsab passibbli għad-danni u għalhekk it-tielet, ir-raba' u l-ħames talba qatt ma jistgħu jintlaqaw fil-konfront tiegħu:

10. Illi f'kull każ it-talbiet rikorrenti li jirrelataw għall-artikolu 41 tal-Konvenzjoni ma jiswewx għal kawża odjemna billi mhumiex parti mill-Liġi Maltija u ma japplikawx għall partijiet:

11. Illi f'kull każ it-talbiet rikorrenti li jirrelataw għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ukoll ma jiswewx għall-kawża odjerna billi ma kien hemm ebda tehid forzuż ta' din il-proprjeta;

12. Illi barra minn hekk, l-Att X tal-2009 introduċa proċedura fil-liġijiet nostrani li tiggarantixxi li jkun hemm awment fil-kera (li seħħ u tħallas debitament) u kif ukoll metodu li biħ il-kera tintemm;

13. Illi l-esponent jaf l-fatti fuq imsemmija personalment;

14. B'riserva ta' difiżi ulterjuri;

Għaldaqstant, in vista tas-suespost, l-intimat jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet tal-attur fil-konfront tiegħu bħala nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt, bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrent".

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tal-15 ta' Frar 2022 fejn il-kawża tħalliet għal-llum għas-sentenza.

Punti ta' fatti:

Din il-kawża tirrigwarda garaxx bla numru uffiċjali li jġib l-isem "Ralph", mhux uffiċjalment markat bin-numru 8, fi Triq it-Tajjar, Msida (ara deskrizzjoni fil-kuntratt ta' diviżjoni tat-28 ta' April 2015 a' fol 13).

Jirriżulta li dan il-garaxx qed jintuża mill-Intimat Gerald Zammit "*biex inpoġġi vetturi tiegħi, vehicles and stuff biss*...*nużah biex nagħmel vetturi tiegħi jew mutur u nistorja affarijiet tiegħi personali*" (ara xhieda Gerald Zammit a' fol 89). Fl-istess xhieda l-intimat Gerald Zammit espliċitament eskluda li l-garaxx in kwistjoni qed jintuża bħala fond kummerċjali (ara xhieda a' fol 89 u 91 faċċata 2)Jirriżulta li dan il-garaxx kien oriġinarjament ġie mikri fis-sena 1980 lill-missier l-intimat, jiġifieri Anthony Zammit, sabiex iżomm muturi u xi affarijiet (ara xhieda Gerald Zammit a' fol 88). L-intimat Gerard Zammit għadu qiegħed jokkupa l-garaxx in kwistjoni bl-istess titolu ta' kera sal-lum.

Jirriżulta mill-atti li l-inkwilin intimat qed iħallas kera fis-somma ta' €220.15 fis-sena (ara premessa numru 12 u xhieda ta' Gerard Zammit a' fol 90). Jidher li l-kera baqgħet tiġi aċċettata sas-sena 2019 (ara xhieda Gerard Zammit a' fol 89 faċċata 2 et seq; riċevuti tal-kera a' fol 92 u ittra datata 1 ta' April 2015 a' fol 94).

<u>Punti ta' Liġi:</u>

Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-rikorrenti qed issostni li l-kirja tal-garaxx in kwistjoni hija protetta bil-Kap. 69 u regolata bl-artikolu 1531D tal-Kap. 16 li jipprovdi fuq il-kera ta' fond kummerċjali (ara premessi numri 5 u 6 a' fol 2). Hija għalhekk qed titlob lil din il-Qorti sabiex tiddikjara li fil-konfront tagħha il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u liġijiet viġenti oħra jivvjolaw id-dritt fundamentali tagħha kif protett bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni. Dan għaliex qed jagħtu dritt ta'

rilokazzjoni lill-intimat tal-garaxx in kwistjoni u qed iċaħduha milli tirċievi kirja ġusta.

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

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

"*li safejn l-azzjoni tar-rikorrenti tinbena fuq l-ilment tal-Ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dak l-artikolu jipprovdi li "(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist – (a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq; (b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u (ċ) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta. ....";*

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

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

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

Illi t-tħaddim tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, f'dan il-każ irid jitqies fid-dawl li l-azzjoni tar-rikorrent tinbena fuq dispożizzjonijiet ta' liġi partikolari. Ma hemm l-ebda kontestazzjoni bejn il-partijiet li r-rabta bejn il-partijiet tirreferi għal kirja mħarsa bid-dispożizzjonijiet tal-imsemmija Ordinanza liema liġi kienet fis-seħħ

qabel Marzu tal-1962. Dan qiegħed jingħad fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni li jgħid: "(9) Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma (a) żżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba; (b) żżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba; (ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew (d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) 1 jew paragrafu (ċ) 2 tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni";

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

Illi, għall-kuntrarju ta' dak li tissottometti r-rikorrenti (§§ 70 – 6 tan-Nota ta' Sottomissjonijiet f'paġġ. 116 – 7 tal-proċess), l-emendi li saru fil-liġi bl-Att X tal-2009 ma jistax jingħad li jħaddmu xi waħda mill-eċċezzjonijiet imsemmija fil-proviso tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, għaliex l-effett tagħhom kien maħsub li jtejjeb il-qagħda tas-sidien ta' postijiet mikrija u mhux jagħmilhielhom agħar;

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

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

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

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

Fir-Rigward tal-artikolu 14 ġie ritenut li "*Fil-mertu, il-Qorti tqis illi f`dan il-kaz ma jirrizultax illi l-atturi sfaw vittmi ta` diskriminazzjoni ai termini l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni. Kull persuna illi dahlet f`kuntratt ta` kiri ta` proprjeta` qabel l-1995*

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

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

in effect to improve the situation of land owners in order to reach a balance between all the competing interests, by abolishing the regime which is in fact being challenged by the applicants before this Court, do not appear arbitrary or unreasonable in any way." [Bradshaw and others vs. Malta 51 (QEDB, 23 Ottubru 2018); Zammit and Attard Cassar vs Malta (QEDB, 30/07/2015) 69-70] Illi ghaldaqstant dan l-ilment tal-Avukat tal-Istat huwa fondat u qed jigi milqugh." (**Paul Azzopardi et vs. Joseph Elich et**, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2021)

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

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

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

Ir-raġunijiet mogħtija mir-Rikorrenti in sostenn tal-vjolazzjoni protokollari reklamata minnu, huma l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja

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

Konsiderazzjonijiet:

Kif jirriżulta mill-fatti esposti supra, ġie dikjarat mill-intimat Gerard Zammit stess li l-garage in kwistjoni ma huwiex qed jintuża bħala fond kummerċjali iżda sabiex ipoġġi l-vetturi tiegħu flimkien ma affarijiet oħra personali (ara xhieda tal-intimat a' fol 88 tergo u 89). Dan qiegħed jingħad ukoll fid-dawl li fl-ewwel risposta tagħha s-Soċjeta' intimata mill-ewwel eċċepiet li ma hiex it-titolari ta' dan il-garage u li għalhekk ma hiex il-leġittima kontraditriċi. Di fatti l-intimat Gerald Zammit preżenta risposta separata. L-uniċi riċevuti ta' kera li ġew esebiti huma

dawk mill-2014 'l quddiem (ara a' fol 92 sa 93). L-intimat jixhed li l-fond inkera fil-1980 (a' fol 89 tergo).

Dan ifisser li l-kirja tal-garaxx ma hijiex waħda regolata bl-artikolu 1531D kif qed tippremetti r-Rikorrenti, iżda bl-artikolu 1531H (1) tal-istess Kap. Dan l-artikolu jipprovdi li "*Fil-każ ta' garaxxijiet mikrija qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 li ma jiffurmawx parti minn dar mikrija lill-inkwilin bħala residenza ordinarja u li mhumiex meqjusa bħala fond kummerċjali, fin-nuqqas ta' ftehim li jgħid mod ieħor ma jkun hemm ebda dritt ta' tiġdid tal-kirja wara l-1 ta' Ġunju, 2010.*"

Mingħajr ma din il-Qorti ma tidħol fil-mertu tal-kirja kif essistenti, dan huwa każ fejn il-Qorti għandha teżerċita d-diskrezzjoni li għandha taħt il-liġi.

Din il-Qorti sejra għaldaqstant tapplika d-diskrezzjoni mogħtija lilha bl-artikolu 4(2) tal-Kap. 319 u tirrifjuta li tisma u tiddeċiedi t-talbiet attriċi. Dan peress li hija sodisfatta li r-rikorrenti għandha meżżi oħra xierqa skond il-liġi biex tindirizza l-ilment tagħha.

<u>Decide:</u>

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

Tiċħad it-talbiet attriċi;

Bl-ispejjeż kollha jitħallsu mir-Rikorrenti.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur