QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum l-Erbgha, 13 ta' Marzu 2024

Kawża Numru: 2
Rikors Numru:- 385/2021 JVC

Damien Debono (K.I. 033191M)

vs

Avukat tal-Istat

Techno Wash Limited (C-15869)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Damien Debono li jaqra kif isegwi:

i. 'Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond **137, Valley Road, Msida** li huwa mikri lil Techno Wash Limited, versu l-kera ta' **€141.19c** fix-xahar, li jithallsu bis-sitt xhur bil-quddiem.

ii. Illi l-fond in kwistjoni kien proprjeta tal-mejtin Joseph Callus u Elizabeth Callus, ossia n-nanniet tar-rikorrenti, li mietu fl-14 ta' Jannar 2013 u 23 ta' Novembru 2011 rispettivament.

iii. Illi skont testment unica charta fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Grech Trapani tal-24 ta' Settembru 1984, Elizabeth Callus, ossia n-nanna tar-rikorrenti, halliet l-uzufrutt lil zewgha, ossia Joseph Callus u nnominat bhala eredi universali taghha lit-tlett uliedha, ossia Kevin Callus, Anna Buhagiar u omm r-rikorrenti, Denise Debono.

iv. Illi skont dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani tat-21 ta' Mejju 2012, l-wirt tal-imsemmija Elizabeth Callus gie debitament denunzjat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

v. Illi skont testment, fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Grech Trapani tal-1 ta' Ottubru 2008, l-wirt ta' Joseph Callus, ossia n-nannu tar-rikorrenti, ddevolva fuq t-tlett uliedu ossia Kevin Callus, Anna Buhagiar u omm r-rikorrenti, Denise Debono.

vi. Illi skont dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani tat-30 ta' April 2013, l-wirt tal-imsemmi Joseph Callus gie debitament denunzjat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

vii. Illi b'kuntratt ta' donazzjoni u bejgh tat-3 ta' Dicembru 2020 fl-atti tan-Nutar Dottor Daniela Vella Borda hawn anness u mmarkat bhala '**Dokument A'**, r-rikorrenti akkwista permezz ta' donazzjoni t-terz sehem indiviz minghand ommu ossia

Denise Debono kif ukoll r-rimanenti zewg terzi sehem indiviz bhala bejgh miz-zijiet tieghu, ossia Kevin Callus u Anna Buhagiar.

viii. Illi r-rikorrenti kienu u għadhu obbligat illi jġedded l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minħabba d-disposizzjonijiet infami tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-Artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet 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' Awissu 1914. Skont l-Artikolu 2 ta' din l-istess Liġi, il-fond in kwistjoni jaqa' taht it-tifsira li l-liġi tagħti lill-kelma *"ħanut"* u għalhekk skont l-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 lanqas ma tista' ssir talba għar-ripreża tal-fond mir-rikorrenti għall-użu tagħhom.

ix. Illi l-kera li huwa ghadu jircievi sa llum huwa ta' circa **€1,694.30 fis sena** kif jirrizulta mil-rcevuta tal-hlas hawn anness u mmarkat bhala **<u>'Dokument B',</u>** u dan stante illi l-inkwilina mhux qed tirrifjuta thallas l-awmenti skont il-ligi ai termini tal-Att X tat-2009.

x. Illi d-diskrepanza fil-valur lokatizzju tal-fond huwa tant kbir li qed jikkawza sproporzjon bejn d-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin ghax r-rikorrenti u l-antekawza minnhu ma kienux f'pozzizjoni li jkunu jafu x'se jkunu l-effetti ta' din il-kera u dan minhabba d-dispozzizjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

xi. Illi l-awmenti fil-kera li huwa intitolati għalihom 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 u l-potenzjal tiegħu u għalhekk tali disposizzjonijiet ma joħolqu l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrenti u anzi jkomplu jikkalpestaw id-drittijiet fundamentali tas-sidien.

xii. Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk jilledu l-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni.

xiii. Illi r-rikorrenti m'għandhux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huwa ma jistax jżid l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq ta' llum stante illi dak li effettivament huwa jista jirċievi huwa dak kif limitat bil-Kap. 69 u l-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta.

xiv. Illi huwa qed jipprocedi b'din il-kawza kostituzzjonali sabiex jiksbu r-rimedji kollha li huma intitolati ghalihom, inkluz l-izgumbrament tal-intimati Tecno Wash Limited mill-fond *de quo*.

xv. Illi dan kollu diga' 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-komunita' 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-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta .

xvii. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-uzu tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurżata lill-intimati inkwilini u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (*vide* ***'Hutten-Czapska vs Poland'*** 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 imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol 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 taht l-Artikolu 1 u 14 tal-Protokol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif *del resto* digà ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawzi surreferiti.

xix. Illi inoltre f'kaz simili ghal dak odjern deċiz 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 Gratiæ'*** 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 ohra simili moghtija 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-sentenża u bl-ispejjeż kollha (inkluż tal-periti nominati mill-Qorti).

xx. Illi finalment ssir referenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali, Appell Nru. 47/2017/1 fl-ismijiet ***'Louis Apap Bologna vs Avukat Generali et'*** fejn l-imsemmija Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta huwa bla effett fir-relazzjoni bejn r-rikorrent Apap Bologna bhala sid il-kera u l-intimati Flores bhala inkwilini, u ghalhekk l-intimati Flores ma jistghux jibqghu jinqdew b'dawk id-disposizzjonijiet tal-

ligi bhala bazi legali ghal okkupazzjoni taghhom kontra r-rikorrent Apap Bologna.

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

GHALDAQSTANT ir-rikorrrenti jitlob bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:

I. **Tiddikjara u tiddeciedi** illi fatti suesposti bl-Artikolu 2 u 3 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tat-2009, jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea maghmula parti mill-ligi ta' Malta bis-sahha tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

II. **Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi** illi l-lokazzjoni vigenti tal-fond ***137, Valley Road, Msida***, a favur tal-intimati **Tecno Wash Limited (C-15869)** u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk huma nulli u / jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti ghar-rigward tal-proprjeta' *de quo*.

III. **Konsegwentement taghti dawk l-ordnijiet,** tohrog dawk l-atti, u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, *inter alia* billi tiddikjara u tiddeciedi illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jgeddu l-kirja tal-fond ***137, Valley Road, Msida,*** a favur tal-intimati **Tecno Wash Limited (C-15869)** u tiddikjara ghalhekk illi r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess shih tal-istess fond.

IV. **Konsegwentement tordna l-izgumbrament** fi zmien qasir u perentorju ta tal-intimati **Tecno Wash Limited (C-15869)** mil-fond ***137, Valley Road, Msida*** oltre rimedji ohra li din l-Onorabbli Qorti jidrulha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jigu rrintegrati fil-pussess shih u godiment reali ta' hwejjighom.

V. **Tiddikjara u tiddeciedi** illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawza tal-fatti fuq spjegati fejn *inter alia* ma giex kkreat bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fost infrazzjonijiet ohra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni.

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

VII. **Tikkundanna** lill-intimati jew min minnhom ihallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tal-kawza odjerna sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez kollha u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni.'.

Rat ir-risposta ta' Technowash Limited li taqra kif isegwi:

1. 'Illi preliminarjament, l-esponenti mhijiex il-legitima kontradittrici u ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju, bl-ispejjes kontra r-rikorrenti stante illi qatt ma tista' tirrispondi ghat-talbiet attrici jew b'xi mod tikkumpensa lir-rikorrent ghal xi allegat ksur tad-drittijiet jew libertajiet fundamentali tieghu.

2. Illi s-socjeta' intimata qieghda tokkupa l-fond de quo b'titolu validu u rikonoxxut kemm mill-Ligi kif ukoll mill-istess rikorrent illi rrikonoxxa l-istess titolu tal-intimata ghal zmien li jmur oltre d-data li istitwixxa dawn il-proceduri, kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kaz, u kwindi ma jistax jargumenta illi seta' sofra xi ksur ta' drittijiet li jista' jkun imputabbli lis-socjeta' esponenti.

3. Illi inoltre mhuwiex pacifiku li wiehed jargumenta u jallega illi r-rikorrent sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu, anki tenut kont illi kienu l-ante kawza tar-rikorrent stess illi volontarjament dahlu f'koncessjoni lokatizja mal-intimata li baqghet rikonoxxuta sal-gurnata ta' llum.

4. Illi oltre danni morali, pekunjarji u imghaxijiet relattivi, bhala rimedju r-rikorrent ma jistax sahansitra jitlob ukoll l-izgumbrament tas-socjeta' intimata mill-fond de quo, meta Damien Debono stess irrikonoxxa l-kirja u l-okkupazzjoni tal-proprieta' in kwistjoni. Illi inoltre, ma jissussistux l-estremi sabiex ir-rikorrent jitlob l-zgumbrament mill-fond *de quo* stante li s-socjeta' intimata dejjem onorat l-obbligi legali taghha bhala inkwilin.

5. Illi huwa kontradittorju illi r-rikorrenti jinvoka ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu minhabba sbilanc bejn il-jeddijiet tieghu u dawk tal-inkwilin u fl-istess nifs jippretendi, u jitlob illi oltre danni morali, pekunjarji u imghaxijiet legali, jirriprendi l-pussess tal-fond *de quo*. Illi dan ix-xenarju jkun qieghed johloq l-isbilanc ta' proporzjonalita' illi hu stess qed jallega li qed jsofri; kwindi t-talba ghall-izgumbrament tas-socjeta' intimata ghandha tigi michuda

6. Illi f'kaz illi Dina l-Qorti tiddikjara illi kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali fil-konfront tar-rikorrenti Damien Debono, l-eccipjenti Techno Wash Limited m'ghandhiex tbati spejjes tal-kawza bhala konsegwenza ta' lezjoni li ghaliha mhijiex imputabbli.

Salvi eccezzjonijiet ohra.'.

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat li taqra kif isegwi:

1. 'Illi in vena preliminari, ikun xieraq illi r-rikorrent jitlob ai termini tal-Artikolu 175 ta' Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta l-korrezzjoni fl-okkju ta' din kawża, fis-sens illi l-intimata 'Techno Wash Limited (C-15869)' għandha tidher bħala 'Tecno Wash Limited (C-15869)', u dan skont l-informazzjoni disponibbli fuq il-*Malta Business Registry;*

2. Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrent għandu jġib prova xierqa illi l-fond bin-numru uffiċjali **137, Valley Road, Msida**, huwa tassew soġġett għal kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan billi fost l-oħrajn, għandha tinġieb prova tal-ftehim tal-kera mal-intimata Tecno Wash Limited;

3. Illi subordinament, u dejjem jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, wieħed irid jistabbilixxi jekk il-kirja ġietx maħluqa qabel jew wara li daħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-**Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta).** Jekk jirriżulta li l-kirja saret wara, allura r-rikorrent ma jistax jilmenta mid-dispożizzjonijiet legali relattivi għat-tiġdid tal-kirja u l-ammont kontrollat tal-kera fil-fażi tar-rilokazzjoni, stante illi l-protezzjoni tal-kirja ma tkunx xi ħaġa li ġiet imposta, iżda tkun konsegwenza naturali tal-għażla ħielsa tal-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrent, li daħlu f'dik l-għamla ta' kuntratt;

4. Illi f'kull każ ma jista' qatt jinstab ksur għaż-żmien tat-**terminu oriġinali** tal-kirja li jista' jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kundizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħu ikkuntrattaw

l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrent u għalhekk japplika bis-sħiħ il-prinċipju fundamentali ta' *pacta sunt servanda*;

5. Illi lanqas ma jista' jinstab ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent għall-perjodi li matulhom ir-rikorrent ma kienx is-sid tal-fond in mertu, u ċioe' għal dak iż-żmien fejn ir-rikorrent ma kellu ebda jeddijiet fuq il-fond li allegatament kien u għadu soġġett għal kirja protetta. Mid-dokumentazzjoni ppreżentata mir-rikorrent għall-attenzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti jirriżulta illi l-istess rikorrent akkwista l-fond *de quo* fit-3 ta' Diċembru 2020;

6. Illi bla ħsara għas-suespost, anke għall-perjodu ta' wara l-iskadenza tat-terminu oriġinali tal-kirja u ż-żmien li fih ir-rikorrent seta' beda jgawdi jeddijiet fuq il-fond in mertu, id-drittijiet fundamentali tiegħu xorta waħda ma ġewx mittiefsa;

7. Illi fl-ewwel lok, u b'referenza għall-premessi fejn jintqal li r-rikorrent ġarrab ksur tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta,** jiġi eċċepit minn issa li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma jistax jintlaqat mill-ilmenti tar-rikorrenti minħabba li skont l-**artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni,** l-ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta', li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

8. Illi hekk ukoll, l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** mhuwiex applikabbli għaliex il-**Kap 16** u l-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta,** bħala liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel 1962, jinsabu mħarsa bl-**artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.** Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li *"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni* ***<u>ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel</u>***

it-3 ta' Marzu, 1962 *jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)".* Jiġi li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u konsegwentement għandu jiġi mwarrab;

9. Illi fit-tieni lok, u safejn imbagħad ir-rikorrent qiegħed jattakka d-dispożizzjonijiet tal-Kapitoli 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta mill-lenti tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea,** l-esponent iwieġeb li skont il-*proviso* ta' dan l-artikolu protokollari, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jiddentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

10. Illi din il-liġi għandha għan leġittimu u hija fl-interess pubbliku għaliex il-protezzjoni ta' fondi kummerċjali, barra li hija maħsuda biex tippreżerva l-vijabilita' ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, tipproteġi l-impjieg tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, tivvantaġġja lill-konsumatur u tipprovdi stabbilita' fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-azjendi;

11. Illi subordinament u bla ħsara għal dak fuq imsemmi, dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera, jingħad ukoll li l-kwantum tal-kera li kellu jitħallas għall-kiri ta' dan il-fond u l-kundizzjonijiet l-oħra lokatizzji jidher li ġew imposti mis-sidien oriġinali tal-fond bi qbil mal-kerrej, mingħajr l-

intervent tal-Istat. Għalhekk ir-rikorrent ma jistax issa jilmenta fuq il-valur tal-kirja li fil-fehma tiegħu huwa baxx. Ma kienx l-Istat li ddetta l-ammont ta' kemm kellha tkun il-kera, u ma kien hemm xejn fil-liġi li jżomm lis-sidien milli jistabilixxu awmenti perjodiċi tal-kera;

12. Illi dejjem fuq l-ilment marbut mal-isproporzjoni fil-kera, jingħad ukoll li bid-dħul fis-seħħ tal-**artikolu 1531D** tal-**Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta,** fin-nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet, il-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar 2014 għandha tiżdied bil-ħamsa fil-mija kull sena, li ċertament mhijiex żieda negliġibbli;

13. Illi la darba m'hemmx ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, isegwi li t-tieni, it-tielet, ir-raba', il-ħames, is-sitt u s-seba' talbiet tar-rikorrent lanqas ma għandhom jintlaqgħu;

14. Illi finalment u b'referenza għar-raba' talba jingħad ukoll li anke f'każ li għall-grazzja tal-argument, din l-Onorabbli Qorti kellha ssib ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent, xorta waħda jibqa' il-fatt li din l-Onorabbli Qorti mhix il-*forum* adattat sabiex tordna l-iżgumbrament tas-socjeta' intimata;

15. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent Avukat tal-Istat umilment jitlob illi din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrent, bl-ispejjeż kontra tiegħu.'.

Rat l-affidavits, xhieda, kuntratti, ricevuti, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tal-14 ta' Lulju, 2021 Dr Edward Debono talab in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond 137, Valley Road, Imsida minn 1996 u kull hames (5) snin sat-2 ta' Gunju, 2021, rat li Dr Carlo Bisazza ghall-socjeta' intimata irrimetta ruhu u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil Perit Nicholas Mallia;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Nicholas Mallia prezentat fl-atti nhar is-7 ta' Dicembru, 2021 u mahluf nhar is-16 ta' Mejju, 2022 a fol. 54 et seq tal-process;

Rat id-domandi in eskussjoni tal-intimat Avukat tal-Istat intavolati nhar l-14 ta' Gunju, 2022 a fol. 68 tal-process u dawk tas-socjeta' intimata ntavolati nhar is-16 ta' Gunju, 2022 a fol. 69 tal-process u rat ir-risposti tal-Perit Tekniku Nicholas Mallia a fol. 76 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 28 ta' Marzu, 2023 ir-rikors gie differit ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

<u>Fatti fil-qosor:</u>

Illi l-fatti fil-qosor fil-kaz odjern jirrizulta li huma kif isegwi:

1. Illi r-rikorrenti Damien Debono jippremetti li huwa l-proprjetarju tal-fond kummercjali bin-numru 137 f'Valley Road, Msida liema fond kien inghata mill-antekawza tieghu b'titolu ta' kera lis-socjeta' Techno Wash Limited versu l-kera ta' €141.19 fix-xahar.

   Illi l-fond kien originarjament jappartjeni lin-nanniet tar-rikorrenti llum mejtin Joseph u Elizabeth konjugi Callus. Elizabeth Callus giet nieqsa fit-23 ta' Novembru, 2011 u rregolat il-wirt u successjoni tieghu b'testment *unica charta* fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani datat 24 ta' Settembru, 1984 fejn permezz tieghu kienet halliet l-uzufrutt lil zewgha Joseph Callus u nnominat bhala werrieta universali taghha lit-tlett uliedha Kevin Callus, Anna Buhagiar u omm ir-rikorrenti Denise Debono. Fil-21 ta' Mejju, 2012 fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani saret id-debita dikjarazzjoni *causa mortis*.

   Illi Joseph Callus gie nieqes fl-14 ta' Jannar, 2013 u huwa rregola l-wirt u successjoni tieghu b'testment tal-1 ta' Ottubru, 2008 fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani fejn l-wirt tieghu ddevolva fuq it-tlett ulied Kevin Callus, Anna Buhagiar u omm ir-rikorrenti Denise Debono. Id-debita dikjarazzjoni *causa mortis* saret b'att pubbliku tan-Nutar Anthony Grech Trapani datat 30 ta' April, 2013.

   Illi r-rikorrenti Damien Debono akwista l-fond mertu tal-kawza odjerna b'kuntratt ta' donazzjoni u bejgh tat-3 ta' Dicembru, 2020 fl-atti tan-Nutar Daniela Vella Borda (fol. 9) fejn huwa akwista l-kwota ta' 1/3 minghand ommu Denise Debono b'titolu ta' donazzjoni rrevokabbli u l-kwota ta' 2/3 akwisthom minghand iz-zijiet tieghu b'titolu ta' xiri. Il-fond gie deskritt bil-mod kif isegwi:

'…terran bin-numru mija sebgha u tletin (137) f'Valley Road, Msida sitwat fil-ground floor level, inkluz il-bitha retroposta, sottopost ghal beni ta' terzi, liberu u frank, bid-drittijiet, giustijiet u l-pertinenzi tieghu kollha, kif jinsab mikri lil terzi, l-intier ghal elf sitt mija u erbgha u disghin (€1,694) fis-sena …'.

2. Illi kif inghad precedentement l-antekawza tar-rikorrenti Joseph u Elizabeth konjugi Callus kienu ghaddew il-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera a favur is-socjeta' intimata fl-1994 (ara deposizzjoni ta' Jacqueline Azzopardi a fol. 39A et seq tal-process) u liema kera baqghet tiggedded ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendati bl-Att X tal-2009;

3. Illi r-rikorrenti ntavola l-kawza odjerna fejn talab li jigi dikjarat u deciz li l-fatti suesposti bl-Artikolu 2 u 3 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea maghmula parti mill-ligi ta' Malta bis-sahha tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea. Talab ukoll sabiex konsegwentement jigi dikjarat u deciz li l-lokazzjoni vigenti tal-fond 137 f'Valley Road, Msida a favur tal-intimati Techno Wash Limited u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk huma nulli u/jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti ghar-rigward il-proprjeta' de quo. Ir-rikorrenti talab ukoll sabiex il-Qorti konsegwentement taghti dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew

tizgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skont il-Konvenzjoni *inter alia* billi tiddikjara u tiddeciedi li r-rikorrenti m'humiex obbligati jgeddu l-kirja tal-fond 137 f'Valley Road, Msida a favur tal-intimati Techno Wash Limited u tiddikjara ghalhekk illi r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess shih tal-istess fond. Talab ukoll sabiex konsegwentement tordna l-izgumbrament fi zmien qasir u perentorju ta' l-intimati Techno Wash Limited mil-fond 137 f'Valley Road, Msida oltre rimedji ohra li din l-Qorti jidrilha xieraq u opportun sabiex tassigura li r-rikorrenti jigu rrintegrati fil-pussess shih u godiment reali ta' hwejjighom. Ir-rikorrent talab ukoll sabiex il-Qorti tiddikjara u tiddeciedi li l-intimati jew min minhom huma responsabbli ghal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-lezjoni tad-drittijiet fundamentali kawza tal-fatti spjegati *inter alia* ma giex kkreat bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta fost infrazzjonijiet ohra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni. Talab sabiex jigi likwidat l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti minnu ai termini tal-ligi. Finalment talab sabiex il-Qorti tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsuh l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tal-kawza odjerna sad-data tal-effettiv pagament.

<u>Rapport tal-Perit Tekniku Nicholas Mallia:</u>

Illi permezz ta' digriet tal-14 ta' Lulju, 2021 a fol. 29 tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Nicholas Mallia sabiex jivvaluta

l-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 137, f'Valley Road, Imsida mis-sena 1996 u kull hames snin sat-2 ta' Gunju, 2021.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku Mallia gie esebit fl-atti nhar is-7 ta' Dicembru, 2021 u mahluf mill-istess Perit nhar is-16 ta' Mejju, 2022 u jinsab esebit a fol. 54 et seq tal-process. Il-Perit Tekniku fir-rapport jaghti deskrizzjoni tal-proprjeta' inkluz tal-kundizzjoni taghha, jaghmel diversi kunsiderazzjonijiet u sussegwentement jghaddi sabiex jaghti l-valur tal-proprjeta' fis-suq u l-valur lokatizju tal-istess.

Il-Perit Tekniku jiddikjara li l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1996 fuq intervalli ta' hames snin sas-sena 2021 gie stmat bil-mod segwenti:

...nex 1
...nal value estimate years 1996 to 2021
...ddress: 137, Triq Il-Wied Tal- Imsida, Imsida
...ondition: Finshed & unfurnished

Year	Monthly rent	Months rented	Year's rent	Inflation Index	Equivalent 2021 Value
1996	**€141.00**	12	**€1,692.00**	**549.95**	**€2,722.55**
1997	€141.00	12	€1,692.00	567.95	€2,636.27
1998	€141.00	12	€1,692.00	580.61	€2,578.78
1999	€141.00	12	€1,692.00	593.00	€2,524.90
2000	€141.00	12	€1,692.00	607.07	€2,466.38
2001	**€179.96**	**12**	**€2,159.47**	**624.85**	**€3,058.23**
2002	€179.96	12	€2,159.47	638.54	€2,992.66
2003	€179.96	12	€2,159.47	646.84	€2,954.26
2004	€179.96	12	€2,159.47	664.88	€2,874.11
2005	€179.96	12	€2,159.47	684.88	€2,790.18
2006	**€229.67**	**12**	**€2,756.09**	**703.88**	**€3,464.92**
2007	€229.67	12	€2,756.09	712.68	€3,422.14
2008	€229.67	12	€2,756.09	743.05	€3,282.27
2009	€229.67	12	€2,756.09	758.58	€3,215.07
2010	€229.67	12	€2,756.09	770.07	€3,167.10
2011	**€293.13**	**12**	**€3,517.55**	**791.02**	**€3,935.06**
2012	€293.13	12	€3,517.55	810.16	€3,842.10
2013	€293.13	12	€3,517.55	821.34	€3,789.80
2014	€293.13	12	€3,517.55	823.89	€3,778.07
2015	€293.13	12	€3,517.55	832.95	€3,736.97
2016	**€430.15**	**12**	**€5,161.74**	**838.28**	**€5,448.87**
2017	€430.15	12	€5,161.74	849.77	€5,375.19
2018	€430.15	12	€5,161.74	859.63	€5,313.54
2019	€430.15	12	€5,161.74	873.73	€5,227.79
2020	€430.15	12	€5,161.74	879.32	€5,194.56
2021	**€548.99**	**5**	**€2,744.93**	**884.91**	**€2,744.93**

Total rent	**€79,179.18**

Total rent with allowance for inflation	**€92,536.73**

Rat illi l-intimati ghamlu domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku Mallia, rat ir-risposti tal-Perit Tekniku Mallia u hadet kont tal-istess. Rat ukoll li hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghal periti perizjuri.

<u>L-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat – korrezzjoni fl-okkju:</u>

Illi in vena preliminari l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li huwa xieraq li r-rikorrenti jitlob ai termini tal-Artikolu 175 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta korrezzjoni fl-okkju ta' din il-kawza fis-sens li s-socjeta' intimata Techno Wash Limited C-15869 ghandha tidher bhala Tecno Wash Limited C-15869 u dan skont informazzjoni disponibbli fuq il-Malta Business Registry.

Il-Qorti ghandha quddiema sitwazzjoni fejn l-intimat Avukat tal-Istat irrileva li hemm bzonn ta' korrezzjoni f'isem is-socjeta' intimata li pero' ma giet sustanzjata bl-ebda prova. U min-naha l-ohra ghandha risposta tas-socjeta' intimata (fol. 23) fejn l-isem effettivament gie ndikat kif indikat fir-rikors promotur u mhux kif eccepit mill-intimat Avukat tal-Istat. Il-Qorti temmen li kien ikun aktar ghaqli da parti tal-intimat Avukat tal-Istat li jressaq dokument ufficjali mill-Malta Business Registry bhala prova ghal allegazzjoni minnu mressqa. Fid-dawl li l-Qorti m'ghandhiex provi dwar l-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ser tghaddi sabiex tichad l-istess.

<u>It-tieni eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat – prova li l-fond huwa tassew soggett ghal kirja protetta:</u>

Illi preliminarjament l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa wkoll li r-rikorrenti ghandu jgib prova xierqa li l-fond bin-numru ufficjali 137 f'Valley Road, Msida huwa tassew suggett ghal kirja protetta taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u dan billi fost l-ohrajn ghandha tingieb prova tal-ftehim tal-kera mas-socjeta' intimata.

Illi dwar il-prova tal-ftehim tal-kera mas-socjeta' intimata, fil-mori tal-kawza xehdet Jacqueline Azzopardi – direttur tas-socjeta' intimata fejn ddikjarat li l-fond ilu mikri mis-sena 1994 minghand il-familja tar-rikorrenti Damien Debono. Gialadarba rrizulta li l-fond ilu mikri minn qabel 1995 huwa car li l-kirja hija wahda protetta u ghalhekk il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

<u>Is-seba' u t-tmien eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi bhala s-seba' eccezzjoni, l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma jistax jintlaqat mill-ilmenti tar-rikorrenti stante li skont l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, l-ebda haga f'dan l-artikolu m'ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew hidma ta' xi ligi safejn din tkun tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta', li ssehh fil-kuntest ta' kirja.

Segwa fit-tmien eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat fejn isostni li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'huwiex applikabbli ghaliex il-Kap. 16 u l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta bhala ligijiet li dahlu fis-sehh qabel l-1962 jinsabu mharsa bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Illi s-sub-artikolu 9 tal-Artikolu 47 tal-Kostituzzjoni jaqra kif isegwi:

‘(9) Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta’ din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta’ xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta’ Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f’dan is-subartikolu) u li ma –

(a) iżżidx max-xorta ta’ proprjetà li jista’ jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;

(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista’ jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta’ din il-Kostituzzjoni.’.

Illi minn qari ta’ dan is-sub-artikolu, huwa minnu li jirrizulta li l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta’ Malta verament gie promulgat qabel is-sena 1962 w’ghalhekk l-operazzjoni tieghu hija protetta mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. In oltre r-rikorrenti ma ndikax xi wahda mill-emendi li gew promulgati tul is-snin li taqa’ taht xi wiehed mill-paragrafi (a) sa (d) tas-sub-artikolu 9.

Illi dwar is-seba’ eccezzjoni gialadarba rrizulta li l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta’ Malta ma jistax ikun suggett ghall-applikazzjoni tal-

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-Qorti tqis li din l-eccezzjoni hija sorvolata.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:

Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi illi:

> 'Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat 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 bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.'.

Illi dwar dan fid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali datata 31 ta' Jannar, 2014 fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et** inghad illi:

> '...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita` (lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-

interess generali, u (iii) bilanc gust.'.

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi:

'*rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1*'. (ara **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u **Bittó and Others v. Slovakia**, no.30255/09, § 101, 28 January 2014).'.

Fuq l-element tal-interess generali intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-decizjoni mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Mejju, 2017 fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et** illi:

'Illi huwa stabilit li biex indhil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta ghal dak l-indhil, u mhux semplici ipotesi ta' bzonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku ghandu jibqa' jsehh ghaz-zmien kollu tal-indhil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.'.

Illi fid-decizjoni **Joseph Brownrigg et -vs- Avukat tal-Istat et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-15 ta' April, 2021 illi:

'It-terminu interess pubbliku jew generali ghandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom dikrezzjoni wiesgha f'dan il-kuntest li m'ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax li tkun irragonevoli.[1] Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex

[1] A. Grgić *et al.*, *The Right to Property under the European Convention of Human Rights* (CoE,

> wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[2]'.

Fil-kaz tal-element tal-proporzjonalita', gie deciz fil-kawza fl-ismijiet **Sporrong and Lönnroth v. Sweden** (QEDB, 12/12/1984) illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanciti permezz tal-Artikolu 2 tal-Ewwel Protokoll ma tkunx f'lezjoni tal-istess drittijiet, ghandu jirrizulta li l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun zammet:

> '[a] fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1.'.

Dwar dan il-punt gie deciz mill-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni fl-ismijiet **Angela sive Gina Balzan -vs- L-Onorevoli Prim Ministru et** nhar is-7 ta' Dicembru, 2012 illi:

> 'Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu aggevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara Ii ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc

2017), 14.

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

gust.

Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc gust, u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq...'.

Illi l-isproporzjon o meno ta' mizura ghandha pero' tigi ezaminata f'kull kaz skont ir-rizultanzi fattwali tieghu.

Illi fil-kaz odjern, fl-atti gie stabilit il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-fond mertu tal-kawza odjerna billi fil-mori gie nominat l-Perit Tekniku Nicholas Mallia ghal dan il-ghan. Illi meta jsir paragun bejn il-kera percepita mir-rikorrenti u dik stabilita' mill-Perit Tekniku bhala valur lokatizju fuq is-suq miftuh, tirrizulta evidenti diskrepanza sostanzjali. Fil-fatt jekk tinghata harsa lejn is-sena 2020 il-kera percepibbli annwali mir-rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta' elf sitt mija erba' u disghin Ewro u tletin centezmu (€1694.30) fis-sena, filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' hames 'telef mija wiehed u sittin Ewro u erbgha u sebghin centezmu (€5161.74). Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh sa Gunju 2021 kien dak ta' tlett elef mitejn tlieta u disghin Ewro u erbgha u disghin centezmu (€3,293.94) filwaqt li l-kera sa Gunju 2021 percepibbli mir-rikorrenti kienet merament dik ta' tmien mija sebgha u erbghin Ewro u hmistax il-centezmu (€847.15). Ghaldaqstant hija l-fehma ta' din il-Qorti li d-diskrepanza li tirrizulta hija wahda ferm sproporzjonata u ma tohloqx bilanc bejn l-ghan tal-mizura u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti sanciti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Rimedji:</u>

Illi r-rikorrenti fit-talbiet tieghu, oltre dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-

drittijiet fundamentali tieghu, jitlob ukoll li jigi likwidat kumpens f'danni pekunjarji u non pekunjarji li ghandhom jithallsu lilu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Kumpens:

Illi dwar il-kumpens dovut il-Qorti taghmel referenza ghall-kawza fl-ismijiet **Herbert Brincat et -vs- Avukat Generali et** deciza fis-27 ta' Gunju, 2019, fejn il-Prim'Awla tal-Qorti Civili rriteniet illi d-danni pekunjarji li ghandhom jinghataw f'kawza bhal din m'ghandhomx ikunu ekwivalenti ghal danni civili:

> '... l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi.'.

Illi f'dan l-istadju l-Qorti taghmel referenza partikolari ghas-sentenza deciza recentement mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Jannar, 2023 fl-ismijiet **Paolino sive Lino Agius et -vs- L-Avukat tal-Istat et** bir-rikors numru 246/19/1 li ghamlet referenza ghad-decizjoni **Cauchi -vs- Malta** deciza mill-Qorti Ewropea deciza fil-25 ta' Marzu, 2021. Il-Qorti tqis li l-istess principji enuncjati u r-ragunament applikat f'dak il-kaz ghandu japplika wkoll ghall-kaz odjern li huwa kaz ta' kirja kummercjali ghalkemm il-Qorti ser tiehu in konsiderazzjoni dak li nghad fid-decizjoni fl-ismijiet **Mario**

Carmelo Pace et -vs- Avukat tal-Istat et deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-30 ta' Novembru, 2022:

'20. Għalhekk skont l-istima tal-perit tekniku, it-total tal-kera li sid il-kera seta' jirċievi fis-suq miftuħ kien:

- 30/4/1987 sa Frar 1999 ċirka = €23,047

  u nofs dak l-ammont hu €11,523[3]

- 27/3/2015 sal-1/6/2021 ċirka = €44,970

  Total..€56,493.

21. Meta tapplika l-linji gwida tas-sentenza tal-QEDB fil-każ Cauchi v. Malta,[4] irid jitnaqqas 30% (minħabba l-għan soċjali) = €39,545 u imbagħad 20% (minħabba l-inċertezza jekk il-fond kienx ikun mikri għall-perjodu kollu rilevanti) = €31,636.

22. Ir-rikorrenti ddikjaraw li l-kera kienet €163.06 fis-sena. Għalhekk fil-perjodu rilevanti 30 ta' April 1987 sal-bidu ta' Frar 1999 il-kera li kienu intitolati għaliha kienet ta' ċirka €2,000, minn liema somma jrid jonqos in-nofs peress li kif spjegat nofs il-qligħ kien jappartjeni lill-mara tat-testatur. Qalu li fl-2013 sal-2015 żdiedet għal €197.58 fis-sena, bejn l-2016 u l- 2018 awmentat għal €203.14, u fl-2019 reġgħet żdiedet għal €209.64. Għalhekk fit-tieni perjodu bejn is-27 ta' Mejju 2015 sal-1 ta' Gunju 2021, il-kera kienet ċirka €1,311. Total ta' €2,311. Meta tnaqqas €31,636 - €2,311 jibqa' bilanċ ta' €29,325.'.

[3] Skont il-perit tekniku l-kera fl-1987 sa 1990 = €1,600 fis-sena; 1991 sa 1995 = €2,000 fis- sena; 1996 sa 1999 = €2,329 fis-sena; 2015 = €5,400 fis-sena; 2016 sa 2019 = €6,720 u 2020 = €9,600 fis-sena.

[4] Applikazzjoni numru 14013/19 tal-25 ta' Marzu 2021.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilina s-socjeta' intimata kien ilha tgawdi l-fond mis-sena 1994.

Il-Qorti, wara li fliet id-decizjonijiet kollha in materja nkluz dawk kwotati f'din l-istess decizjoni tasal ghas-segwenti likwidazzjoni ta' danni pekunjarji:

Fl-ewwel lok il-Qorti tqis li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-perijodu minn Dicembru 2020 u dan ghaliex huwa proprju f'dak ix-xahar li r-rikorrenti Damien Debono akwista l-fond in kwistjoni b'titolu ta' donazzjoni u xiri u mhux permezz ta' eredita'(ghalhekk l-eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat f'dan is-sens ser tigi milqugha) u l-perijodu ghandu jkompli sa Gunju 2021 cioe' sa meta giet intavolata l-kawza odjerna.

Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul iz-zmien imsemmi, kif stmat mill-Perit Tekniku Nicholas Mallia, jammonta komplessivament ghal dak ta' tlett elef mija hamsa u sebghin Ewro u ghaxar centezmi (€3,175.10). Mill-kopji tal-ircevuti pprezentati fl-atti a fol. 14 et seq tal-process u a fol. 39 tal-process irrizulta li r-rikorrenti rcieva s-somma totali tul iz-zmien imsemmi fl-ammont ta' tmien mija sebgha u erbghin Ewro u hmistax il-centezmu (€847.15). Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti huwa dak ta':

€3,175.10 - €847.15 = €2,327.95

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, partikolarment dak li nghad fid-decizjoni msemmija aktar il-quddiem fl-ismijiet **Mario Carmelo Pace et -vs- Avukat tal-Istat et** ghandha titnaqqas somma ulterjuri ekwivalenti ghal 20% stante li l-kawza tikkoncerna proprjeta' kummercjali (din il-kwota giet diminuwita in linea mad-decizjoni msemmija) u wkoll persentagg ulterjuri ta' 20% stante li kif inghad fil-gurisprudenza suesposta

ghandu jigi tenut kont li mhux necessarjament il-proprjeta' in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera:

€2,327.95 – 20%= €1,862.36 – 20% = €1,489.88

Ammont ta' kumpens dovut: elf erbgha mija disgha u tmenin Ewro u tmienja u tmenin centezmu (€1,489.88).

In kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-*quantum* tal-kumpens moghti tibqa' dejjem f'idejn il-Qrati taghna. Il-Qorti rat ukoll id-decizjoni fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 fejn il-Qorti qieset li l-ammont ta' €500 ghal kull sena illi l-parti li tkun sofriet ksur tad-drittijiet fondamentali taghha hija korretta bhala kumpens ikkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qrati Ewropea fuq dan il-punt. Ghaldaqstant in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti u wkoll in vista li fil-kaz citat is-somma likwidata bhala danni kienet ferm aktar ghola minn dik odjerna l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' hames mitt Ewro (€500) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

Talba ghal zgumbrament:

Illi fit-tielet talba r-rikorrenti talab li jigi dikjarat li huwa intitolat li jirriprendi l-pussess shih tal-istess fond ergo l-izgumbrament mill-fond bin-numru 137, f'Valley Road, Imsida. Infatti mbaghad fir-raba' talba talab lil-Qorti tordna l-izgumbrament tas-socjeta' intimata mill-fond in kwistjoni

Illi dwar din it-talba ghal zgumbrament mill-fond kummercjali in kwistjoni, l-Qorti tqis li ghandha ssegwi l-insenjamenti tal-Qorti

Kostituzzjonali fid-decizjonijiet **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella -vs- Henry Azzopardi et** deciza fit-30 ta' Settembru, 2016, **Louis Apap Bologna -vs- Calcedonio Ciantar et** deciza nhar it-12 ta' Lulju, 2019, u, **Maria Ludgarda sive Mary Borg et -vs- Rosario Mifsud et** deciza fid-29 ta' April, 2016 fejn gie ritenut li din il-Qorti m'hijiex vestita b'dik il-kompetenza li tiddeciedi dwar zgumbrament ta' fond li l-inkwilin tieghu igawdi titolu ta' kera fuqu pero' dak ir-rimedju huwa vestit f'idejn il-Qrati u Tribunali ordinarji. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad dik il-parti tat-tielet talba tar-rikorrenti relatata mal-izgumbrament izda minghajr pregudizzju ghar-rimedji ordinarji li jista' ghandu r-rikorrent ghal dan il-ghan.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' w'tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tilqa' t-tmien eccezzjoni u tiddikjara l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta bhala mhux applikabbli filwaqt li tiddikjara s-seba' eccezzjoni bhala sorvolata;

2. Tilqa' l-hames eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat kif gia suespost u tichad l-eccezzjonijiet kollha rimanenti sollevati mill-intimati safejn dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

3. Tilqa' limitatament l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi li l-fatti suesposti bl-Artikolu 2 u 3 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea maghmula parti mil-ligi ta' Malta bis-sahha tal-Att

dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u tichadha fil-parti relatata mal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

4. Tilqa' limitatament it-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi illi l-lokazzjoni vigenti tal-fond 137, Valley Road, Msida, a favur tal-intimati Techno Wash Limited (C-15869) u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk ma japplikawx in konfront tar-rikorrenti ghar-rigward tal-proprjeta' *de quo*;

5. Tilqa' limitatament it-tielet talba u konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi li r-rikorrenti m'huwiex obbligat igedded il-kirja tal-fond 137 f'Valley Road, Imsida, a favur tal-intimati Techno Wash Limited (C-15869) u tichadha f'dik il-parti fejn talbet dikjarazzjoni li r-rikorrenti huwa ntitolat jirriprendi l-pussess shih tal-istess fond;

6. Tichad ir-raba' talba fejn talab l-izgumbrament tas-socjeta' intimata mill-fond 137 f'Valley Road, Imsida minghajr pregudizzju ghar-rimedji ordinarji fil-ligi;

7. Tilqa' l-hames talba u tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu kawza tal-fatti fuq spjegati fejn *inter alia* ma giex ikkreat bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fost infrazzjonijiet ohra, ma

tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni;

8. Tilqa' s-sitt talba u tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-ligi fl-ammont kumplessiv ta' elf disa' mija disgha u tmenin Ewro u tmienja u tmenin centezmu (€1,989.88);

9. Tilqa' s-seba' talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezenti decizjoni sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez interament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

In vista li din il-Qorti sabet lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti tordna notifika tad-decizjoni odjerna lill-Onorevoli Speaker tal-Parlament Malti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
13 ta' Marzu, 2024

Cora Catania
Deputat Registratur
13 ta' Marzu, 2024