MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-7 ta' Frar, 2024

Rikors Kostituzzjonali Numru 632/2022 LM

Nadya Tabone (K.I. nru. 456653M)

vs.

Avukat tal-Istat;
Joseph Zammit (K.I. nru. 775955M) u Catherine Zammit (K.I. nru. 519662M)

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fit-28 ta' Novembru, 2022, mir-rikorrenti **Nadya Tabone (K.I. nru. 456653M)** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettiet dan li ġej:

"Tesponi bir-rispett:

1. *Illi r-rikorrenti Nadya Tabone hija proprjetarja tal-fond kummerċjali ossia ħanut 'Ta' Tereża', 25, Ponsomby Street, Gżira li hija akkwistat b'titolu ta' donazzjoni mingħand missierha Frank Debono fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard tat-22 ta' Diċembru, 1995, kopja hawn annessa u mmarkata bħala **'Dok. A';***

2. *Illi r-rikorrenti hija eredi tal-mejjet missierha Frank Debono u ommha Eileen Debono li mietu rispettivament fis-6 ta' Ottubru, 1998, u fil-15 ta' Marzu, 2019 u l-wirt tagħhom iddevolva b'testment tal-21 t'Awwissu, 1996 skont l-Atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia, li kopja tiegħu qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala* ***'Dok.B';***

3. *Illi bħala eredi tal-mejta ġenituri tagħha, hija għandha dritt a tenur tal-liġi li titlob il-ħlas tad-danni għall-perijodu kollu tal-użufrutt mhux gawdut mill-imsemmija ġenituri tagħha stante d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li ma żammewx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u dan ai termini tas-sentenza deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju, 2021, Rikors Numru* ***161/2019/1 fl-ismijiet Sammut Carmel sive Charles vs Dimech Maria Stella et*** *u għalhekk għandha d-dritt titlob għall-perijodu kollu mill-1995 sal-preżentata ta' dan ir-rikors id-danni pekunjarji u non pekunjarji sofferti minnha u mill-antekawża tagħha;*

4. *Illi dan il-fond kien oriġinarjament mikri b'sempliċi ftehim verbali bi ktieb tal-kera, u dan versu l-kera ta' €1,367.71 minn mindu ġie donat lilha l-fond sakemm daħlu in vigore l-emendi tal-Att X tal-2009, biex b'hekk fl-1 ta' Jannar, 2010 il-kera saret €1,609.07, fl-1 ta' Jannar, 2007 il-kera saret €1,893.03, fl-1 ta' Jannar, 2012 il-kera saret €2,227.09, fl-1 ta' Jannar, 2013 il-kera saret €2,561.54, imbagħad baqgħet togħla 5% fis-sena sabiex il-kera bħalissa hija ta' circa €4,000 fis-sena;*

5. *Illi l-kirja kienet saret aktar minn 70 sena ilu lil missier l-intimat Joseph Zammit, imma ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta din il-kirja saret awtomatikament imġedda u baqgħet tiġi hekk imġedda sena wara sena, u ai termini tal-Att X tal-2009 il-kera ġiet awmentata għal circa €4,000 u baqgħet tiġi hekk awmentata kull sena;*

6. *Illi b'hekk, sa llum, hija obbligata li ġġedded il-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minħabba d-dispożizzjonijiet infami tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendati bl-Att X tal-2009;*

7. *Illi l-Artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jippremetti 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;

8. *Illi r-rikorrenti hija f'impossibilità li tieħu lura ħwejjiġha minħabba d-dispożizzjonijiet 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-sidien u dawk tal-inkwilini;*

9. *Illi l-valur lokatizju tal-fond fis-suq tul iż-żmien kien ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009;*

10. *Illi l-awmenti fil-kera li rċeviet ir-rikorrenti skont il-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 huma miżeri għall-aħħar meta paragonati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu u għalhekk tali dispożizzjonijiet ma joħolqu l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tal-mittenti u anzi jkomplu jikkalpestaw id-drittijiet fundamentali tas-sid;*

11. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalità 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;*

12. *Illi għaldaqstant huma qed jipproċedu b'din il-kawża kostituzzjonali sabiex jiksbu r-rimedji kollha li huma intitolati għalihom għal-leżjoni tad-drittijiet tagħhom tul il-perijodu 1 ta' Jannar, 1972 sal-21 ta' Lulju, 2021;*

13. *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;***

14. *Illi ġialadarba l-mittenti sofriet 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'* ***'Beleyer 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-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

15. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà tagħha stante illi l-kirja sfurzata lill-intimati inkwilini u 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, §§ 160-1691, 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 kollu jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti;*

16. *Illi l-valur lokatizju tal-fond de quo in kwistjoni huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandha tirċievi b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 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 tiġ ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġà ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawżi surreferiti;*

17. *Illi inoltre f'każ simili għal dak odjern deċiż* **mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-13 ta' Lulju, 2018, Rikors numru 22/2013/AE 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 għal danni pekunjarji;*

18. *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 kkundannat 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 pekunjarji, bl-imgħax ta' 8% mid-data tas-sentenza u bl-ispejjeż kollha (inkluż tal-periti nominati mill-Qorti);*

19. *Illi ssir referenza għas-sentenza mogħtija mill-***Qorti Kostituzzjonali, Appell Nru. 47/2017/1 fl-ismijiet *'Louis Apap Bologna vs Avukat Ġenerali et'*** *fejn l-imsemmija Qorti ddeċidiet illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa bla effett fir-relazzjoni bejn ir-rikorrenti Nadya Tabone bħala sid il-kera u l-intimati Zammit bħala inkwilin, u għalhekk l-intimati Zammit ma jistax jinqeda b'dawk id-dispożizzjonijiet tal-liġi bħala bażi legali għall-okkupazzjoni tiegħu kontra r-rikorrenti Nadya Tabone;*

20. *Illi finalment issir referenza għas-sentenza* ***Rikors Kostituzzjonali nru. 107/2018 MCH 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'Imħallef 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-Qorti Kostituzzjonali nhar it-23 ta' Novembru, 2020 fejn il-Qorti llikwidat kumpens ta' €256,000 u ddikjarat illi r-rikorrenti mhumiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar, lill-klabb intimat billi huma intitolati jieħdu lura l-pussess sħiħ tal-istess fond u illi n-Naxxar Lions Football Club ma jistax jibqa' jistrieħ biss fuq id-dispożizzjonijiet speċjali tal-liġijiet tal-kera biex jibqa' jokkupa l-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar;*

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

22. *Illi d-danni li għandhom jitħallsu s-sidien rikorrenti mill-intimati Avukat tal-Istat huwa mit-22 ta' Diċembru, 1995 sal-preżentata tar-rikors odjern.*

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu 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-Liġijiet ta' Malta);*

II. *Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni tal-fond* ***Ta' Tereża, 25, Ponsomby Street, Gżira,*** *a favur tal-intimati Joseph Zammit u Catherine Zammit u li l-provvediment tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-Artikoli 3, 4, 6 u 9 tal-istess Kap. 69 u d-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti lledew id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

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;*

IV. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji, oltre l-imgħax legali, sofferti*

mir-rikorrent b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma ġiex ikkreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni;

V. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji, oltre l-imgħax legali, kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Liġi;*

VI. *Tikkundanna lill-intimati jħallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunarji hekk kif likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali tat-8% fis-sena 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 tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fis-6 ta' Frar, 2023, fejn ingħad kif ġej:

"Jgħid bil-qima:

1. *Illi din it-tweġiba qiegħda ssir b'ħarsien tad-digriet mogħti minn din l-Onorabbli Qorti nhar it-12 ta' Jannar, 2023, li ġie nnotifikat lilu flimkien mar-rikors promutur nhar id-19 ta' Jannar, 2023, bi żmien għoxrin (20) jum għar-risposta;*
2. *Illi in suċċint, ir-rikorrenti qiegħda tilmenta illi l-provvedimenti tal-**'Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini', il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** u **l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta** jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u dan għaliex hija allegatament qiegħda tiġi mċaħħda mit-tgawdija tal-fond kummerċjali magħruf bħala **'Ta' Tereża', 25, fi Triq Ponsomby, il-Gżira,** li skont hi, huwa mikri lill-intimati Zammit;*
3. *Illi l-intimat Avukat tal-Istat qiegħed jirrespinġi din l-allegazzjoni u l-pretensjonijiet marbutin magħha stante illi tali allegazzjoni hija infondata fil-fatt u fid-dritt. Fil-frattemp, qiegħed iressaq dawn l-eċċezzjonijiet li ġejjin b'rabta mal-ilment sopraċitat;*
4. *Illi preliminarjament, **ir-rikorrenti għandha tippreżenta l-provi li l-antenati tagħha krew il-proprjetà in kwistjoni lill-intimati sabiex tintuża bħala ħanut. Dan sabiex jiġi stabbilit meta bdiet il-kirja u li tali kirja hija verament irregolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti għandha tippreżenta wkoll prova li l-ġenituri tagħha ġew nieqsa.** Dan qiegħed jingħad għaliex il-Kuntratt ta'*

Donazzjoni tat-22 ta' Diċembru, 1995 li permezz tiegħu Francis sive Frank u Eileen Debono għaddew il-fond lil Nadya Tabone, jistipula "id-Donaturi bil-kunsens ta' Nadya Debono qegħdin jirriservaw id-dritt konġuntiv u suċċessiv li matul ħajjithom it-tnejn jibqgħu jirċievu l-kirjiet li jrendu l-imsemmija fondi fil-Gżira'. *Sena wara l-koppja Debono għamlu testment fejn fih istitwew mhux biss lir-rikorrenti bħala eredi universali iżda wkoll lil uliedhom Mark Anthony Debono u Graziella Sant Cassia;*

5. *Illi r-rikorrenti qiegħda tilmenta minn allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali a tenur l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta). L-esponenti jirrileva illi skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess pubbliku. L-iskop ta' din il-liġi għandu għan leġittimu u fl-interess pubbliku. L-esponent jirrileva wkoll li skont l-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ladarba l-ilment jirreferi allegatament għal ksur tal-Ewwel Artikolu fuq imsemmi, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien* antecedente *t-30 t'April, 1987 (fn. 1 Ai termini tal-Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta:* ***Ebda ksur*** *tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-**Artikoli 1** sa 3 (inklużi)* ***tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April, 1987*** *jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba' Protokoll, l-artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5 (inklużi) tas-Seba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April, 2002,* ***ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4 (tal-Kap. 319****);*

6. *Illi ulterjorment jingħad li mill-aspett ta' proporzjonalità l-Liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali u mhux sempliċement a bażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjetà in kwistjoni;*

7. *Illi ulterjorment* ***l-esponent ma jistax jinżamm responsabbli għad-deċiżjonijiet liberalment mittieħda mill-*****antecausa** ***tar-rikorrenti.*** *Kienet għażla tal-*antecausa *li jissullokaw il-fond in kwistjoni bil-kundizzjonijiet li rritenew xierqa;*

8. *Illi fid-dawl ta' dan kollu u tal-pre-ċitat l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, l-esponent isostni li l-provvedimenti promulgati fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u fil-Kodiċi Ċivili mhumiex leżivi għad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u li t-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom minn din l-Onorabbli Qorti;*

9. *Illi minkejja dakollu hawn fuq espost, jekk din l-Onorabbli Qorti xorta jidhrilha illi għandha takkorda lir-rikorrenti xi forma ta' kumpens pekunjarju u/jew danni morali, il-perijodu rilevanti li għandu jitqies fil-kwantifikazzjoni ta' dan l-ammont għandu jkun limitat għal dak iż-żmien li matulu r-rikorrenti ottjeniet id-dritt li tirċievi l-introjtu mill-kirjiet;*

10. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom."

3. Rat ir-risposta tal-intimati **Joseph Zammit** u **Catherine Zammit** [minn issa 'l quddiem 'l-intimati Zammit'], li ġiet ippreżentata fit-23 ta' Jannar, 2023, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponu bir-rispett:-

1. *Illi huwa minnu illi l-intimat jiddetjeni l-fond kummerċjali ossia ħanut bl-isem "Ta' Tereża" numru 25, fi Triq Frederick Ponsomby, il-Gżira bil-kera kif allegat fir-rikors promotorju;*
2. *Illi l-ammont tal-kera dovut hu dak li qed jitħallas illum skont il-liġi viġenti, waqt li in kwantu għar-ripreża tal-fond, dan ukoll huwa kontrollat mil-liġijiet viġenti;*
3. *Illi t-talbiet tar-rikors promutur, in kwantu huma diretti kontra l-eċċipjenti, għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti billi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi huma qegħdin igawdu l-fond in kwistjoni b'titolu validu ta' kera u t-talbiet tar-rikorrenti ma jistgħu jiġu qatt akkolti fil-konfront tal-eċċipjenti;*
4. *Illi inoltre, in kwantu għall-fatt li t-talba tar-rikorrenti hija bbażata fuq allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), jiġi rilevat li ma hemm ebda ksur ta' dan l-Artikolu stante illi l-liġijiet li jirregolaw il-kirja de quo ma jipprevedux id-deprivazzjoni totali tal-proprjetà, iżda se mai, jirrigwardaw il-kontroll jew limitazzjoni tal-użu tal-proprjetà;*
5. *Illi fir-rigward tar-rikorrenti li l-ammont ta' kera ma jirriflettix il-valur tas-suq, f'dawn iċ-ċirkostanzi fejn l-Istat igawdi marġini wiegħa ta' apprezzament fl-interess ġenerali ma jistax isir paragun mal-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrent. Kif huwa risaput, l-Istat għandu l-jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess ġenerali u sabiex il-Gvern iwettaq il-politika soċjali u ekonomika tiegħu. L-ilment tar-rikorrenti li hija qed iġġorr piż sproporzjonat minħabba li l-ammont ta' kera li qed tirċievi ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, ma jistax jiġi msewwi bi tneħħija tal-Liġi jew bl-iżgumbrament tal-esponenti. Il-ħtieġa u l-leġittimità tal-Kap. 69 ma jistgħux jiġu newtralizzati u reżi inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-esponenti;*

6. *Illi konsegwentement, l-esponenti ma għandhomx jiġu żgumbrati mill-fond de quo u lanqas ma għandhom jiġu preġudikati finanzjarjament billi huma ma kisru ebda Liġi iżda sempliċement avallaw ruħhom minn Liġi li għadha fis-seħħ;*
7. *Illi stante li din hija materja ta' indole kostituzzjonali, l-eċċipjenti jagħmlu tagħhom kwalunkwe eċċezzjoni li talvolta tista' tingħata mill-konvenut l-ieħor nomine.*
8. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tat-8 ta' Frar, 2023, ġie maħtur il-**Perit Michael Lanfranco** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, sabiex wara li jaċċedi fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-istess fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà mill-1995 sat-28 ta' Novembru, 2022 b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed. Rat li l-Perit Tekniku Ġudizzjarju ppreżenta r-rapport tiegħu fis-27 ta' Frar, 2023, u ħalfu fis-6 ta' Marzu, 2023.

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

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

4. Ir-rikorrenti hija l-proprjetarja ta' fond kummerċjali li jġib l-isem 'Ta' Tereża', fi Triq Ponsomby, il-Gżira [minn issa 'il-fond'], liema fond hija rċeviet b'titolu ta' donazzjoni mingħand il-ġenituri tagħha b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Pierre Attard tat-22 ta' Diċembru, 1995. Fl-istess att ta' donazzjoni, il-ġenituri tar-rikorrenti ddikjaraw li kienu qegħdin iżommu l-jedd li jibqgħu jirċievu l-kera li jirrendi dan il-fond *vita durante*. Missier ir-rikorrenti ġie nieqes fis-sena 1998, filwaqt li ommha ġiet nieqsa fis-sena 2019. Ir-rikorrenti tippretendi li f'każ li din

il-Qorti ssib li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, kwalsiasi kumpens likwidat u dovut lilha għandu jingħata b'effett mis-sena 1995, is-sena meta hija saret sid tal-fond, stante li hija tikkontendi li għandha dritt għall-kumpens għall-perijodu kollu tal-użufrutt li ma gawdewx il-ġenituri tagħha. L-ilment ewlieni tar-rikorrenti f'dan il-każ huwa li minħabba l-operat tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, hi sofriet minn ksur tad-drittijiet proprjetarji tagħha, senjatament billi hi tinsab imċaħħda mill-proprjetà tagħha u ma tistax teħodha lura, kif ukoll in vista tal-fatt li l-ammont ta' kera li tista' tipperċepixxi r-rikorrenti hi regolata bil-liġi. Ir-rikorrenti tgħid li din is-sitwazzjoni wasslet biex ma hemm l-ebda proporzjon bejn il-jeddijiet tagħha bħala sid, u l-protezzjoni fil-kera u l-jeddijiet li ilhom igawdu l-inkwilini. Ir-rikorrenti saħqet ukoll li l-awmenti fil-kera li ngħataw bis-saħħa tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 huma tenwi għall-aħħar u ma jirriflettux il-valur ta' dan il-fond fis-suq miftuħ. Permezz tat-talbiet tagħha lil din il-Qorti, ir-rikorrenti talbet għal dikjarazzjoni li l-fatti su-esposti jammontaw għal ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u għal dikjarazzjoni li l-lokazzjoni tal-fond favur l-intimati u d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u senjatament l-artikoli 3, 4, 6 u 9 tiegħu, kif ukoll id-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009 huma leżivi tad-drittijiet tagħha kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti tgħid li hi għandha tingħata rimedju mingħand l-Avukat tal-Istat għal din il-leżjoni sofferta minnha, liema rimedji jinkludu ħlas ta' danni pekunarji u non-pekunjarji bl-imgħax legali. Minkejja li r-rikorrenti fir-rikors tagħha semmiet li l-intimati għandhom jiġu żgumbrati mill-fond, ma ressqet l-ebda talba formali lil din il-Qorti għall-iżgumbrament tal-intimati mill-fond mikri lilhom.

5. L-Avukat tal-Istat min-naħa tiegħu eċċepixxa li r-rikorrenti trid tipprova t-titolu tagħha fuq dan il-fond, kif ukoll il-fatt li dan il-fond huwa suġġett għal kirja regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. B'riferiment għall-allegata leżjoni sofferta mir-rikorrenti, l-intimat Avukat tal-Istat qal li l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi l-liġijiet li jidhirlu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess ġenerali, u f'dak li jirrigwarda l-aspett tal-proporzjonalità, il-liġi għandha tiġi applikata f'termini wiesgħa. Għal xi raġuni l-intimat Avukat tal-Istat isemmi s-sullokazzjoni tal-*ante causa* tal-intimati fir-risposta tiegħu, iżda r-rikorrenti ma semmiet l-ebda sullokazzjoni fir-rikors tagħha, u mill-provi prodotti lanqas ma jirriżulta li kien hemm xi sullokazzjoni tal-fond. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li f'każ li din il-Qorti ssib li r-rikorrenti għandha dritt għall-ħlas ta' kumpens bħala rimedju, dawn id-danni għandhom jitħallsu għaż-żmien li hija kellha dritt tirċievi l-kera, u mhux għaż-żmien kollu li hija ilha sid ta' dan il-fond.

6. L-intimati Zammit min-naħa tagħhom, filwaqt li qalu li huwa minnu li huma jiddetjenu l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri b'titolu ta' kera, saħqu li l-ammont ta' kera huwa regolat mil-liġi viġenti, u r-rikorrenti mhijiex ġustifikata titlob awment tal-kera li titħallas minnhom, jew ir-ripreża tal-fond, għaliex dawn il-kwistjonijiet huma regolati bil-liġi. L-intimati Zammit sostnew li huma m'għandhom l-ebda ħtija għal-leżjonijiet li tilmenta li ġarrbet ir-rikorrenti, għaliex huma min-naħa tagħhom dejjem ottemperaw ruħhom mal-liġi, u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jwieġeb għal kull ksur tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Qalu wkoll li huma għandhom jitqiesu bħala leġittimi kontraditturi safejn ir-rikorrenti qiegħda titlob l-iżgumbrament tagħhom, minkejja li l-kwistjoni tal-iżgumbrament issemmiet mir-rikorrenti fil-premessi tar-rikors promutur tagħha, ma saret l-ebda talba lil din il-Qorti għall-

iżgumbrament tal-intimati mill-fond. Qal ukoll li huma m'għandhomx iwieġbu għal xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Provi u riżultanzi

7. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti ppreżentat l-*affidavit* tagħha[1], fejn spjegat li hija l-proprjetarja tal-fond kummerċjali ossia ħanut bl-isem 'Ta' Tereża', 25 Ponsomby Street, il-Gżira, li hija akkwistat b'titolu ta' donazzjoni mingħand missierha Frank Debono, atti Nutar Pierre Attard tat-22 ta' Diċembru, 1995. Ir-rikorrenti spjegat li hija l-eredi tal-ġenituri tagħha Frank u Eileen Debono, li mietu fis-6 ta' Ottubru, 1998 u fil-15 ta' Marzu, 2019 rispettivament, u spjegat li l-wirt tal-ġenituri tagħha ddevolva b'testment tal-21 t'Awwissu, 1996 fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia. Ir-rikorrenti spjegat li oriġinarjament il-fond kien mikri b'sempliċi ftehim verbali u bi ktieb tal-kera, u dan bil-kera ta' €1,367.71 fis-sena mis-sena li fiha dan il-fond ingħata lilha, sakemm daħlu *in vigore* l-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att X tal-2009. Ir-rikorrenti spjegat li fl-1 ta' Jannar, 2010, il-kera saret €1,609.07; fl-1 ta' Jannar, 2007[2] il-kera saret €1,893.03; fl-1 ta' Jannar, 2012 il-kera saret €2,227.09; fl-1 ta' Jannar, 2013 il-kera saret €2,561.54 u sussegwentement il-kera baqgħet togħla bir-rata ta' 5% fis-sena, sabiex fil-preżent l-intimati qegħdin iħallsu kera fl-ammont ta' €4,000 fis-sena. Ir-rikorrenti spjegat ukoll li l-kirja kienet ingħatat aktar minn sebgħin sena ilu lil missier l-intimat Zammit, imma *ai termini* tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-kirja baqgħet tiġġedded awtomatikament sena wara sena, u li bil-promulgazzjoni tal-Att X tal-2009, il-kera bdiet tiżdied perjodikament skont il-liġi. Qalet li hija dejjem kienet obbligata ġġedded il-kirja

[1] *A fol.* 7 tal-proċess.

[2] Evidentement is-sena indikata mir-rikorrenti kemm fir-rikors promutur tagħha kif ukoll fl-*affidavit* ippreżentata minnha hu skorrett. Is-sena korretta hija l-2011,

bl-istess kundizzjonijiet minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendati bl-Att X tal-2009. Ir-rikorrenti qalet li hi u missierha ma kinux liberi li jiddisponu minn ħwejjiġhom, kuntrarjament għal sidien oħra li bdew jikru l-proprjetajiet tagħhom wara li s-suq tal-kera ġie liberalizzat, u kompliet tgħid li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kkawżawlha danni għaliex l-ebda Gvern ma bidel il-liġijiet fl-interess tal-ġustizzja u l-ekwità. Ir-rikorrenti esprimiet tħassib dwar jekk din il-proprjetà hijiex ser tirritorna lura f'idejha bħala sid fis-sena 2028. Qalet li hi bħala sid ta' dan il-fond tilfet il-possibilità li tirċievi kera ġusta għal bosta snin, u b'hekk hi u missierha sofrew danni minħabba l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li ta id-dritt għat-tiġdid awtomatika tal-kirja tal-fond mingħajr id-dritt li l-kirja tiġi tterminata wara l-perijodu lokatizju. Ir-rikorrenti qalet ukoll li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq illum, hu ferm akbar mill-ammont miżeru li qiegħda tirċievi mingħand l-intimati, u żiedet tgħid li huwa għalhekk li issa fetħet proċeduri kontra l-Istat Malti sabiex tingħata kumpens għat-telf li sofriet tul is-snin talli ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Ir-rikorrenti qalet li hemm disparità kbira bejn l-ammont ta' kera li hija rċeviet għal dan il-fond tul is-snin, u l-vantaġġ li gawdew l-inkwilini li ngħataw vantaġġ fuq kummerċjanti oħra, u b'hekk inħolqot ukoll kompetizzjoni inġusta bejn negozjanti li jgawdu kirjiet protetti u oħrajn li le. Ir-rikorrenti qalet li hija kienet ħallset it-taxxa tas-suċċessjoni mal-mewt tal-ġenituri tagħha, abbażi tal-valur ta' dan il-fond fis-suq liberu, u mhux fuq il-valur tal-fond kif okkupat indefinittivament.

8. Ir-rikorrenti ppreżentat ukoll kopja tal-kuntratt ta' donazzjoni tat-22 ta' Diċembru, 1995 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard[3], kif ukoll kopja tat-testment tal-

[3] *A fol.* 9 tal-proċess.

ġenituri tar-rikorrenti Frank Debono u Eileen Debono tal-21 t'Awwissu, 1996 fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia.[4]

9. Fir-rapport tiegħu, il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Michael Lanfranco**[5] spjega li huwa għamel aċċess fil-fond fis-16 ta' Frar, 2023, fil-preżenza tar-rikorrenti u binha, u tal-intimat Joseph Zammit il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjega li l-fond jikkonsisti f'ħanut li jintuża bħala *confectionery,* li jinsab sitwat fil-kantuniera bejn Triq Ponsomby u Triq Cameron, il-Gżira. Qal li l-ħanut jikkonsisti f'kamra, li minnha wieħed jista' jgħaddi għal passaġġ li jagħti għal *store,* u hemm ukoll kamra tal-banju b'tieqa għal fuq Triq Cameron. Spjega li l-fond huwa strutturalment stabbli, b'finituri li għalkemm qodma huma tajbin, u l-fond hu liberu u frank. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjega li l-fond għandu *footprint* ta' ċirka 43 metri kwadri, u jinsab f'parti ċentrali tal-Gżira, ftit bogħod mix-xatt. Qal ukoll li l-fond jinsab f'żona residenzjali, li hija *design priority area.* Qal li l-fond hu konformi mal-liġijiet sanitarji, u bħala ħanut għandu *exposure* u *passing trade* tajba u huwa mdawwar bi ħwienet ta' daqs u natura simili. Il-Perit Lanfranco qal li huwa uża l-metodu komparattiv biex jivvaluta il-fond, u minn dan l-eżerċizzju kkonkluda li l-valur medju tas-suq għal ħwienet simili huwa ta' bejn €2,100 u €4,800 għal kull metru kwadru ta' spazju utilizzabbli. Qal li fil-każ odjern huwa applika r-rata ta' €2,870 għal kull metru kwadru minħabba l-pożizzjoni u d-daqs tal-ħanut. Il-Perit Tekniku Ġudizzjaru qal li għalhekk il-prezz għax-xiri ta' dan il-ħanut fis-suq miftuħ tal-proprjetà fit-28 ta' Novembru, 2022 kien ta' €120,000, filwaqt li l-valur lokatizju tiegħu fis-sena 2022 kien ta' €6,240 fis-sena, jew €520 fix-xahar. Żied jgħid li anki dawn il-valuri wasal għalihom bl-użu tal-metodu komparattiv, abbażi ta' rendiment ta' 5.2% tal-valur tal-

[4] *A fol.* 14 tal-proċess.
[5] *A fol.* 32 tal-proċess.

proprjetà fis-suq miftuħ. Qal ukoll li dan hu persentaġġ reali meta wieħed iqis li r-rendiment ta' din it-tip ta' proprjetà huwa ta' bejn 4% u 5.5% meta wieħed iqis id-daqs u l-pożizzjoni tal-fond. Fl-iskeda inkluża mar-rapport tiegħu, il-Perit Tekniku Ġudizzjarju kkonkluda li l-kera mensili għal dan il-fond kienet ta' €113 fix-xahar fis-sena 1995, u €520 fix-xahar fis-sena 2022.

10. L-intimat **Joseph Zammit** fl-*affidavit* tiegħu[6] spjega li huwa personalment ilu jikri l-fond mis-sena 1992, u oriġinarjament huwa kellu liċenzja biex ikun jista' jbiegħ inbid, birra, u spirti minn dan il-fond. Qal li fl-1992 huwa ħallas LM540 bħala kera, u bejn is-snin 1993 u s-sena 2011 huwa kien iħallas LM730 (€1,700.44) bħala kera annwali. Qal li wara l-2012 l-ammont ta' kera beda jiżdied kull sena skont il-liġi. L-intimat ikkonferma li sid il-fond dejjem aċċettat il-ħlas tal-kera mingħandu.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

11. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimati, u dan fid-dawl tal-ilment kostituzzjonali tar-rikorrenti li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament l-artikoli 3, 4, 6 u 9 tiegħu, u d-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009 huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [hawnhekk 'il-Konvenzjoni Ewropea]. Fl-ilment tagħha r-rikorrenti tgħid li hija ma setgħetx tirriprendi pussess ta' dan il-fond, tal-anqas sas-sena 2028, u li hija mhijiex libera li tvarja l-kundizzjonijiet jew l-ammont tal-kera li tirċievi in vista tar-restrizzjonijiet imposti fuqha mil-liġi. Il-Qorti tirrileva li l-intimat Avukat tal-Istat irtira l-

[6] *A fol.* 45 tal-proċess.

eċċezzjonijiet preliminari sollevati minnu, u fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu ddikjara ruħhu sodisfatt li din il-kirja hija regolata mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u li r-rikorrenti hija s-sid tal-fond. Min-naħa tagħhom l-intimati Zammit jeċċepixxu li huma leġittimi kontradditturi biss safejn ir-rikorrenti qiegħda titlob l-iżgumbrament tagħhom mill-fond, u li huma m'għandhomx iwieġbu għall-ilment tar-rikorrenti li l-Istat illeda l-jeddijiet fundamentali tagħha. Hawnhekk il-Qorti tirrileva li r-rikorrenti mhijiex titlob l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond, u li t-talbiet tagħha huma li l-Qorti tiddikjara li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, bil-konsegwenti talba għal rimedju għal din il-leżjoni. Minkejja dan, u minkejja li kwalsiasi kumpens li jiġi likwidat f'kawżi ta' din ix-xorta jrid jitħallas mill-intimat Avukat tal-Istat, il-Qorti xorta waħda tqis li l-intimati Zammit huma leġittimi kontradditturi f'dawn il-proċeduri, stante li l-kirja ta' ħanut minn fejn huma jaqilgħu l-għajxien tagħhom, ċertament li hija kwistjoni li lilhom tolqothom. Fl-istess waqt il-Qorti tapprezza dak li qalu l-intimati Zammit li huma dejjem osservaw il-liġijiet tal-pajjiż, u proprju huma dawn il-liġijiet li r-rikorrenti qiegħda tikkontesta u tgħid li jiksrulha l-jeddijiet fundamentali tagħha.

12. Il-Qorti tiddikjara wkoll li m'hija ser tieħu l-ebda konjizzjoni ta' kull eċċezzjoni li tqajmet mill-intimati Zammit rigward l-applikabilità *o meno* tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, għaliex ir-rikorrenti m'hijiex tilmenta minn ksur tal-jeddijiet tagħha kif protetti taħt l-imsemmi artikolu tal-Kostituzzjoni.

13. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi illi:

> "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-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

14. Skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [hawnhekk 'il-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-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. 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.[7] Huwa ben stabbilit ukoll li l-indħil fit-tgawdija tal-fond mis-sid irid ikun ġustifikat fl-interess ġenerali. Hawnhekk il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ngħad mill-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Mario Carmelo Pace et *vs* Avukat tal-Istat et**[8]:

"Jidher mill-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea illi l-interess ġenerali ma jeħtieġx li jkun wieħed ristrett għall-akkomodazzjoni soċjali; l-għan jista' jkun wieħed soċjali, ekonomiku jew xi għan ieħor li jista' talvolta jiġi meqjus bħala wieħed fl-interess pubbliku anke jekk il-komunità in ġenerali ma jkollhiex użu jew tgawdija diretta tal-proprjetà in kwistjoni (fn. 22 James and Others vs The United Kingdom (QEDB 21/02/1986); Scotts of Greenock Ltd and Lithgows Ltd vs the United Kingdom (KEDB 17/12/1987) 104), u wkoll għall-protezzjoni tal-morali. (fn. 23 Handyside vs The United Kingdom (EDB 7/12/1976) 62-63). Fir-rigward tal-leġislazzjoni mmirata lejn il-protezzjoni t'intrapriżi kummerċjali intqal illi:

[7] Ara **Bradshaw and Others v. Malta**, App. Nru. 37121/15, 23.10.2018.
[8] P.A. (Sede Kostituzzjonali), 10.05.2022.

> *"Rent regulation to preserve the economic viability of commercial enterprises in the interest of both those enterprises and the consumer, was also in the general interest." (fn. 24 G. Vs Austra (KEDB 7/06/1990)."*

15. Huwa ġeneralment rikonoxxut li minkejja li l-fond mertu tal-kawża ma jkunx jintuża għal skop soċjali jew bħala fond residenzjali, xorta waħda huwa sodisfatt l-element tal-għan leġittimu li trid il-liġi, għaliex għal diversi snin l-Istat ħass il-ħtieġa li jgħin lill-ekonomija billi jwieżen negozji kummerċjali bħal dak ġestit mill-intimati Zammit billi jirregola l-ammont ta' kera li dawn iħallsu għall-ħwienet minn fejn jaqilgħu l-għajxien tagħhom. Maż-żmien, il-leġislatur beda jagħraf li tali protezzjoni mhijiex meħtieġa aktar, u kien għalhekk li ddaħħlu fis-seħħ l-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att X tal-2009 sabiex il-protezzjoni li kienu jgawdu kirjiet kummerċjali tintemm. Minkejja dan, xorta waħda r-rikorrenti sabet ruħha f'sitwazzjoni fejn il-kera kif regolata bl-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att X tal-2009, mhijiex l-istess kera li hija setgħet iddaħħal li kieku tħalliet tikri l-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà.

16. Fil-każ odjern huwa evidenti l-isproporzjon bejn l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħet iddaħħal li kieku kriet il-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, u l-ammont ta' kera li attwalment ipperċepiet mill-fond minħabba l-impożizzjonijiet tal-liġi. Din is-sitwazzjoni ser tipperdura tal-anqas għall-erba' snin li ġejjin, jiġifieri sas-sena 2028, meta r-rikorrenti tkun tista' tieħu lura pussess tal-fond tagħha. Ħarsa lejn il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ kif stabbilit mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju għall-perijodu bejn l-1995 u l-2022, iwassal għall-konklużjoni li r-rikorrenti setgħet tirċievi l-ammont ta' €72,185

f'kera għall-perijodu bejn l-1995 u l-2022.[9] Tul l-istess perijodu, ir-rikorrenti daħħlet total ta' €39,315.67 bħala kera.[10]

17. Dwar id-data minn meta għandu jiġi kkomputat il-kumpens abbażi tat-telf tar-rikorrenti, l-intimat Avukat tal-Istat jgħid li r-rikorrenti saret sid tal-fond fis-sena 1995 meta sar l-att ta' donazzjoni, u l-ġenituri tagħha żammew il-jedd, fuq dak l-istess att, li jibqgħu jirċievu kwalsiasi kera li titħallas għal dan il-fond. Hawn il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li qalet din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Steve Ciantar Bonavia et *vs* Avukat tal-Istat**[11]:

> *"Ir-rikorrenti akkwistaw il-proprjetajiet mertu tal-kawża bis-saħħa ta' kuntratt ta' donazzjoni tal-21 ta' Ġunju, 2007. Ingħad fis-sentenza **Maria Gialanze et vs Carmen Mizzi et** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju, 2022, illi sabiex vittma ta' leżjoni ta' dritt fundamentali jista' jirreklama wkoll id-danni sofferti mill-predeċessur tiegħu fit-titolu li wkoll ikun issubixxa leżjoni tal-istess jedd fundamentali, jeħtieġ illi l-persuna li tkun għamlet it-talba saret il-proprjetarja tal-fond in kwistjoni bħala eredi universali […] u għalhekk kienet daħlet fiż-żarbun legali tal-ante causa tagħha u mhux li saret is-sid in forza ta' donazzjoni. Dan in omaġġ għall-prinċipju illi […] id-dritt għal rimedju wara ksur tad-drittijiet fundamentali ma jistax jiġi trasferit."*

18. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Gialanze et *vs* Carmen Mizzi et**[12], il-Qorti Kostituzzjonali qalet:

> *"Dan mhuwiex każ fejn Erika Gialanze saret il-proprjetarja tal-fond in kwistjoni bħala l-eredi universali ta' Maria Gialanze u għalhekk daħlet fiż-żarbun legali ta' ommha. F'dan il-każ il-proprjetà in kwistjoni għaddiet f'idejn Erika Gialanze permezz ta' trasferiment inter vivos b'titolu ta' donazzjoni, u għalhekk l-Ewwel Qorti kellha raġun tikkonkludi li Erika Gialanze mhijiex intitolata għal rimedju għaż-żmien meta s-sid tal-*

[9] Skont il-Perit Lanfranco, dan il-fond seta' jinkera bir-rata ta' €1,356 fis-sena bejn l-1995 u l-2000; €1,768 fis-sena bejn l-2000 u l-2005; €2,307 fis-sena bejn l-2005 u l-2010; €3,009 fis-sena bejn l-2010 u l-2015; €5,120 fis-sena bejn l-2015 u l-2020; u €6,240 fis-sena bejn l-2020 u l-2022.

[10] €1,367.71 kull sena bejn l-1995 u l-2010; €1,609.07 fl-2010; €1,893.03 fl-2011; €2.227.09 fl-2012; €2,561.54 fl-2013; €2,689.62 fl-2014; €2,824.10 fl-2015; €2,965.30 fl-2016; €3,113.57 fl-2017; €3,269.25 fl-2018; €3,432.71 fl-2019; €3,604.34 fl-2020; €3,784.56 fl-2021 u €3,973.79 fl-2022, is-sena li fiha nbdew dawn il-proċeduri.

[11] 31.05.2023. P.A. (Sede Kostituzzjonali).

[12] Q. Kost. 22.06.2022.

proprjetà kienet Maria Gialanze. Ksur ta' drittijiet fundamentali jagħti dritt litiġjuż lill-vittma biss, ħlief għal xi eċċezzjonijiet partikolari, u ma jistax jiġi trasferit inter vivos."

19. Fil-każ odjern jirriżulta li r-rikorrenti rċeviet il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri b'titolu ta' donazzjoni mingħand il-ġenituri tagħha, u li hija wkoll waħda minn tliet eredi universali tal-ġenituri tagħha, li ġew nieqsa, il-missier Frank Debono fis-6 ta' Ottubru, 1998 u l-omm Eileen Debono fil-15 ta' Marzu, 2019. Dan ifisser li filwaqt li r-rikorrenti bejn l-1995 u l-2019 is-sena li fiha mietet l-aħħar miż-żewġ ġenituri tar-rikorrenti kienet is-sid tan-nuda proprjetà tal-fond, filwaqt li l-ġenituri tagħha kellhom l-użufrutt tal-kirja li kien irendi dan il-fond, bħala waħda minn tliet eredi universali tal-ġenituri tagħha, ir-rikorrenti kellha sehem mill-patrimonju li kien jinkludi l-kera li kienet titħallas fuq dan il-fond. Dan in omaġġ għall-ġurisprudenza żviluppata permezz tas-sentenza mogħtija mill-Qorti ta' Strasburgu fl-ismijiet **Radmilli *v.* Malta (28711/19)**, fejn ġie spjegat illi:

"There is therefore no reason to exclude the years during which the applicant only part-owned the property, or those where it was held by the applicant's ascendant – bearing in mind, however that the disproportionality must not have arisen immediately."

20. Dan ifisser li l-komputazzjoni tad-danni soffert mir-rikorrenti, għandu jkun ibbażat fuq is-sehem li hija wirtet mingħand il-ġenituri tagħha, jiġifieri s-sehem ta' terz għall-perijodu bejn l-1995 u l-2019, apparti li hekk kif wara l-2019 ir-rikorrenti bdiet tirċievi hi l-kera li tħallset mill-intimati. Skont l-istima tal-valur lokatizju mogħtija mill-Perit Lanfranco fir-rapport tiegħu, bejn l-1995 u l-2019, bħala eredi tal-*ante causa* tagħha, ir-rikorrenti setgħet potenzjalment tirċievi terz ta' €62,699, jew ossia €20,900, li magħduda mal-kera potenzjali għas-snin

2019 sa 2022 jagħtu total ta' €38,500.[13] Il-kera li attwalment irċevew l-*ante causa* tar-rikorrenti fl-istess żmien kienet ta' €15,700, terz ta' €47,100 għall-perijodu bejn l-1995 u l-2019, u t-total tal-kera li attwalment ġiet imħallsa lilha bejn l-2019 u l-2022, li jagħti total ta' €27,063.[14] Dan ifisser danni ta' €11,437 meta wieħed jikkonsidra d-differenza bejn dak li attwalment irċeviet ir-rikorrenti u l-ammont li potenzjalment seta' jitħallas lilha li kieku il-fond inkera fis-suq miftuħ. Id-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali, mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna, tenut kont tal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu.

21. Fil-każ odjern, għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-kera li setgħet ġiet ipperċepita, ma jirriżultawx danni pekunjarji oħra li jistgħu jiġu faċilment komputati. Imbagħad il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' tliet elef, tmien mija u tnax-il Euro (€3,812)[15], u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' tliet elef u tliet mitt Euro (€3,300)[16], għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq

---

[13] (€1356 x 15; + €1,768 x 5; + €2,307 x 5; + €3,009 x 5; €5,120 x 4 = €62,699 / 3 = €20,900, li magħhom iridu jingħaddu €5,120 + (€6,240 x 2) - Total ta' €38,500.

[14] €1,367.71 x 15 + €1,609.07 + €1, 893.03 + €2,227.09 + €2,561.54 + €2,689.62 + €2,821.10 + €2965.30 + €3m113,57 + €3,269.25 + €3,432.71 = €47,100 / 3 = €15,700 + €3,604.34 + €3784,56 + €3,973.79 - Total ta' €27,063.

[15] €11,437/3.

[16] €100 x 24 rappreżentanti terz ta' €300 għal kull sena meta r-rikorrenti kienet waħda minn tliet eredi universali tal-ġenituri, u €300 għas-snin bejn l-2019 u l-2022.

għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti.

Decide

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

1) **Tiċħad l-eċċezzjonijiet imqajjma mill-intimat Avukat tal-Istat fil-paragrafi sitta, sebgħa u tmienja tar-risposta tiegħu. Tilqa' l-eċċezzjoni mqajjma mill-intimat Avukat tal-Istat fil-paragrafu disgħa tar-risposta tiegħu;**
2) **Tiċħad l-eċċezzjonijiet imqajjma f'paragrafu erbgħa u ħamsa tar-risposta tal-intimati Zammit;**
3) **Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-artikoli 3, 4, 6 u 9 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi leġislattivi promulgati bl-Att X tal-2009 huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;**
4) **Tillikwida l-kumpens pekunjarju u non-pekunjarju li għandu jitħallas lir-rikorrenti fl-ammont ta' sebat elef, mija u tnax-il Euro (€7,112), u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas il-kumpens hekk likwidat, bl-imgħax mid-data tas-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.**

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja tagħha lill-Onorevoli *Speaker* tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur