MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-16 ta' Diċembru, 2022

Rikors Kostituzzjonali Numru 502/2021 LM

Francesca k/a Frances Fenech (K.I. nru. 400639(M))

vs.

Avukat tal-Istat
Norman Hamilton (K.I. nru. 0281741(M)) Josette Hamilton (K.I. nru. 710355(M)) għan-nom u in rapprezentanza ta' Hamilton Travel Company Limited (C 13680)

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fl-4 ta' Awwissu, 2021, mir-rikorrenti **Francesca k/a Frances Fenech (K.I. nru. 400639(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettiet dan li ġej:

"Tesponi bir-rispett:

*i Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond **4, Saint Publius Street, Floriana, Malta,** li hija akkwistat b'kuntratt tal-wieħed u għoxrin (21) ta' Mejju elf disa' mija*

*wieħed u disgħin (1991) fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon, li kopja tiegħu qed tiġi hawn anness u mmarkata bħala "**Dokument A**".*

ii *Illi bi skrittura tal-04 ta' Ġunju 1992, Frances Fenech kriet lil Hamilton Travel Company Limited (C 13680) l-fond '**4, Saint Publius Street, Floriana'** bil-kera ta'* **sitt mija u ħamsin lira Maltin (Lm 650)** *fis-sena, pagabbli kull tlett xhur, b'effett mill-ewwel (1) ta' Awwissu tas-sena 1992, skont skrittura hawn annessa u mmarkata bħala "**Dokument B**";*

iii *Illi fl-iskrittura tal-04 ta' Ġunju 1992, ma hemm l-ebda data ta' tmiem ta' dan il-ftehim ta' lokazzjoni.*

iv *Illi r-rikorrenti b'hekk kienet u għadha obbligata illi ġġedded l-kirja indefinittvament bl-istess kera u kundizzjonijiet minħabba d-disposizzjonijiet infami tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendati bl-Att X tal-2009.*

v *Illi l-Artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġiet ta' Malta jiddisponi illi* "sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri ... jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kundizzjonijiet ġodda tat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord" *u l-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 jgħid li l-Bord li Jirregola l-Kera jista' jawmenta l-kera biss sa massimu li ma jeċċedix l-40% ta' kemm setgħet kienet il-kera ġusta tal-fond fl-4 ta' Awwissu 1914. Skont l-Artikolu 2 ta' din l-istess Liġi, il-fond in kwistjoni jaqa' taħt it-tifsira li l-liġi tagħti lill-kelma "ħanut" u għalhekk skont l-Artikolu 9(b) tal-Kap. 69 lanqas ma setgħet issir talba għar-ripreża tal-fond mir-rikorrenti, u dan sakemm daħlu l-emendi tal-Att X tal-2009 li xorta huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem peress li huma tenwi.*

vi *Illi r-rikorrenti kienet f'impossibilità li tieħu lura ħwejjiġha minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009, li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tagħha stante li mhix qed tirċievi kumpens ġust u xieraq għal ħwejjiġha u talli ma nżammx bilanċ f'dawn il-liġijiet bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin u sub-inkwilin.*

vii *Illi dawn iż-żidiet huma xorta mhux skont is-suq u r-rikorrenti kienet f'posizzjoni impossibbli, ħlief li forzatament taċċetta dawn iż-żidiet fil-kera, għax inkella l-posizzjoni finanzjarja tagħha kienet tibqa' ferm agħar minn dak li hija qed tirċievi, u dan b'konsegwenza tal-ligijiet tal-kera, ossia l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009.*

viii *Illi dan il-fond ilu mikri lis-soċjetà intimata għal dawn l-aħħar 29 sena u kellu oriġinarjament kera ta' Lm650 fis-sena kif pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem kif diġà ingħad, u llum għandu kera ta'* ***€2,137.31ċ fis-sena****, kif jirriżulta mill-aħħar ċedola ta' depożitu li qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala* ***"Dokument Ċ"****.*

ix *Illi minkejja dan, a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, s-soċjetà intimata tippretendi li tibqa' fil-lokazzjoni leżiva d-drittijiet kostituzzjonali tas-sid.*

x *Illi l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, u ta' kull skrittura li talvolta hija ffirmat għal żieda ta' ftit kera awment mhux paragonabbli mas-suq, u dan minħabba r-restrizzjonijiet li hija kienet tinsab fihom minħabba d-disposizzjonijiet tal-Liġi.*

xi *Illi l-awmenti fil-kera li huma intitolati għalih ir-rikorrenti skont l-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 huma miżeri għall-aħħar meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq liberu u l-potenzjal tiegħu u għalhekk tali disposizzjonijiet ma joħolqu l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tal-mittenti, anzi jkomplu jikkalpestaw id-drittijiet fundamentali tas-sidien.*

xii *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proprozjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk jilledu l-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni.*

xiii *Illi r-rikorrenti m'għandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma setgħux jżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq ta' llum stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bil-Kap. 69 u l-Att X tal-2009, meta l-valur lokatizju tal-fond huwa mijiet ta' eluf ta' ewro fis-sena.*

xiv *Illi għaldaqstant hi qed tipproċedi b'din il-kawża kostituzzjonali sabiex tikseb ir-rimedji kollha li hi intitolata għalihom, inkluż l-iżgumbrament tal-inkwilini mill-fond de quo.*

xv *Illi dan kollu diġà ġie determinat fil-kawżi '**Amato Gauci vs Malta'**, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009; '**Lindheim and others vs Norway'** deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; u '**Zammit and Attard Cassar vs Malta'**, kawża nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.*

xvi *Illi ġialadarba l-mittenti qed isofru minn nuqqas ta'* "fair balance" *bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż inter alia f''**Beyeler vs Italy'** (Rikors nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż inter alia f'**Almeida Ferreira et vs Portugal'** tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sidien qed jiġu leżi bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

xvii *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjetà tagħhom stante illi l-kirja sfurżata lill-intimat inkwilini u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide '**Hutten-Czapska vs Poland'** nru. 35014/97, §§160-161, ECHR 2006-VIII, '**Bitto and Others vs Slovakia'**, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u '**R&L, s.r.o. and Others'** §108) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.*

xviii *Illi l-valur lokatizju tal-fond de quo in kwistjoni huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi mponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 u l-emendi tal-Att XXVII tal-2018 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt l-Artikolu 1 u 14 tal-Protokoll Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġà ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawżi surreferiti.*

xix *Illi inoltre f'każ simili għal dak odjern deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-13 ta' Lulju 2018, Rikors numru 22/2013/1AE fl-ismijiet '**Evelyn Montebello et vs L-Avukat Ġenerali u s-Soċjetà Filarmonika Maria Mater Gratiae'** il-Qorti ddeċidiet illi filwaqt li kumpens ta' €10,000 bħala danni morali kien wieħed xieraq u biżżejjed, ma' dan kellhom jiżdiedu €200,000 bħala kumpens għad-danni pekunjarji. F'sentenza oħra simili mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar it-8 ta' Frar 2019, rikors numru 15/2013 JA fl-ismijiet '**Anna Galea et vs L-Avukat Ġenerali u St Julians Band Club'**, il-Qorti ikkundannat lill-Avukat Ġenerali jħallas lill-atturi s-somma ta' €300,000, in kwantu għal €15,000 in linea ta' danni morali u in kwantu għal €285,000 in linea ta' danni pekunjari, bl-imgħax ta' 8% mid-data tas-sentenza u bl-ispejjeż kollha (inkluż tal-periti nominati mill-Qorti).*

xx *Illi ssir referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali, Appell Nru. 47/2017/1 fl-ismijiet '**Louis Apap Bologna vs Avukat Generali et'** fejn l-imsemmija Qorti iddeċidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta huwa bla effett fir-relazzjoni bejn r-rikorrent Apap Bologna bħala sid il-kera u l-intimati Flores bħala inkwilini, u għalhekk l-intimati Flores ma jistgħux jibqgħu jinqdew b'dawk id-disposizzjonijiet tal-liġi bħala bażi legali għal okkupazzjoni tagħhom kontra r-rikorrent Apap Bologna.*

xxi *Illi finalment ssir referenza għas-sentenza Rikors Kostituzzjonali nru. 107.2018MCH fl-ismijiet "**John Pace et vs Avukat tal-Istat et"** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar is-17 ta' Ġunju 2020 per*

S.T.O. Prim'Imhallef Mark Chetcuti, fejn il-Qorti llikwidat kumpens ta' €510,000 u għas-sentenza ***"Lilian Martinelli et vs Avukat Ġenerali et"*** *Rikors Nru. 75/2019, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-25 ta' Ġunju 2020 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti llikwidat kumpens ta' €256,000 u ddikjarat illi r-rikorrenti ma humiex obbigati jġeddu l-kirja tal-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar, lill-klabb intimat billi huma ntitolati jieħdu lura l-pussess sħiħ tal-istess fond u illi n-Naxxar Lions Footbal Club ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet speċjali tal-liġijiet tal-kera biex jibqa' jokkupa l-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar.*

xxii *Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti għanda tirċievi sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali bl-interessi kontra l-intimati jew min minnhom u l-iżgumbrament mill-fond de quo kawża tal-leżjoni li qed jsofru u ilhom jsofru għal għexieren ta' snin minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien.*

xxiii *Illi d-danni li għandha titħallas is-sidt rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat huwa mill-**04 ta' Ġunju 1992 sal-preżentata tar-rikors odjern.***

xxiv *Illi inoltre u bla preġudizzju għas-suespost, il-ftehim lokatizju huwa invalidu stante huwa bla terminu u għaldaqstant l-użu lokatizju tal-post mis-soċjetà intimata huwa illegali.*

Għaldaqstant ir-rikorrenti titlob bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

I. ***Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mil-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta);***

II. ***Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni viġenti tal-fond '4, Saint Publius Street, Floriana, a favur tas-soċjetà intimata Hamilton Travel Company Limited (C 13680) u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk huma nulli u / jew inapplikabbli inkonfront tar-rikorrenti għar-rigward tal-proprjetà de quo.***

III. ***Konsegwentement tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skont il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, inter***

alia billi tiddikjara u tiddeċiedi illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond 4, Saint Publius Street, Floriana, lis-soċjetà intimata Hamilton Travel Company Limited (C 13680) u tiddikjara għalhekk illi r-rikorrenti hi intitolat tirriprendi l-pussess sħiħ tal-istess fondi.

IV. Konsegwentement tordna l-iżgumbrament fi żmien qasir u perentorju ta' Hamilton Travel Company Limited (C 13680) mill-fond 4, Saint Publius Street, Floriana, oltre rimedji oħra li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jiġu rrintegrati fil-pussess sħiħ u godiment reali ta' ħwejjiġhom.

V. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma ġiex kkreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante li l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur liberu lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni.

VI. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-liġi.

VII. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-ligi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tal-kawża odjerna sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż kollha u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni".

2. Rat ir-risposta tas-soċjetà intimata **Hamilton Travel Company Limited (C 13680)** [minn issa 'l quddiem 'is-soċjetà intimata'] ippreżentata fid-9 ta' Settembru, 2021, fejn ġie eċċepiet is-segwenti:

"Twieġeb umilment;

1. *Illi l-pretensjoni tar-Rikorrenti tikkonċerna miżura li fi żmienha kienet waħda legali u li l-għan wara l-istess miżura kien wieħed leġittimu fil-kuntest tiegħu u fl-interess ġenerali;*
2. *Illi, preliminarjament, dina l-Onorabbli Qorti għandha a tenur tal-Art. 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta tiddeklina milli teserċita l-poteri tagħha u tisma' din il-*

kawża stante li bl-entrata in vigore tal-Att Numru XXIV tas-sena 2021, ċertament li r-Rikorrenti għandha rimedju effikaċi sabiex tgħolli l-kera jekk hu l-każ u jekk għandha raġun li l-prinċipju tal-proporzjonalità mhux qed jiġi applikat. Minflok ir-Rikorrenti Fenech marret sabiex tirrikorri għal rimedju straordinarju. Għaldaqstant dina l-Onorabbli Qorti għandha tieqaf hawnhekk;

3. *Illi t-talbiet tar-Rikorrenti f'din l-istanza għandhom jiġu miċħuda u dana a spejjeż interament tar-Rikorrenti u dana stante li l-pretensjoni tagħha hija waħda infondata fil-fatt u fid-dritt;*

4. *Illi per konsegwenza qed jiġi rispettat it-test tal-bilanċ u tal-proporzjonalità meta wieħed iqabbel l-ammont ta' kera mħallas mill-Intimata ossia l-Inkwilina lill-istess Rikorrenti u l-valur lokatizju fuq is-suq li l-fond għandu l-potenzjalità li jġib u konsegwentement m'hemmx leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;*

5. *Illi l-Esponenti tagħmel riferenza għall-fatt li huwa aċċettat fil-ġurisprudenza nostrana u dik tal-Qorti Ewropea li sabiex jista' jingħad li l-Istat osserva l-kweżiti li joħorġu minn dan l-artikolu Konvenzjonali, relattiv għall-kontroll ta' użu tal-proprjetà mhux biss irid jiġi ppruvat li l-Istat aġixxa b'mod legali u fl-interess ġenerali, iżda għandu wkoll juri li waqt dan l-eżerċizzju ta' kontroll fuq il-proprjetà ta' ħaddiehor, l-Istat iżomm bilanċ ġust bejn il-ħtiġijiet tas-soċjetà u r-rispett dovut lejn id-dritt tal-proprjetà tal-individwu.*

   Illi kif ġie osservat mill-Qorti Ewropea, l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ma joffrix u lanqas jiggarantixxi kumpens sħiħ għall-ġeneralità tal-każijiet kollha. Dan għaliex meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali bħal f'dan il-każ, il-kumpens ġust jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq (ara James and Others v. The United Kingdom *deċiża fil-21 ta' Frar 1986 u* The Holy Monasteries v. Greece *deċiża fid-9 ta' Diċembru 1994). Sewwasew, sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali u l-interess tal-individwu, wieħed għandu jifhem u japprezza li miżura ta' din ix-xorta, meħuda fl-interess pubbliku għandha tattira kumpens li għandu jkun ferm inqas mill-valur sħiħ fis-suq.*

6. *Illi jsegwi għalhekk li l-kumpens mogħti seta' jkun ferm inqas mill-ammont sħiħ li l-proprjetà ġġib fuq is-suq. Għalhekk wieħed meta jikkonsidra li l-prinċipju tal-proporzjonalità ġie leż, wieħed ma jistax jillimita ruħhu għall-valur lokatizju fuq is-suq iżda għandu jara jekk bl-attenwanti u ċioé bil-fatt li l-miżura kienet in konformità mal-kweżiti tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni li tippermetti li l-kumpens f'dan ir-rigward il-kera setgħat tkun ferm inqas mill-valur lokatizju fuq is-suq jekk b'dak it-tnaqqis inżammitx il-proporzjonalità.*

   (a) *Illi ma jirriżultax li r-Rikorrenti qatt talbu żieda fil-kera quddiem il-Bord li jirregola l-Kera skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69.*

(b) Illi bl-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009, dawn l-emendi poġġgew l-ispejjeż u l-obbligu ta' manutenzjoni straordinarja (bħal dawk ordinarji) fuq spallejn l-Inkwilini u ċioé l-Esponenti.

(c) Illi l-imsemmija emendi provdew għar-ripristinazzjoni lura tal-fond u dan stante li sar diffiċli li l-kirja tintiret u dana jista' biss iseħħ taħt kondizzjonijiet stretti.

(d) Illi żdiedet ukoll il-kompetenza tal-Bord Li jirregola l-kera u għalhekk sar aktar aċċessibbli għas-sid sabiex iressaq talbiet sabiex ma jkunx hemm tiġdid tal-kirja. Għalhekk m'hemm l-ebda rilokazzjoni awtomatika u indefinita tal-kirja hekk kif qed jiġi allegat mir-Rikorrenti;

7. *Illi ma jistax jingħad illi r-Rikorrenti bħala sid tal-imsemmi fond ġiet mġegħlha jidħlu fil-kuntratt preżenti – vide* ***<u>Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et</u>****, deċiż nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali. L-antekawża ta' dawn l-intimati daħlu f'dan il-kuntratt minn rajhom u stabbilixxew l-ammont li riedu huma u minn jeddhom assoġġettaw ruħhom għad-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk f'dan il-kuntest ma jista' qatt jirriżulta li hemm teħid forzuż iżda kienu s-sidien stess li taw il-fond mertu ta' din il-kawża b'kirja u ma kien hemm l-ebda ordni mill-esponent jew mill-Istat sabiex jidħlu f'din il-kirja;*

Illi għalhekk ġaladarba dik kienet il-liġi li tirregola l-kirijiet ta' bini dak iż-żmien u l-awturi tar-Rikorrenti xorta waħda għażlu li jidħlu għal dak it-tip ta' relazzjoni kuntrattwali, ma jistgħux jilmentaw u jipprovaw jerġgħu lura minn dik id-deċiżjoni li l-awturi tagħhom kienu ħadu fil-passat. Bl-imġiba tiegħu, l-antekawża tal-appellati kien aċċetta l-konsegwenzi u l-effetti mnissla mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u ladarba dan ġie aċċettat minn jeddu, mhux ġust li jiġu issa, wara tant snin, ulied min ħa d-deċiżjoni oriġinali jilmentaw kostituzzjonalment u konvenzjonalment mill-għażla ħielsa li kien ħa missierhom dak iż-żmien, dan mhux biss għaliex volenti non fit injuria *imma anke għaliex bħala werrieta ta' missierhom ir-rikorrenti għandhom joqgħodu għad-deċiżjonijiet meħuda minnu tul ħajtu;*

Illi kwistjoni li tqarreb ħafna għal din ta' llum, fejn ukoll kienet qed tiġi mistħarrġa l-kirja protetta taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kienet tqajmet fil-kawża <u>Emanuel Said Limited vs Carmel Zammit et</u> deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-5 ta' Lulju 2011. Fis-sentenza tagħha, il-Qorti Kostituzzjonali għallmet dan li ġej:

"Fil-każ in eżami meta l-partijiet daħlu fi ftehim ta' lokazzjoni l-liġi tal-kera kienet ilha in vigore snin. Il-partijiet għamlu dak il-ftehim volontarjament u konsapevoli b'liema reġim legali kienu se jiġu regolati bih. La darba l-partijiet kienu liberi li jiftehemu kif iridu aċċettaw dawk il-kondizzjonijiet u r-reġim li kien jirregola r-relazzjonijiet tagħhom, ma jistgħux issa jilmentaw li d-drittijiet fundamentali tagħhom ġew vjolati. L-appellati setgħu kieku riedu ma ntrabtux b'dak ir-reġim u

għażlu minflok reġim legali ieħor li kien disponibbili li kien jippermettilhom jgħollu l-kera u jieħdu lura l-fond. Inoltre meta sar il-ftehim il-kera miftiehem fil-perijodu in kwistjoni ma kienx wieħed baxx. L-appellati aċċettaw dak l-ammont ta' kera u ma għamlux provviżjoni għal awment ta' kera wara kull tant żmien."

*Illi l-istess Qorti Kostituzzjonali saħqet li: "*Fil-każ li għandha quddiemha din il-Qorti l-appellati daħlu għal dak l-istat ta' fatt u ta' liġi volontarjament meta krew il-fond u kienu jaf bil-konsegwenzi legali sa mill-bidunett tal-kirja. Għalhekk ma kien hemm ebda impatt fuq il-proprjetà tal-appellati li huma ma kienux jafu bih jew li kien "arbitrary" u "unforeseeable". Lanqas ma kien hemm xi "uncertainty" leġislattiv meta sar il-ftehim (ara Hutten-Czapska v. Poland (2006). Għal din ir-raġuni l-Qorti hija prekluża milli tidħol fil-kwistjoni jekk "the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a fair balance between the various interests of the tenants and those of the owners";

<u>Illi għalhekk, wieħed jista' biss jitkellem fuq ksur tad-drittijiet u derivazzjoni tat-tgawdija tal-proprjetà meta dak li jkun, jiġi mneżża' minn kull dritt – li f'dan il-każ bid-dovut rispett dan ma jirriżultax. Fi kliem l-awturi Harris u O'Boyle: "In principle, there will be deprivation of property only where all the legal rights of the owner are extinguished by operation of law or by the exercise of a legal power to the same effect</u>."

*Illi safejn l-ilment tar-Rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Esponenti jirrilevaw li skont il-*proviso *tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;*

Illi l-Esponenti jerġgħu jisħqu li l-għan wara l-liġijiet huwa sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-appellant jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

8. *Illi aktar minn hekk, l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta'* social housing, *żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;*

Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu

jħallas fil-kuntest ta' social housing. *L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċjoé li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' "Amato Gauci vs Malta" irrikonoxxiet 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." *Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk:* "Huwa pacifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles.";

9. *Illi jekk ir-Rikorrenti qed jilmentaw li l-kera dovuta lilhom meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar.*

   Bid-dovut rispett, lanqas m'huwa minnu li r-reġim ta' dritt li qed jirregola l-kirja in disamina m'huwa wieħed li qed jagħti lok għal rilokazzjoni indefinita tal-istess kirja u dana għar-raġunijiet hawn fuq esposti.

   Hawnhekk tajjeb li jingħad li r-Rikors Promotorju ġie mressaq wara d-dħul fis-seħħ tal-Att Numru XXIV tas-sena 2021. Din il-liġi kompliet toħloq bilanċ ċar bejn il-jeddijiet tal-inkwilin u aktar dawk tas-Sid. Bl-entrata in vigore ta' dan it-tibdil ċertament li r-Rikorrenti qua Sidien ma jistgħux jgħidu li fid-dritt tagħna teżisti xi rilokazzjoni indefinita ta' din il-kirja. Dan l-Att issa japplika għall-każ odjern. L-esami tat-tibdil li ġab miegħu dan l-Att ikompli jġib fix-xejn l-argument tar-Rikorrenti.

10. *Illi l-Esponenti targumenta, mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost u fl-aħjar ipotesi għall-istess Rikorrenti, li anke jekk għandhom raġun dikjarazzjoni ta' lesjoni hija biżżejjed u m'hemm l-ebda lok la ta' dikjarazzjonijiet oħra li jimpinġu fuq it-titolu tal-istess Esponenti u lanqas ta' rimedji oħra;*

11. *Ili s-Soċjetà Intimata tagħmel aċċess għal żewġ talbiet hekk kif imressqa mir-Rikorrenti. Fl-ewwel lok, ċertament li r-raba' talba ma tistax tintlaqa'. Din l-istanza ma tistax bla ebda mod timpinġi fuq it-titolu lokatizju tas-Soċjetà Intimata jew inkella ir-Rikorrenti tingħata lura l-imsemmi fond permezz ta' din l-istanza. Aktar u aktar meta illum u qabel il-preżentata ta' din l-istanza kien hemm fis-seħħ tal-Att Numru XXIV tas-sena 2021;*

12. *Illi l-istess jingħad għat-talbiet in linea ta' dan fl-aħħar tar-Rikors Promotorju. Hawnhekk is-Soċjetà Esponenti tinsisti li hija ċertament ma tistax tiġi tenuta passibbli in linea ta' danni versu Fenech stante illi s-Soċjetà Esponenti dejjem*

imxiet ma' kawlunke liġi li kienet viġenti minn żmien għal żmien u dejjem aderiet mal-obbligi lokatizji versu s-sid Fenech.

13. *Salv linji difensjonali ulterjuri hekk u meta permessi minn dina l-Onorabbli Qorti.*

Għaldaqstant u għar-ragunijiet suespost b'mod dettaljat, l-Intimata-Esponenti qedha tinsisti li t-talbiet kollha tar-Rikorrenti għandhom jiġu miċħuda minn din l-Onorabbli Qorti u dana a spejjeż interament tar-Rikorrenti Francesca Fenech. Mingħajr ebda preġudizzju, anke jekk jiġu akkolti xi talbiet u akkollati spejjeż fil-konfront tal-Intimati, m'għandix tkun is-Soċjetà Kummerċjali Esponenti li tbati tali spejjeż".

3. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fit-23 ta' Settembru, 2021 fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi fl-ewwel lok, l-ilmenti mqanqla mir-rikorrenti ma jistgħux ikunu ġustifikati ġialadarba l-kera saret wara id-19 ta' Ġunju 1931 (id-data tad-dħul fis-seħħ tal-Kap 69) peress illi f'dan il-każ, is-sitwazzjoni li qiegħda tilmenta minnha r-rikorrenti ġiet maħluqa minnha stess. Dan jingħad għaliex ġialadarba r-rikorrenti daħlet għal ftehim lokatizju wara dħul fis-seħħ tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta hija għażlet li toqgħod għad-dispożizzjonijiet tal-istess Kapitolu u għaldaqstant kienet konsapevoli tar-reġim legali li jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien u għandu jipprevali l-prinċipju* pacta sunt servanda*;*

2. *Illi mir-rikors promotur jidher li r-rikorrenti qiegħda tilmenta mill-Att X tal-2009 iżda dawn l-ilmenti m'humiex ġustifikati għaliex l-għan tal-imsemmi Att kien li ssir ġustizzja soċjali mas-sidien ta' proprjetà mikrija u b'mod gradat jilliberalizza l-kirjiet li saru qabel l-ewwel ta' Ġunju, 1995, kif ukoll biex ipoġġi s-sisien li jwassal għall-suq ta' kera li jiffunzjona sew u b'hekk jipprovdi alternattiva xierqa għall-akkommodazzjoni adegwata u affordabbli;*

3. *Illi mingħajr ħsara għall-premess, safejn ir-rikorrenti qiegħda preżumibilment jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-esponent iwieġeb li skont il-*proviso *ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà 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;*

4. *F'dan il-każ l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjetà mikrija mir-rikorrent 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 jirriżulta mid-dokumenti annessi mar-rikors promoitur;*

5. *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-vijabilità ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, din tipproteġi l-impjieg tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, tivvantaġġja lill-konsumatur u tipprovdi stabbilità fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-azjendi;*

6. *Illi 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 zieda negliġibbli;*

7. *Magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità 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 'l bogħod. Barra minn hekk, il-manutenzjoni ordinarja li tolqot il-post mikri tmiss biss lill-okkupant u mhux lis-sid;*

8. *Għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk kull talba marbuta ma' dan l-artikolu mhux mistħoqqa;*

9. *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 odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti fosthom l-iżgumbrament tal-inkwilini;*

Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħha."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tal-25 ta' Frar, 2022, ġie maħtur i**l-Perit Ġorġ Cilia** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ppreżenta r-rapport tiegħu fil-5 ta' Mejju, 2022, u ħalfu dakinhar stess.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-15 ta' Lulju, 2022, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati rispettivament mill-partijiet.

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

4. Jirriżulta li r-rikorrenti hija l-proprjetarja tal-fond bin-numru 4 f'Triq San Publiju, il-Furjana, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], wara li din akkwistatu permezz ta' kuntratt ta' xiri tal-21 ta' Mejju, 1991, fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon.[1] Sussegwentement, permezz ta' skrittura tal-4 ta' Ġunju, 1992, hija kienet kriet il-fond lis-soċjetà intimata b'kera ta' Lm650 fis-sena, pagabbli kull tliet xhur mill-1 ta' Awwissu, 1992.[2] Tirrileva li fl-imsemmija skrittura ma kien hemm patwit l-ebda terminu, u għalhekk hija kienet u għadha marbuta li ġġedded il-kirja b'mod indefinit skont l-istess kundizzjonijiet minħabba dak li jiddisponi għalih il-Kap. 69 kif emendat permezz tal-Att X tal-2009. Ir-rikorrenti tiċċita d-disposizzjonijiet tal-artikolu 3 ta' din il-liġi, u tagħmel riferiment għall-artikolu 4 tagħha, li jipprovdi li l-kera tista' tiġi awmentata biss sa massimu li ma jeċċediex l-40% tal-kera ġusta tal-fond fl-4 ta' Awwissu, 1914. Tagħmel ukoll riferiment għall-artikolu 2 tal-Kap. 69, u tissottometti li l-fond jaqa' taħt it-tifsira tal-kelma 'ħanut', u għalhekk skont il-para. (b) tal-artikolu 9 ma setgħet issir l-ebda talba għar-ripreża tal-fond min-naħa tagħha, u dan sakemm imbagħad

[1] Kopja DOK A *a fol.* 9.
[2] Kopja DOK B *a fol.* 11.

daħlu fis-seħħ l-emendi tal-Att X tal-2009, li wkoll jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem stante li huma tenwi. Tikkontendi li b'hekk hija ma setgħetx tieħu lura l-proprjetà tagħha minħabba l-imsemmija disposizzjonijiet, li tallega li jiksru d-drittijiet fundamentali tagħha, anki għaliex ma kinitx qegħda tirċievi kumpens ġust u xieraq għal ħwejjiġha, fejn lanqas ma nżamm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin u s-sub-inkwilin. Ir-rikorrenti ssostni li ż-żidiet xorta mhumiex skont is-suq, u hija kienet sabet ruħha f'pożizzjoni impossibbli fejn kellha taċċetta l-imsemmija żidiet għaliex altrimenti l-pożizzjoni finanzjarja tagħha kienet tkun ferm agħar. Tirrileva li l-fond ilu mikri lis-soċjetà intimata għal dawn l-aħħar disgħa u għoxrin sena, b'kera li fil-bidu kienet ta' Lm650, u li llum hija fl-ammont ta' €2,137.31 fis-sena, u dan skont kif jirriżulta mill-aħħar ċedola ta' depożitu. [3] Tgħid li madankollu s-soċjetà intimata tippretendi li għandha dritt tibqa' fil-kirja, li r-rikorrenti tallega li hija leżiva tad-drittijiet fundamentali tas-sid. Ir-rikorrenti ssostni li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa iktar minn dak li jirriżulta skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Att X tal-2009, kif ukoll minn kull skrittura li hija ffirmat għal żieda fil-kera, u dan minħabba r-restrizzjonijiet tal-Kap. 69. Tispjega li l-awmenti fil-kera li tipprovdi għalihom din il-liġi, u anki l-Att X tal-2009, huma miżeri għall-aħħar meta paragunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq liberu u l-potenzjal tiegħu. Dan ifisser, skont ir-rikorrenti, li d-disposizzjonijiet imsemmija ma jipprovdi għall-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tagħha, anzi jkomplu jikkalpestaw id-drittijiet fundamentali tas-sidien. Ir-rikorrenti tikkontendi li l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini permezz tal-istess disposizzjonijiet, mhijiex ġusta u ma tħalliex lok għal bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, għaliex il-valur lokatizju tal-fond huwa sew iktar minn dak stabbilit fil-liġi, bi ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

[3] DOK C a *fol.* 14.

Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni'] u l-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni. Tinsisti li m'għandhiex rimedju effettiv *ai termini* tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni, għaliex ma tistax tawmenta l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq ta' llum u dak li tista' tirċievi, u dan għaliex il-kera hija miżmuma permezz tal-Kap. 69 u tal-Att X tal-2009. Għalhekk hija qegħda tipproċedi bil-kawża odjerna sabiex tikseb ir-rimedji kollha li hija ntitolata għalihom, anki permezz tal-iżgumbrament tal-inkwilini mill-fond in kwistjoni. Hija hawn tagħmel riferiment għal diversi deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il-Qorti Ewropea'] in sostenn tas-sottomissjonijiet tagħha. Targumenta li ġaladarba hija qegħda ssofri min-nuqqas ta' *'fair balance'* bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu, u hawn hija għal darb'oħra tagħmel riferiment għal diversi sentenzi tal-Qorti Ewropea, għandu jiġi ddikjarat li d-drittijiet fundamentali tas-sidien qed jiġu leżi permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Ir-rikorrenti tikkontendi li r-regolamenti ta' kontroll tal-kera jikkostitwixxu interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjetà tagħhom *ai termini* tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, għaliex il-kirja sfurzata u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw il-kera, huma fil-fatt kontroll tal-użu tal-proprjetà skont it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Issostni li l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi tiddisponi li r-rikorrenti għandha tirċievi, u għalhekk id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendati bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009, kollha jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-Artikolu 1 u 14 tal-Ewwel Protokoll u taħt l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni, sabiex b'hekk il-liġi msemmija għandha tiġi ddikjarata li hija anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata kif diġà deċiż mill-Qorti Ewropea. Minn

hawn ir-rikorrenti tgħaddi sabiex tagħmel riferiment għal dak li ġie deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fir-rigward ta' danni morali u kumpens. Tissottometti li hija għandha tirċievi kemm danni pekunjarji, kif ukoll danni morali mill-4 ta' Ġunju, 1992, sal-preżentata tar-rikors odjern, bl-imgħaxijiet kontra l-intimati jew min minnhom u bl-iżgumbrament mill-fond tal-inkwilin. Għalhekk hija qegħda titlob lil din il-Qorti sabiex tiddikjara u tiddeċiedi li l-fatti u ċ-ċirkostanzi mfissra, jagħtu lok għal ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Titlob ukoll li l-Qorti għandha tiddikjara u tiddeċiedi li l-kirja preżenti, flimkien mal-provvedimenti tal-Kap 69, tal-Att X tal-2009 u tal-liġijiet oħra viġenti, jiksru d-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti fl-imsemmi artikolu u għalhekk huma nulli u/jew inapplikabbli fil-konfront tagħha fir-rigward tal-fond. Ir-rikorrenti titlob wkoll lil din il-Qorti sabiex tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tikkunsidra xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tagħha skont l-imsemmija Konvenzjoni, billi anki tiddikjara u tiddeċiedi li hija mhijiex obbligata li ġġedded il-kirja tal-fond favur is-soċjetà intimata, u għalhekk hija ntitolata tirriprendi l-pussess tiegħu. Ir-rikorrenti hawn titlob sabiex l-intimati jew min minnhom jiġu dikjarati responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni pekunjarji *-u non-pekunjarji sofferti minnhom b'riżultat tal-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha riżultat tal-fatti fuq esposti, fejn ma nħolqox bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin minħabba l-kirja sfurzata a tenur tal-Kap. 69 fost infrazzjonijiet oħra, u li l-kera ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-fond. B'hekk il-Qorti qed tiġi mitluba sabiex tillikwida dak il-kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti minnha, u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess, bl-imgħax mid-data tal-preżentata tal-proċeduri odjerni, sad-data tal-pagament effettiv u bl-ispejjeż.

5. Is-soċjetà intimata tilqa' billi teċċepixxi s-segwenti: (a) il-pretensjoni tar-rikorrenti tirrigwarda miżura li fi żmienha kienet waħda legali u l-għan tagħha kien wieħed leġittimu fil-kuntest tiegħu u fl-interess ġenerali; (b) bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti għandha rimedju effikaċi sabiex tgħolli l-kera jekk huwa l-każ u jekk għandha raġuni li l-prinċipju tal-proporzjonalità mhux qiegħed jiġi applikat, u għaldaqstant din il-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita l-poteri tagħha a tenur tas-subartikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni; (ċ) it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda a spejjeż tagħha; (d) meta wieħed iqabbel l-ammont ta' kera mħallas mis-soċjetà intimata mal-valur lokatizju li jista' iġib il-fond fuq is-suq, jirriżulta li qed jiġi rispettat it-test tal-bilanċ u tal-proporzjonalità, u għalhekk m'hemmx ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni; (e) huwa aċċettat fil-ġurisprudenza tagħna u dik tal-Qorti Ewropea, li l-Istat ikun osserva l-kweżiti li joħorġu minn dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni relattiv għall-kontroll ta' użu tal-proprjetà, għandu jintwera li huwa mexa b'mod legali u fl-interess ġenerali u anki li jżomm bilanċ ġust bejn il-ħtiġijiet tas-soċjetà u l-ħarsien tad-dritt tal-proprjetà tal-individwu, b'dana li fejn hemm għanijiet leġittimi l-kumpens jista' ikun inqas sew mill-valur sħiħ tas-suq; (f) meta wieħed iqis il-prinċipju ta' proporzjonalità, ma jistax jillimita ruħhu għall-valur lokatizju fuq is-suq u fil-każ odjern: i) ma jirriżultax li r-rikorrenti qatt talbet żieda fil-kera quddiem il-Bord; ii) l-emendi ntrodotti permezz tal-Att X tal-2009, jeżigu li l-ispejjeż u l-obbligu ta' manutenzjoni straordinarja, bħal dawk ordinarji, għandhom jitħallsu mill-inkwilini; iii) skont l-emendi huwa diffiċli li l-kirja tintiret, stante li dan jista' isir biss taħt kundizzjonijiet iebsa; iv) il-Bord li Jirregola l-Kera sar aktar aċċessibbli għas-sid, billi żdiedet il-kompetenza tiegħu, sabiex b'hekk m'hemmx rilokazzjoni awtomatika u indefinita tal-kirja kif allegat; (ġ) ma jistax jingħad li r-rikorrenti ġiet imġegħelha tidħol fil-kuntratt preżenti, u għalhekk ma jistax jirriżulta teħid forzuż; (g)

wieħed għalhekk jista' jitkellem biss fuq ksur tad-drittijiet u deprivazzjoni tat-tgawdija tal-proprjetà, iżda dan ma jirriżultax fil-każ odjern, u anki l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati l-ħtiġijiet soċjali, u din id-diskrezzjoni m'għandhiex titbiddel sakemm ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli, li mhuwiex il-każ hawnhekk; (ħ) it-tnaqqis fil-kera huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jgħaddi dawk il-liġijiet fil-kuntest ta' miżuri soċjali, fosthom fil-qasam tad-djar; (h) mingħajr preġudizzju u jekk għandha raġun ir-rikorrenti, dikjarazzjoni ta' ksur għandha tkun suffiċjenti; (i) ir-raba' talba ma tistax tintlaqa' għaliex din il-Qorti ma tistax tipprovdi dwar it-titolu lokatizju tas-soċjetà intimata, iktar u iktar meta llum daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021; (j) hija ma tistax tinżamm responsabbli għad-danni lejn ir-rikorrenti għaliex dejjem imxiet ma' kwalunkwe liġi viġenti minn żmien għal żmien u dejjem irrispettat l-obbligi lokatizji lejn ir-rikorrenti; (k) salv linji difensjonali ulterjuri.

6. L-intimat l-Avukat tal-Istat jilqa' billi preliminarjament jeċċepixxi li (a) ġaladarba l-kirja saret wara li daħal fis-seħħ il-Kap. 69, l-ilmenti tar-rikorrenti mhumiex ġustifikati għaliex kienet hija stess li ħolqot is-sitwazzjoni fejn kienet konsapevoli tal-liġi li tirregola l-ftehim lokatizju; (b) l-għan tal-Att tal-2009 kien li ssir ġustizzja soċjali mas-sidien tal-proprjetà mikrija u bil-mod il-mod jilliberalizza l-kirjiet li saru qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, filwaqt li jqiegħed is-sisien li jwasslu għal suq tal-kera li jaħdem tajjeb, billi jipprovdi mod ieħor xieraq għal akkomodazzjoni tajba li wieħed jista' jiflaħ għaliha; (ċ) safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, skont il-proviso tiegħu l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, u skont il-

ġurisprudenza huwa għandu diskrezzjoni wiesgħa sabiex jagħraf x'miżuri huma mitluba għall-ħarsien tal-interess ġenerali; (d) fil-każ odjern, l-indħil tal-Istat fl-użu tal-fond jaqa' fl-ambitu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, għaliex it-tiġdid tal-kirja u l-kontroll tal-valur tal-kera għal skopijiet kummerċjali joħroġ mil-liġi; (e) l-għan tal-liġi huwa wieħed leġittimu ntiż sabiex jiġu protetti fondi kummerċjali sabiex tippriżerva l-vijabilità ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, iżda wkoll l-impjieg tal-ħaddiema fl-imsemmija intrapriżi, tivvantaġġja lill-konsumatur u tipprovdi stabbiltà fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-azjendi; (f) l-artikolu 1531D tal-Kap. 16 jipprovdi li l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar, 2014, għandha tiżdied bil-5% kull sena, li mhijiex żieda negliġibbli; (ġ) skont l-artikolu 1531I tal-Kap. 16, il-kirja hija protetta sal-2028, li mhuwiex daqstant 'il bogħod, iżda għandu wkoll jiġi kkunsidrat li l-manutenzjoni ordinarja hija responsabbiltà tal-okkupant u mhux tas-sid; (ħ) din il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar nuqqas ta' proporzjonalità mhijiex ġustifikata, għaliex m'hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni; (i) mingħajr preġudizzju, jekk din il-Qorti jidhrilha li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fiċ-ċirkostanzi dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u m'hemmx lok għar-rimedji mitluba minnha, inkluż l-iżgumbrament tal-inkwilini.

<u>Provi u riżultanzi</u>

7. Flimkien mar-rikors promotur tagħha, ir-rikorrenti esebiet (a) affidavit tagħha stess[4]; (b) kopja tal-att ta' akkwist tal-fond magħmul mir-rikorrenti fil-21 ta' Mejju, 1991, quddiem in-Nutar Henry Saydon[5]; (ċ) kopja tal-ftehim

[4] Dok. FF1 *a fol.* 7.
[5] Dok. A *a fol.* 9.

lokatizju tal-4 ta' Ġunju, 1992[6]; (d) kopja ta' ċedola ta' depożitu nru. 2504/2020.[7]

8. Ir-rikorrenti kif diġà indikat, xeħdet permezz tal-proċedura tal-affidavit. Qalet li hija l-proprjetarja tal-fond in kwistjoni, u dan skont il-kuntratt esebit bħala Dokument A, u li dan ilu mikri lis-soċjetà intimata b'kera miżera ta' Lm650 fis-sena, b'effett mill-1 ta' Awwissu, 1992. Tikkonferma li llum l-kera hija fl-ammont ta' €2,137.31 fis-sena. Ir-rikorrenti irrilevat li l-liġijiet antiki tal-kera qegħdin jiksru d-drittijiet fundamentali tagħha u m'hemmx dubju li hija sofriet danni kbar minħabba dan il-ksur. Issottomettiet li hija ma kellha l-ebda għażla oħra sabiex tgawdi ħwejjiġha u tipproteġihom, u li hija ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-fond mingħajr kumpens xieraq. Qalet li l-uniku kumpens li ġie offrut lilha kien li titħallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni darba kull tliet snin mill-2010 'il quddiem, u dan filwaqt li l-valur lokatizju tiegħu kien ferm iktar ogħli, fejn illum saħansitra ra żieda qawwija ferm. Ir-rikorrenti ssostni li għalhekk hija qatt ma rċeviet kera ġusta skont is-suq, u għadha tbati sallum mill-effetti tal-liġi, u dan filwaqt li l-inkwilini baqgħu jgawdu minn fuq daharha. Dan wassal għal sproporzjon bejn id-drittijiet tagħha bħala sid u dawk tas-soċjetà inkwilina. Ir-rikorrenti ssottomettiet li skont dak li fehemha l-avukat tagħha, hija għandha dritt li tirċievi danni pekunjarji u anki dawk mhux pekunjarji għat-telf soffert minnha, u dan f'ammonti sodisfaċenti kif deċiż mill-Qorti Ewropea. Sostniet li matul is-snin, hija kienet il-vittma ta' serq kbir min-naħa tal-Gvern Malti għaliex hija ma kinitx qegħda tirċievi u lanqas qegħda tirċievi kera ġusta skont il-valur lokatizju tas-suq jew xi ammont viċin tiegħu. Argumentat li dan mhux ġust u hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha li għandu jiġi

[6] Dok B *a fol.* 11.
[7] Dok. C *a fol.* 14.

mwaqqaf darba għal dejjem permezz tal-iżgumbrament tal-inkwilini. Għalhekk qalet li hija kellha tintavola dawn il-proċeduri sabiex tingħata d-danni pekunjarji u dawk mhux pekunjarji, iżda wkoll sabiex tieħu lura l-pussess tal-proprjetà tagħha.

9. **Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju Ġorġ Cilia**, fir-rapport tiegħu ppreżentat fil-5 ta' Mejju, 2022, u maħluf fl-istess jum, beda billi rrileva li huwa aċċeda fil-fond fit-12 ta' April, 2022. Spjega li l-fond jikkonsisti f'kamra fil-pjan terren li sservi ta' aġenzija tal-ivvjaġġar, liema kamra kienet vojta għaliex mhijiex qegħda tintuża. Qal li wisq probabbli l-fond inbena wara t-Tieni Gwerra u sovrapost tiegħu hemm proprjetà ta' terzi. Iddikjara li l-fond m'għandu ċens. Minn hawn għadda sabiex spjega kif inhu mqassam u mibni internament il-fond, u li ġie mgħarraf li sottopost il-pjan terren hemm kantina, li madankollu l-aċċess għaliha jinsab mgħotti bil-materjal tal-paviment. Iddikjara li l-binja hija strutturalment tajba u m'hemm l-ebda evidenza ta' ħsara jew konsenturi, filwaqt li l-finituri huma ta' kwalità normali. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju rrileva li l-fond jinsab f'żona urbana residenzjali matura, li għandha s-servizzi kollha tal-infrastruttura. Meħud in konsiderazzjoni dan kollu, il-Perit Ġorġ Cilia stqarr li l-fond għandu valur fuq is-suq miftuħ ta' €53,200 u dan filwaqt li elenka l-valuri lokatizji għas-snin preċedenti sa mis-sena 1987.

10. Waqt l-udjenza tal-1 ta' Ġunju, 2022, is-soċjetà intimata esebiet affidavit ta' **Josette Hamilton**. Din bdiet billi ddikjarat li hija d-direttriċi tas-soċjetà intimata, flimkien ma' żewġha Norman Hamilton. Qalet li l-ftehim lokatizju kien sar bil-kunsens ta' kulħadd, inkluż l-kera li kellha titħallas, u dak iż-żmien ir-rikorrenti ma xtaqitx li jkun hemm terminu ta' kemm għandha ddum il-kirja. Ix-xhud sostniet li s-soċjetà intimata u anki d-diretturi tagħha, dejjem imxew mal-liġi fis-seħħ minn żmien għal żmien, u għalhekk huma ma setgħux jaħtu għal xi

liġijiet li setgħu kisru xi drittijiet tas-sid minn żmien għal żmien. Huma kienu wrew ix-xewqa li jiġu terminati l-proċeduri gewwa l-Qorti mar-rikorrenti billi ftehmu li jagħtuha €5,000 u jagħtu lura ċ-ċwievet tal-fond, filwaqt li l-arloġġi tad-dawl u tal-ilma jduru għal fuq ir-rikorrenti.

11. Permezz ta' nota ppreżentata fis-26 ta' Lulju, 2022, is-soċjetà intimata esebiet kopja tal-ktieb tal-kera[8], u taċ-ċedola ta' depożitu.[9]

Konsiderazzjonijiet legali

12. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrenti. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, ir-rikorrenti qegħda tikkontendi li l-fatti kif dikjarati minnha jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif imħarsa mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, kif l-istess qegħda tagħmel il-lokazzjoni tal-fond favur is-soċjetà intimata, flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, tal-Att X tal-2009 u tal-liġijiet l-oħra viġenti.

13. Fil-każ odjern jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien ġie għand ir-rikorrenti permezz ta' att ta' akkwist iffirmat minnha fil-21 ta' Mejju, 1991, quddiem in-Nutar Joseph Henry Saydon, u li sussegwentement hija tatu b'titolu ta' lokazzjoni lis-soċjetà intimata kif soġġett għall-kundizzjonijiet patwiti fil-ftehim tal-4 ta' Ġunju, 1992. Imma minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, senjatament l-artikolu 3 tiegħu, hija kienet kostretta li ġġedded il-kirja indefinittivament bil-kera skont kif jipprovdi l-artikolu 4 tal-istess Att.

[8] *A fol.* 52 *et seq.*
[9] *A fol.* 70.

14. Il-Qorti tikkunsidra li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi kif ġej:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.
>
> Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

15. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. B'hekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità, u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[10]

16. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhuwiex ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu. Dan għaliex kif sewwa jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat u kif ġie aċċettat mill-Qorti Ewropea[11], il-miżura tista' tiġi kkunsidrata li ttieħdet fl-interess ġenerali fejn permezz tagħha ġiet assigurata l-istabbilità tan-negozji u tħares l-impjieg ta' dawk il-persuni li jaħdmu permezz tal-imsemmija negozji,

---

[10] Ara Bradshaw and Others v. Malta, App. Nru. 37121/15, deċiża fit-23.10.2018.
[11] Ara Zammit and Attard Cassar v. Malta, App. Nru. 1046/12, deċiża fit-30.07.2015.

filwaqt li s-sidien ma tħallewx jieħdu vantaġġ tal-attività ekonomika tal-inkwilin. Għalhekk il-Qorti taċċetta hija wkoll li l-għan soċjo-ekonomiku li taħthom saru l-liġijiet in kwistjoni, kien jagħti lill-Istat diskrezzjoni wiesgħa ferm fil-ħarsien tal-interess pubbliku sabiex dan jintleħaq anki fis-settur tan-negozju. Madankollu tgħid li minbarra l-fatt li l-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż illum m'għadhiex l-istess bħal dik li l-pajjiż kien jinsab fiha fiż-żmien li ġew promulgati l-liġijiet tal-kera fiż-żmien ta' bejn iż-żewġ gwerer, id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawn il-Qorti għalhekk tirrileva li kuntrarjament għal dak li jagħti x'jifhem l-intimat Avukat tal-Istat, l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

17. Fil-każ **James and Others v. UK**[12] il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".*[13]

18. Din is-silta tispjega dak l-eżerċizzju li għandha tagħmel il-Qorti fl-investigazzjoni tagħha tal-allegat ilment ta' ksur tad-drittijiet fundamentali ta' tgawdija ta' proprjetà:

[12] App. 8793/79, deċiża fil-21.02.1986.

[13] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, **Victor Gatt et *vs.* Avukat Ġenerali et**, deċiża fil-05.07.2011, u Q.Kost. 467/1994, **Cutajar noe *vs.* Il-Kummissarju tal-Art et**, deċiża fit-30.11.2001.

> *"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see* Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see* immobiliare Saffi v. Italy, *[GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and* Broniowski, *cited above, §151)."*[14]

19. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-prinċipju ta' proporzjonalità, li fil-każ odjern bl-ebda mod ma jista' jingħad li ġie miksur. Tirrileva li tenut kont li l-valuri lokatizji annwali mogħtija mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju għall-perijodu li jibda hekk kif bdiet tiddekorri l-kirja miftehma bejn il-partijiet fl-1 ta' Awwissu, 1992, sal-4 ta' Awwissu, 2021, meta ġew intavolati l-proċeduri odjerni, l-introjtu tar-rikorrenti kien saħansitra iktar minn dak li skont l-imsemmi Perit Tekniku Ġudizzjarju jirrappreżenta l-introjtu mill-kirja tal-fond f'suq ħieles. Dan il-Qorti tgħidu wara li rriżulta li skont l-irċevuti u ċ-ċedola ta' depożitu ppreżentati mis-soċjetà intimata, din tal-aħħar ħallset lir-rikorrent is-somma ta' madwar €54,356.00 f'kera, filwaqt li skont il-valuri lokatizji mogħtija mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, hija kellha tirċievi s-somma għall-istess perijodu ta' madwar €38,372.00 kieku l-fond kien mikri skont il-valuri lokatizji fis-suq ħieles. Għaldaqstant ma jistax jingħad li r-rikorrenti ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha mingħajr ma rċeviet kumpens ġust għal dan. Pjuttost jirriżulta li rċeviet iktar minn dak li setgħet tistenna fl-eventwalità li hija rċeviet bħala

[14] **Bradshaw and Others v. Malta** *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, **Zammit and Attard Cassar v. Malta**, deċiża fit-30.07.2015.

kera l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Tassew li hija ma kellha l-ebda għażla libera li tittermina l-kirja tas-soċjetà intimata, iżda ċertament il-Qorti tagħraf fid-dawl ta’ dak li ġie kkonstatat, li ftit kien jaqbilha tagħmel dan. Barra minn hekk, il-Qorti qieset ix-xhieda ta’ Josette Hamilton permezz tal-affidavit tagħha, u tgħid li offerta daqstant vantaġġjuża mill-inkwilina ma kellhiex tintilef, u lanqas il-Qorti ma tista’ tifhem ir-raġuni tar-rifjut tal-offerta fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ odjern. Iżżid tgħid li fid-dawl ta’ dan kollu ma tqisx li r-rikorrenti tista’ tippretendi li tallega b’suċċess li hija qegħda tiġi mġegħelha ġġedded il-kirja tal-fond kontra kumpens miżeru, u s-sitwazzjoni li waslet sabiex tinsab fiha r-rikorrenti llum bl-ebda mod ma hija waħda leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta’ u tiddeċiedi din il-kawża billi:

(a) tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti;

(b) tilqa’ it-tielet eċċezzjoni tas-soċjetà intimata, filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-kumplament tal-eċċezzjonijiet tagħha; u

(c) tilqa’ it-tmin eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu.

Bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur