FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR. IMĦALLEF

IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum l-Erbgħa, 29 ta' Mejju, 2024.

Kawża Nru. 4

Rik. Nru. 240/2022 ISB

Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella (KI 49642G)

Vs

Charles Palmier (K.I. 187650M)

Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Estelle Azzopardi Vella** tat-18 ta' Mejju 2022 u li permezz tiegħu, talbet lil din il-Qorti sabiex:

I. *Tiddikjara u Tiddeciedi illi fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-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 tal-fond* ***Art Gallery, 87, Tigne Street, Sliema****, a favur ta' Charles Palmier (K.I. 187650M) gja Goldkraft Limited u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-Artikoli 3, 4, 6 u 9 tal-istess Kap. 69, u d-disposizzjonijiat tal-Att X tal-2009 u ligijiet ohra vigenti lledew d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.*

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*

IV. *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 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 u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet ohra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni.*

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

VI. *Tikkundanna lill-intimat jhallas lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-ligi, bl-imghax legali tat-8% fis-sena mid-data tal-prezentata tal-kawza odjerna sad-data tal-effettiv pagament.*

U dan wara illi ppremettiet:

i. *Illi r-rikorrenti Estelle Azzopardi Vella hija proprjetarja tal-fond kummercjali ossia hanut* ***Art Gallery, 87, Tigne Street, Sliema*** *li hija akkwistat mill-wirt tal-mejta ommha Rosa Holland, b'divizjoni tal-14 ta' Novembru 1979 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon, kopja annessa u mmarkata bhala 'Dok. A'.*

ii. *Illi dan il-fond kien originarjament mikri bi skrittura tat-28 ta' Dicembru 1990 lill-intimat Charles Palmier, u dan versu l-kera ta' Lm1.50 kuljum ghall-ewwel sena, Lm2.00 kuljum ghall-erba snin ta' wara, b'zieda ta' 20% mill-hames sena l'quddiem u b'zieda ta' 20% kull hames snin sussegwenti, u dan skond 'Dok. B' hawn anness.*

iii. *Illi l-fond llum ghandu kera ta' €5,076 fis-sena.*

iv. *Illi l-kirja kienet ghal perijodu ta' sittax-il sena u kellha tigi tterminata fis-27 ta' Dicembru 2006, imma ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta din il-kirja giet awtomatikament imgedda u baqghat tigi hekk mgedda sena wara sena, u ai termini tal-Att X tal-2009 il-kera giet awmentata ghal €5,076, u baqghat hekk tigi awmentata kull hames snin.*

v. *Illi b'hekk sa dakinhar huma kienu obbligati illi jgeddu l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minħabba d-disposizzjonijiet infami tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendati bl-Att X tal-2009.*

vi. *Illi 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 setghet issir talba għar-ripreża tal-*

fond mir-rikorrenti, u dan sakemm dahlu l-emendi tal-Att X tal-2009 li xorta huma lezivi tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem peress li huma tenwi.

vii. *Illi r-rikorrenti kienu f'impossibilità li jiehdu lura hwejjighom minhabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009, li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali taghhom stante li mhix qed jircievu kumpens gust u xieraq ghal hwejjighom u talli ma nzammx bilanc f'dawn il-ligijiet bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.*

viii. *Illi l-valur lokatizju tal-fond fis-suq tul iz-zmien ken ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009.*

ix. *Illi l-awmenti fil-kera li rcevew ir-rikorrenti skond 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 tas-mittenti u anzi jkomplu jikkalpestaw id-drittijiet fundamentali tas-sidien.*

x. *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 bilancta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid 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 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni.*

xi. *Illi ghaldaqstant huma qed jipprocedu b'din il-kawza kostituzzjonali sabiex jiksbu r-rimedji kollha li huma intitolati ghalihom ghal-lezjoni tad-drittijiet taghhom tul il-perijodu 1 ta' Jannar 1972 sal-21 ta' Lulju 2021.*

xii. *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 deciża fit-30 ta' Lulju 2015.

xiii. *Illi ġialadarba l-mittenti sofrew 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 .*

xiv. *Illi r-reġolamenti 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.*

xv. *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 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.*

xvi. *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 oħra simili mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar it-8 ta' Frar 2019, rikors numru 15/2013 JA fl-ismijiet 'Anna Galea et vs L-Avukat Ġenerali u St. Julians Band Club', il-Qorti ikkundannat lill-Avukat Ġenerali jħallas lill-atturi s-somma ta' €300,000, in kwantu għal €15,000 in linea ta' danni morali u in kwantu għal €285,000 in linea ta' danni pekunjari, bl-imgħax ta' 8% mid-data tas-sentenża u bl-ispejjeż kollha (inkluż tal-periti nominati mill-Qorti).

xvii. *Illi 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.*

xviii. *Illi finalment ssir referenza ghas-sentenza Rikors Kostituzzjonali nru. 107/2018 MCH fl-ismijiet "John Pace et vs Avukat tal-Istat et" deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar is-17 ta' Gunju 2020 per S.T.O. Prim' Imhallef Mark Chetcuti, fejn il-Qorti llikwidat kumpens ta' €510,000 u ghas-sentenza "Lilian Martinelli et vs Avukat Generali et", Rikors Nru. 75/2019, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-23 ta' Novembru 2020 fejn il-Qorti llikwidat kumpens ta' €256,000 u ddikjarat illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar, lill-klabb intimat billi huma ntitolati jieħdu lura l-pussess sħiħ tal-istess fond u illi n-Naxxar Lions Football Club ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet speċjali tal-liġijiet tal-kera biex jibqa' jokkupa l-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar.*

xix. *Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti għandhom jirċievu 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.*

xx. *Illi d-danni li ghandhom jithallsu s-sidien rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat huwa mit-28 ta' Dicembru 2006 sal-prezentata tar-rikors odjern.*

Rat id-dokumenti ppreżentati mar-rikors promotur (fol 7 sa fol 29).

Rat id-digriet tagħha tat-30 ta' Mejju 2022 minn fejn jirriżulta illi l-kawża ġiet appuntata għall-24 ta' Ġunju 2022 fl-9:45 a.m.

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** intavolata fit-8 ta' Ġunju 2022 (fol 31) li permezz tagħha eċċepixxa:

1. *Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu ta' kull wieħed u waħda minnhom fuq il-ħanut Art Gallery, 87, Tigne Street, tas-Sliema, speċjalment peress li l-kuntratt ta' diviżjoni tal-14 ta' Novembru 1979, anness mar-rikors promotur, imkien ma jsemmi tali fond. Dan stante li t-talbiet rikorrenti huma improponibbli għal kull perjodu qabel ma hija akkwistat titolu fuq il-fond;*

2. *Illi fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għal dak fuq premess, ir-rikorrenti għandha wkoll iġġib prova li l-intimat Charles Palmier tassew igawdi minn kirja protetta skond il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;*

3. *Illi l-ewwel u t-tieni talbiet, ċoè li din l-Onorabbli Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li ġie miksur id-dritt fundamentali tar-rikorrenti skond l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** hija improponibbli għal kull perjodu qabel it-30 t'April 1987 u dan in vista ta' dak stipulat fl-**Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta** u*

ċoè li l-ebda ksur tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin;

4. *Illi bla ħsara għall-premess, l-esponent jirrileva li l-**artikoli 3, 4, 6, u 9 tal-Kap. 69** kif ukoll l-emendi li saru permezz tal-**Att X tal-2009** ma jiksrux id-dritt fundamentali garantit fl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.** Skond il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ħarsien tal-interess ġenerali;*

5. *Illi sewwasew fil-każ odjern id-dispożizzjonijiet l-**artikoli 3, 4, 6, u 9 tal-Kap. 69** kif ukoll l-emendi li saru permezz tal-**Att X tal-2009** għandhom (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għaliex huma maħsuba biex jipproteġu l-vijabbiltà ekonomika ta; intrapriżi kummerċjali fl-interess tal-kummerċ kif ukoll tal-konsommatur; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-inkwilin u tal-poplu konsommatur b'mod ġenerali;*

6. *Illi in kwantu l-ilment imsejjes fuq ir-restrizzjoni fuq l-awment tal-kera skond l-**artikolu 3 tal-Kap. 69**, jingħad li tali restrizzjoni mhijiex assoluta imma anzi hija ntiża biss biex tilħaq l-għan leġittimu. Fil-fatt bis-saħħa tal-**Att X tal-2009** kif emendat bl-**Att V tal-2010** mill-1 ta' Jannar 2010 sal-31 ta' Diċembru 2013 il-valur tal-kera għoliet b'ħmistax il-mija kull sena skond l-**artikolu 1531D(1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta** u wara l-1 ta' Jannar 2014 il-kera bdiet tgħola b'ħamsa fil-mija kull sena skond l-**artikolu 1531D(2)**. B'dan illi kull allegazzjoni li r-rikorrenti qiegħdin isofru piż disproporzjonat hija infondata u insostenibbli;*

7. *Illi in kwantu l-ilment imsejjes fuq ir-restrizzjoniji fuq il-volontà tas-sid li jiżgumbra l-proprjetà tiegħu, skond l-***artikoli 3 u 4 tal-Kap. 69** *u skond l-***artikolu 1531I** *tal-Kap. 16, jingħad li lanqas din ir-restrizzjoni mhix assoluta. Anzi l-***artikolu 12** *moqri flimkien mal-***artikolu 9(a) tal-Kap. 69** *jipprovdi għar-ripussess kemm-il darba jiġi pruvat li l-inkwilin ma ħaqqux il-protezzjoni tal-Kap. 69. Apparti minn hekk, l-***artikolu 4 tal-Kap. 69,** *moqri flimkien mal-***artikolu 3***, japplika indiskriminatament għal kirjiet residenzjali u kummerċjali u wkoll jipprovdi għal rimedju f'dan is-sens, u jipprovdi ċirkustanza oħra fejn jista' jintalab l-iżgumbrament;*

8. *Illi kemm-il darba r-rikorrenti kellha dawn rimedji ordinarji disponibbli għaliha biex iżżid l-kirja jew biex tiżgumbra il-fond u hija traskurat milli tikkawtelaw dawn id-drittijiet tagħha dan mhu b'konsegwenza ta' ħadd aktar ħlief tagħha stess. Għalhekk ir-rikorrenti ma tistax tilmenta minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha meta kienet hi stess li naqset milli tħaddem ir-rimedji ordinarji li kienu disponibbli għaliha;*

9. *Illi jekk permezz tat-tielet talba r-rikorrenti qiegħda titlob ir-ripussess tal-fond in kwistjoni, l-esponenti jeċċepixxi illi din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tiddeċiedi dwar tali talba. Konsegwentament, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll;*

10. *Illi fl-aħħarnett, in kwantu l-ħames u s-sitt talbiet rikorrenti, l-esponent jirrileva li r-rimedju li tista' tagħti din l-Onorabbli Qorti hija kumpens għal ksur ta' dritt fundamenali u mhux danni ċivili;*

11. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.*

Rat ir-**risposta** tal-intimat **Charles Palmier** ippreżentata fit-8 ta' Awwissu 2022 (fol 38) li permezz tagħha eċċepixxa:

1. *Illi preliminarjament ma tezisti l-ebda relazzjoni guridika bejn l-esponenti u l-attrici hekk kif l-ftehim privat iffirmat mill-esponenti kien bejnu u r-ragel tal-esponenti **John Azzopardi Vella** flimkien mas-**Sinjur Giljan Vassallo**. Illi, di piu ma sar l-ebda rikonoxximent da parti tal-esponenti tal-attrici qua sid.*

2. *Illi preliminarjament, permezz tar-rikors promotur l-attrici qieghda tabbuza mill-process tal-procedura kostituzzjonali, dan meta l-istess attrici kellha ghad-disposizzjoni taghha rimedji ordinarji quddiem il-Bord li jirregola l-Kera sabiex jigu mharsa d-drittijiet pretizi minnha, u jekk ikun il-kaz jigi rivedut il-pagament tal-kera.*

3. *Illi preliminarjament ukoll, l-esponenti m'ghandux ikun hu li jigi kkundannat bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, in vista tal- fatt li ebda cittadin privat ma jista jkun misjub hati li kiser drittijiet fundamentali ta' terzi.*

4. *Illi bla pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu, il-premessi tal-attrici m'ghandhomx fis-sewwa u huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghas-segwenti ragunijiet.*

5. *Illi l-esponenti assigura ruhu li jottempera ma dak li tghid il-ligi u cioe mal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta ' Bini, Kapitolu 69 tal- Ligijiet ta' Malta u l-Kodici Civili, u per konsegwenza ma jistax jinghad li l-esponenti agixxa hazin u/jew mhux in linea ma dak li tghid il-ligi.*

6. *Illi l-esponenti qed jokkupa l-fond taht titolu validu fil-ligi, b'kera oghla mill-kera minima, hekk kif stabbilita ai termini tal-Kodici Civili u skond l-iskrittura privata li tirregola l-kirja.*

7. *Illi l-attrici qatt ma talbet ghal xi awment fil-kera u ghaldaqstant dawn l-proceduri huma intempestivi ghaliex*

kieku kien il-kaz, kien hemm proceduri gudizzjarji ohra sabiex jigi rivedut il-pagament tal- kera;

8. *Illi l-esponenti kien hallas depozitu ta' ghoxrin elf Ewro (€20,000) lis-sidien tal-fond in kwistjoni u ghalhekk fl-eventwalita li din il-Onorabbili Qorti takkolji t-talba tal-attrici, qieghed jitlob sabiex jigi rifuz mis-sidien ta' tali depozitu;*

9. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti m'ghandux ibati l-ebda spejjez konnessi ma 'dawn l-proceduri stante li l-istess esponenti ma jistax jigi kkastigat ghaliex ottempera ruhu mal-ftehim li sar bejnu u bejn is-sid ('Dok B');*

10. *Ghaldaqstant u in vista tas-suespost, l-esponenti qieghed umilment jitlob lil din l-Onorabbili Qorti sabiex tichad t-talbiet tal-attrici filwaqt li tilqa l-eccezzjonijiet preliminari kollha u/jew in parte. Dan dejjem taht dawk il-proveddimenti kollha necessarji li din l-Onorabbili Qorti jidhrilha xierqa u opportuni.*

Rat illi fl-udjenza tal-14 ta' Novembru 2022, fuq talba tar-rikorrenti, il-Qorti awtorizzat korrezzjoni fis-sens illi n-numru uffiċjali tal-fond *de quo* jkun jaqra Nru. 8 u mhux 87.

Rat ukoll illi fl-udjenza tal-14 ta' Novembru 2022, il-Qorti nnominat bħala perit tekniku, a spejjeż provviżorjament għar-rikorrenti, lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex taċċedi fil-fond mertu tal-kawża u tistabbilixxi l-valur lokatizju ta' dan il-fond mit-28 ta' Diċembru 2006 sal-preżentata tar-rikors odjern, b'intervalli ta' 3 snin matul il-perjodu kollu.

Rat in-nota tar-rikorrenti ntavolata fit-18 ta' Novembru 2022 (fol 48) li permezz tagħha ppreżentat kopja tal-ktieb tal-kera (fol 49 sa fol 112).

Rat ir-Rapport tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea maħluf fit-13 ta' Frar 2023 (fol 115 *et seq*).

Rat in-nota tal-intimat Charles Palmier intavolata fl-4 ta' Mejju 2023 (fol 134) li permezz tagħha ppreżenta kopja tal-kotba tal-kera mis-sena 1991 sas-sena 2023 (fol 135 sa fol 197).

Rat illi fl-udjenza tad-29 ta' Mejju 2023, xehdet in eskussjoni l-**Perit Marie Louise Caruana Galea**.

Rat ukoll illi fl-udjenza tad-29 ta' Mejju 2023, l-intimat Charles Palmier ippreżenta affidavit tiegħu stess (fol 202). Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensuri tal-partijiet li m'għandhomx aktar provi x'jipproduċu.

Rat ir-rikors tar-rikorrenti intavolat fl-20 ta' Ottubru 2023 (fol 207) li permezz tiegħu talbet li tippreżenta kopja ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Louis Felice tal-25 ta' Lulju 1985. Rat ukoll id-digriet tagħha tas-26 ta' Ottubru 2023, li permezz tiegħu laqgħet it-talba.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet estensivi tar-rikorrenti u tal-intimat Palmier.

Rat illi fl-udjenza tat-12 ta' Frar 2024, wara li d-difensuri tal-Avukat tal-Istat u tar-rikorrenti trattaw il-kawża, il-partijiet qablu li l-kawża setgħet titħalla għal-lum għad-deċiżjoni, kif fil-fatt qed isir.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **<u>fatti</u>**:

Illi fl-affidavit tagħha **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella,** spjegat u ppreżentat numru ta' dokumenti relattivi, il-provenjenza tat-titolu tagħha fir-rigward tal-proprjetà mertu ta' din il-vertenza, ossia, il-ħanut ***Art Gallery*, 8, Triq Tigne, Tas-Sliema,** li oriġinarjament kienet akkwistat mill-wirt t'ommha Rosa Holland, b'diviżjoni fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon datata 14 ta' Novembru 1979.

Tispjega li l-ħanut kien oriġinarjament mikri bi skrittura tat-28 ta' Diċembru 1990 lill-intimat Charles Palmier versu l-kera ta' Lira Maltija u ħamsin ċenteżmu (Lm1.50) għal kull ġurnata għall-ewwel sena, żewġ Liri Maltin (Lm 2) għal kull ġurnata għall-erba' snin ta' wara u b'żieda ta' għoxrin fil-mija (20%) mill-ħames sena 'l quddiem u b'żieda ta' għoxrin fil-mija (20%) kull ħames snin sussegwenti, bir-riżultat li llum il-ħanut għandu l-kera ħames elef u sitta u sebgħin ewro (€5,076) fis-sena.

Tgħid li l-kirja kienet għal perjodu ta' sittax-il sena u kellha tiġi terminata fis-27 ta' Diċembru 2006, imma *ai termini* tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-kirja ġiet awtomatikament mġedda u baqgħet tiġi mġedda.

Issostni li ċertament li ma kellhiex il-volontà li tiġi spussessata minn ħwejjiġha b'dan il-mod. Tispjega li s-sitwazzjoni ta' min jikri nbidlet fl-1995 meta s-suq ġie liberalizzat u b'hekk iż-żmien li daħlu fil-kirja kien detrimentali għaliha. Tgħid li lanqas ma jafu fiċ-ċert jekk il-proprjetà hux ħa tirreverti għandha fl-2028 għax qed issir pressjoni minn tal-ħwienet biex dan ma jseħħx.

Tikkontendi li tul is-snin hi sofriet danni kbar minħabba l-liġijiet viġenti li ma jippermettux li tieħu lura ħwejjiġha u lanqas li tirċieivi kera ġusta għalihom u b'hekk id-drittijiet tagħha ġew leżi.

Tispjega li l-ammont ta' taxxa ta' suċċessjoni li ħallset r-rikorrenti fuq dan il-fond qatt m'hija ser tirkupraha bil-kera miżera li qiegħda tirċievi.

Fl-affidavit tiegħu, **Charles Palmier** jgħid illi hu artist u ilu jikri l-post bl-indirizz numru 8 li kien qabel iġib in-numru 87, f'Tigne Street, Sliema sabiex jużah bħala *art gallery* mis-sena 1991.

Jispjega li ma teżisti ebda relazzjoni ġuridika bejnu u r-rikorrenti stante li l-ftehim privat iffirmat minnu kien bejnu u r-raġel tar-rikorrenti John Azzopardi Vella flimkien ma' Ġiljan Vassallo u ma sar ebda rikonoxximent da parti tiegħu mir-rikorrenti.

Isostni li huwa dejjem ħallas il-kera fil-ħin u kif mitlub u fl-ebda mod ma ntalab aktar kera jew li jkun hemm reviżjoni ta' xi ħlas u għalhekk dawn il-proċeduri huma intempestivi stante li jeżistu mezzi ġudizzjarji oħra sabiex jirrevedu l-pagamenti tal-kera.

Jikkontendi li huwa qed jokkupa l-fond taħt titolu validu fil-liġi u qed iħallas għola mill-kera minima u dejjem assigura ruħu li jottempera ruħu mal-liġi u għalhekk m'għandux jiġi kkundannat bi ksur tad-drittijiet fundamentali u lanqas m'għandu jbati spejjeż ta' dawn il-proċeduri.

Jgħid li hu ħallas depożitu ta' għoxrin elf ewro (€20,000) lis-sidien tal-fond in kwistjoni u għalhekk jekk din il-Qorti takkolja t-talbiet rikorrenti qiegħed jitlob li l-imsemmi depożitu jiġi rifuż.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea,** b'rapport maħluf fit-13 ta' Frar 2023 (fol 115 *et seq*), irrelatat li l-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mitejn u tmenin elf ewro (€280,000).

Bħala valur lokatizju tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tiegħu kif mitlub, f'intervalli ta' tliet snin mis-sena 2006 sas-sena 2022, u jirriżulta illi l-kera ġusta a bażi tal-valur tal-proprjetà fuq is-suq kellha tkun:

2006 sa 2008	€13,374 fis-sena	€40,122 ta' tliet snin
2009 sa 2011	€14,413 fis-sena	€43,239 ta' tliet snin
2012 sa 2014	€15,393 fis-sena	€46,179 ta' tliet snin
2015 sa 2017	€15,826 fis-sena	€47,478 ta' tliet snin
2018 sa 2020	€16,332 fis-sena	€48,996 ta' tliet snin
2021	€16,957 fis-sena	€16,957 ta' sena
2022	€18,000 fis-sena	€18,000 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' mitejn u sittin elf, disa' mija u wieħed u sebgħin Ewro (€260,971) mis-sena 2006 sal-aħħar tas-sena 2021, bħala introjtu ta' kera illi kien ikun ġust u ekwu skont il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Fit-tweġibiet għad-domandi in eskussjoni, hi tgħid li l-ħanut fih tlettax-il metru kwadru (13m.k.) u jikkonsisti f'kamra waħda u għandu servizzi ta' dawl u ilma. Tgħid li l-ħanut huwa liċenzjat bħala *art gallery* iżda b'applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar l-użu tiegħu jista' jinbidel għal ħanut jew *catering establishment class 4C*.

Tgħid li waslet għall-valur lokatizju tal-ħanut billi kkalkulat il-valur tas-suq li huwa wieħed pjuttost għoli stante l-pożizzjoni tal-ħanut imbagħad ikkapitalizzat bir-rata kummerċjali li hija bejn sitta u tmienja fil-mija (6-8%) tal-valur tas-suq.

Tispjega li waslet għal dak il-valur tas-suq stante li l-ħanut jinsab kantuniera ma' Triq Bisazza u hemm ħafna *passing trade*. Tikkonferma li sabiex waslet għal dak il-valur qieset proprjetajiet simili li għamlet il-valutazzjoni tagħhom kemm għal Qorti u kemm għal klijenti privati.

Il-Qorti ma tħossx illi hemm raġunijiet sabiex tvarja dak stabbilit mill-Perit Tekniku minnha mqabbda u sejra tagħmel tagħha l-konklużjonijiet tal-perit kif magħmula fir-rapport tagħha.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-**sottomissjonijiet** magħmula mir-rikorrenti, il-Qorti tislet is-segwenti:

Ir-rikorrenti, fis-sottomissjonijiet tagħha tibda biex tgħid li ilha sid il-proprjetà mis-sena 1979 u għalhekk hija għandha dritt għal kull dannu mis-sena 2006 stante illi hija kienet sid il-fond *de quo* u dan kif ikkonfermat minn att ta' diviżjoni li jinsab in atti.

Tgħid li l-inkwilin Charles Palmier qatt ma kkontesta l-fatt li hu inkwilin u għalhekk il-prova tal-kirja saret ukoll.

Fir-rigward tal-eċċezzjoni safejn l-ilment jinsab dirett kontra l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ssostni li huwa ben magħruf li fejn jidħol l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-marġini ta' apprezzament mogħtija lill-Istat huwa wiesgħa ħafna. B'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Anthony Aquilina vs Malta** deċiża fil-11 ta' Diċembru 2014, tgħid li din il-Qorti trid tara mhux biss jekk l-interferenza tal-Istat hux għall-interess ġenerali iżda wkoll jekk b'tali interferenza s-sid ġiex kostrett li jbati minn piż sproporzjonat u eċċessiv. Issostni li f'dan il-kaz m'hemm ebda lok għal protezzjoni soċjali u/jew interferenza mill-Istat u dana stante li l-attività ġestita mill-intimat fil-fond *de quo* hija waħda purament kummerċjali, bl-għan ta' profitt. Tissottometti li la darba li l-Istat jikkunsidra li l-istabbillimenti kummerċjali għandhom ikollhom protezzjoni għandu jkun hu li jerfa' tali piż.

Issostni li fuq kollox għandu jkun sodisfatt ir-rekwiżit tal-proporzjonalità, u dana b'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Amato Gauci vs Malta** deċiża fil-15 ta' Diċembru 2009. Tissottometti li f'dan ir-rigward, din il-Qorti għandha faċilment tikkonkludi li l-liġijiet viġenti imponew fuq ir-rikorrenti piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tagħhom u dan b'leżjoni kemm tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u kemm bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Fir-rigward ta' danni morali jirreferu għas-sentenza deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Anna Galea et vs L-Avukat Ġenerali et** deċiża fl-24 ta' Ottubru 2019 u jirrimettu ruħhom għall-ġudizzju tal-Qorti.

Mill-banda l-oħra għal dak li għandu x'jaqsam ma dannu pekunjarju jsostnu li għalkemm ir-*ratio legis* wara d-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 kien illi tkun ippreservata l-vijabilità ekonomika tal-ażjendi kummerċjali, illum dan m'għadux meħtieġ. B'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar vs Malta** deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 jgħidu li l-kumpens pekunjarju m'għandux ikun sħiħ u iktar ma jkun sinifikanti l-grad tal-interess pubbliku li jkun ġie protett, iktar għandha tkun kbira r-riduzzjoni mill-valur tas-suq ħieles. Isostnu li f'dan ir-rigward m'għandu jkun hemm ebda riduzzjoni stante li ma hemm ebda għan leġittimu. Jirreferu għad-deċiżjoni, fuq ċitata fl-ismijiet **Anna Galea et vs L-Avukat Ġenerali et** fejn il-Qorti Kostituzzjonali rrevediet l-ammont ta' kumpens sabiex ikun iktar favorevoli.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Min-naħa tiegħu, **l-intimat Charles Palmier** jgħid li ma teżisti ebda relazzjoni ġuridika bejnu u r-rikorrenti stante li l-ftehim tiegħu kien ma żewġha John Azzopardi Vella flimkien ma' Ġiljan Vassallo.

Isostni li r-rikorrenti qed tabbuża mill-proċess kostituzzjonali għax ir-rikorrenti kellha rimedji ordinarji quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li setgħet irrikorriet għalihom u oltre minn hekk ir-rikorrenti qatt ma talbet xi awment fil-kera.

Jikkontendi li hu dejjem mexa skont il-liġi u għalhekk m'għandux jiġi kkundannat bi ksur tad-drittijiet fundamentali, anke għax huwa ċittadin privat, u lanqas m'għandu jeħel spejjeż ta' din il-proċedura.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Min-naħa tiegħu l-**Avukat tal-Istat** jinsisti li din il-Qorti għandha teżamina l-prova tat-titolu hix waħda suffiċjenti u dana stante li d-diviżjoni ppreżentata mir-rikorrenti turi li l-fond *de quo* ġie assenjat lir-rikorrenti u lil żewġha. Isostni li l-Qorti m'għandha quddiema ebda informazzjoni rigward żewġ ir-rikorrenti. Oltre minn hekk, jissottometti li

hemm ukoll kumplikazzjoni stante li l-leżjoni qiegħda ndikata li tibda fl-2006 mentri l-iskrittura privata ta' meta nkera l-fond *de quo* iġġib id-data 1990 u b'hekk is-sittax-il sena ġew fi tmiemhom fl-2007, iżda din xorta trid tkun koperta b'titolu validu.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi stabbiliti l-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet għalhekk, il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex teżamina u tiddeċiedi dwar l-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimati fir-risposti tagħhom.

<u>Eċċezzjoni rigward il-prova tat-titolu</u>

L-intimat Avukat tal-Istat, fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu talab li tinġieb prova ta' titolu tar-rikorrenti fuq il-proprjetà in kwistjoni.

Jirriżulta li fl-affidavit tagħha, ir-rikorrenti tgħid li akkwistat il-fond *de quo* minn kuntratt ta' diviżjoni datat l-14 ta' Novembru 1979 iżda mill-imsemmi kuntratt il-proprjetà *de quo* ma tirriżultax. Jirriżulta li sussegwentement ir-rikorrenti ppreżentat kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Louis Felice datat il-25 ta' Lulju 1985 minn fejn jirriżulta li l-proprjetà *de quo* permezz tal-imsemmija diviżjoni ġiet akkwistata mir-rikorrenti li kienet debitament rappreżentata fuq l-att minn żewġha John Azzopardi Vella, li deher ukoll fuq l-att f'ismu proprju għal kull interess illi għandu bħala l-kap tal-komunjoni tal-akkwisti.

Il-Qorti fliet l-imsemmi att u jirriżulta li l-proprjetajiet mertu tal-istess att kienu ġejjin minn qasma ta' ishma ta' kumpanija bl-isem Holland Estates Limited li ġiet xjolta. Mill-kliem tal-istess att, il-Qorti tosserva li l-ishma fil-kumpanija kienu jappartjenu unikament lir-rikorrenti u għalkemm m'hemmx stipulat b'mod ċar li l-imsemmija ishma kienu proprjetà parafernali tagħha, irid jiġi mfakkar li x-xenarju fejn jidħlu n-nisa fis-sena 1985 kien ferm differenti minn dak tal-lum, fejn ir-raġel bħala l-Kap tal-Komunjoni tal-Akkwisti kien ikollu kontroll tal-assi kollha u b'hekk jekk kemm-il darba l-ishma ma kinux proprjetà parafernali tar-rikorrenti ma kienx ikun hemm l-aċċenn fl-att għall-fatt li John Azzopardi Vella kien qed jidher fuq l-att għan-nom ta' martu u bħala l-Kap tal-Komunjoni tal-Akkwisti.

B'hekk din il-Qorti tqis ruħha sodisfatta bil-prova tat-titolu miġjuba mir-rikorrenti u li hi verament unikament l-proprjetarja tal-proprjetà *de quo*.

Għalhekk ser tgħaddi biex tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Eċċezzjoni rigward il-prova tal-kirja

Permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat talab prova li l-kirja *de quo* hi verament governata mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Filwaqt li l-intimat Charles Palmier, permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu jeċċepixxi li ma teżisti l-ebda relazzjoni ġuridika bejnu u r-rikorrenti stante li l-ftehim tal-kirja kien bejnu u żewġ ir-rikorrent John Azzopardi Vella.

Il-Qorti tosserva l-ftehim ta' kera ppreżentat kemm mir-rikorrenti u kif ukoll mill-intimat Charles Palmier huwa datat 28 ta' Diċembru 1990, u fejn il-proprjetà *de quo* ġiet mikrija lill-intimat Charles Palmier għal perjodu ta' sittax (16)-il sena. **Isegwi għalhekk li ma hemmx dubju li l-kirja hija waħda regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.**

Fir-rigward tar-relazzjoni ġuridika bejn ir-rikorrenti u l-intimat Charles Palmier, il-Qorti tinnota li l-iskrittura privata ma tispeċifikax sid il-kera min fil-fatt kien. Għalkemm l-att huwa verament iffirmat minn John Azzopardi Vella, kif diġà ingħad, fil-kuntest taż-żmien dan ma jfissirx li l-att ma sarx f'isem ir-rikorrenti. Oltre minn hekk, il-Qorti tosserva li l-ktieb tal-kera, li ġie ppreżentat kemm mir-rikorrenti u kemm mill-intimat inkwilin, fil-maġġoranza ta' drabi ġie ffirmat mir-rikorrenti u għalhekk ċertament li l-intimat ma jistax jgħid li ma teżisti ebda relazzjoni bejnu u r-rikorrenti jew li r-rikorrenti qatt ma rrikonoxxietu.

Għalhekk din il-Qorti ser tgħaddi biex tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Charles Palmier.

Eċċezzjoni li l-azzjoni hija improponibbli qabel it-30 ta' April 1987

Fit-tielet eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-azzjoni hija improponibbli ghall-perjodu qabel it-30 ta' April 1987. Il-Qorti tosserva li

t-talbiet rikorrenti huma fir-rigward tal-perjodu mit-28 ta' Diċembru 2006 'l quddiem.

Għalhekk ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

<u>Eċċezzjoni dwar in-nuqqas ta' eżawriment tar-rimedju ordinarju</u>

Fit-tmien eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u fit-tieni eċċezzjoni tal-intimat Palmier ġie eċċepit li din il-proċedura hija intempestiva stante illi jeżistu rimedji ordinarji fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li r-rikorrenti tista' tużufruwixxi ruħha minnhom biex jiġi rivedut l-ammont tal-kera u sabiex tirriprendi l-pussess tal-fond *de quo*.

L-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li:

> *"(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk iddirettivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda middisposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:*
>
> *Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra."*

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et** deċiża fid-29 ta' April 201314 u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 –

> *"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet "Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:*

"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:

a. Meta hu ċar li hemm meżżi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;

b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) talKostituzzjoni;

c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;

d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;

e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;

f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."

Illi l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet "Philip Spiteri vs Sammy Meilaq" (deċiża fit- 8 ta' Marzu 1995) qalet ukoll li:

"Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx, rimedju ħlief Kostituzzjonali – allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni". F'din is-sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma 'komplessa' jiżdied il-kliem 'jew inkella mħallta'.

……

Fil-kawża fl-ismijiet "Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et" (deċiża mill-Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, fit-30 ta' Settembru 2010) ġie dikjarat illi:

"L-eżistenza ta' rimedju ieħor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti lir-rikorrenti suċċess garanti. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi.

Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-meżżi, qabel ma jirrikorri għarrimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-meżżi jew wara li jidher li dawk il-meżżi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali."

Illi f'dan is-sens wieħed jista' jsib ukoll l-insenjament fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet "Joseph Fenech vs Awtorita' tal-Ippjanar et" deċiża fid-9 ta' Novembru 2012….

Illi wieħed għandu jqis li kemm l-artikolu invokat mill-intimati u kemm il-Kostituzzjoni ta' Malta ssemmi mezzi li 'kienu disponibbli' u allura anke jekk kien hemm meżżi li 'kienu' disponibbli għar-rikorrent iżda li minħabba t-trapass taż-żmien ma jkunux għadhom (disponibbli), il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha."

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et** deċiż fis-27 ta' Frar 2006[1] b'riferenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

"Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir

[1] Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005

wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli."[2]

"Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.'"[3]

"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali taghha."[4]

"Il-Prim Awla tal-Qorti Civili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."[5].

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, ir-rikorrenti kellhomx a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnhom.

Madankollu jispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li fil-parametri tad-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni - tagħżel Hl jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli.

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjeta' tal-Għadu et** deċiż fil-25 ta' Mejju 2016[6]:

"….d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u talartikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;"

---

[2] **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 7 ta' Marzu 1994
[3] **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 6 ta' April 1995
[4] **Stephen Falzon vs Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Ċivili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deċiża 14 ta' Frar 2002
[5] **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deċiża 31 ta' Mejju 2000
[6] Rik 40/10

L-Avukat tal-Istat isostni li r-rikorrenti kellhom rimedji disponibbli għalihom quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u dan fis-sens li wieħed jista' jiżgombra kwalunkwe persuna li ma ħaqqiex il-protezzjoni tal-Kap 69 ai termini tal-Artikolu 9(a) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Jgħid ukoll li l-Artikolu 4 moqri mal-Artikolu 3 tal-istess att japplika indiskriminament għall-kirjiet residenzjali u kummerċjali u jipprovdi wkoll ċirkostanzi fejn jista' jintalab żgumbrament. Oltre minn hekk, isostni li permezz tal-Att X tal-2009 u l-Att V tal-2010 il-valur tal-kera għola b'mod sostanzjali.

Il-Qorti fliet bir-reqqa l-artikoli ċitati mill-Avukat tal-Istat iżda filwaqt li hi tal-fehma li għall-kirjiet li jikkonċernaw fond ta' abitazzjoni, llum is-sid verament għandu rimedju ordinarju sa' minn Ġunju 2021, ma jistax jingħad l-istess fir-rigward tal-kirjiet kummerċjali, fejn is-sid għadu sa llum m'għandux dan ir-rimedju.

Għalhekk din il-Qorti sejra tgħaddi biex tiċħad dawn l-eċċezzjonijiet.

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

L-ewwel talba tar-rikorrenti hija sabiex din il-Qorti tiddikara li l-fatti premessi jagħtu lok għal vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem, liema artikolu jipprovdi testwalment hekk:

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

Dan l-Artikolu huwa artikolat fuq tlett principji:

i) Kull persuna, sew dik naturali kif ukoll dik morali, għandha dritt ghat-tgawdija tal-proprjetà b'mod paċifiku;

ii) Tnaqqis fit-tgawdija tal-proprjetà jista' jkun biss gustifikat jekk jintwera li jkun sar fl-interess pubbliku. Dan mhuwiex dritt assolut u huwa soggett għal kondizzjonijiet maħsuba fil-liġi u għall-prinċipji ta' dritt internazzjonali. Min ikun imċaħħad huwa ntitolat għal kumpens xieraq;

iii) L-Istat għandu d-dritt li jgħaddi liġijiet sabiex b'mod xieraq jikkontrolla l-użu tal-ġid fil-interess pubbliku.

F'dan ir-rigward intqal fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et**[7]

"...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. "

Il-Qorti tosserva li fis-sentenza **Cassar v. Malta** deċiża fit-30 ta' Jannar 2018, il-Qorti Ewropea applikat dawn il-prinċipji għal-liġi li dwarha jilmentaw ir-rikorrenti, jew liġijiet simili, u l-applikazzjoni tagħhom fir-realtà tas-suq tal-lum. Il-Qorti Ewropea applikat dawn il-prinċipji, u għamlitha cara li:

"what might be justified at a specific time might not be justified decades later (see Amato Gauci, cited above, § 60). In the present case, while it is true that the applicants knowingly entered into the rent agreement in 1988 with the relevant restrictions (specifically the inability to increase the rent or to

[7] Qorti Kostituzzjonali deċiża fil-31/01/2014

terminate the lease), the Court considers that the applicants could not reasonably have foreseen the extent of inflation in property prices in the decades that followed (see Zammit and Attard Cassar, cited above, § 50). Once the discrepancy in the rent applied and that on the market became evident, they were unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which they did in 2010, but which were to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their application thus constituted interference in their respect …

50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's 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 (see HuttenCzapska v. Poland [GC], no. 35014/97, §§ 160-61, ECHR 2006-VIII; Bittó and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014; and R & L, s.r.o. and Others, cited above, § 108) …

53. In the present case the Court can accept that the applicable legislation in the present case pursued a legitimate social-policy aim,specifically the social protection of tenants (see Amato Gauci, cited above, § 55, and Anthony Aquilina, cited above, § 57). It is, however, also true that the relevance of that general interest may have decreased over time, particularly after 2008 (see Anthony Aquilina, cited above, § 57), even more so given that following that date, the only person benefiting from the impugned measures was P.G., whose financial situation as shown before the domestic courts and which is not being contested before this Court, leaves little doubt as to P.G's necessity for such a property, and at a regulated rent …

57. As to the rent payable, the Court is ready to accept that EUR 466 annually was a more or less reasonable amount of rent in 1988 – particularly given that it was an amount of rent which the applicants were aware of and in spite of which they

decided to purchase the property with the relevant restrictions. Furthermore, it was an amount of rent which the applicants expected to receive for a number of years, at least until the demise of J.G. and his wife. Moreover, the Court accepts that at the relevant time the measure pursued a legitimate social-policy aim (see paragraph 53 above) which may call for payments of rent at less than the full market value (see Amato Gauci, § 77).

58. The same cannot be said after the passage of decades, during which the rent had remained the same (as stated by the parties and the domestic courts, the rent is still EUR 466 annually). The Court has previously held that there had been a rise in the standard of living in Malta over the past decades (see Amato Gauci, cited above, § 63, and Anthony Aquilina, cited above, § 65). Thus, the needs and the general interest which may have existed in 1979 must have decreased over the three decades that ensued (see Anthony Aquilina, cited above, § 65)..”

Fil-kuntest ta' fond kummerċjali fil-Belt Valletta, riċentement, fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez vs Avukat Generali et**, il-Qorti Kostituzzjonali għamlet tagħha l-konklużjonijiet tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-istess każ, fejn ingħad dan li ġej:

Jidher mill-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea illi l-interess ġenerali ma jeħtieġx li jkun wieħed relattiv għall-akkomodazzjoni soċjali; l-għan jista' jkun wieħed soċjali, ekonomiku, jew xi għan ieħor li jista' talvolta jiġi meqjus bħala wieħed fl-interess pubbliku anke jekk il-komunità in ġenerali ma jkollhiex użu jew tgawdija diretta tal-proprjetà in kwistjoni (fn. 6 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 għal protezzjoni tal-morali (fn. 7 Handyside vs the United Kingdom, (EDB 7/12/1976 62 – 63). Fir-rigward tal-leġislazzjoni mmirata lejn il-protezzjoni t'intrapriżi kummerċjali intqal illi Rent regulation to preserve the economic viability of commercial enterprises in the interest of both those

enterprises and the consumer, was also in the general interest. (fn. 8 G vs. Austria (KEDB 7/06/1990).

Għalkemm l-interferenza fid-dritt tal-proprjetà tar-rikorrenti f'dan il-każ ma kienx għal skopijiet t'għajnuna soċjali jew t'akkomodazzjoni residenzjali, il-Qorti tqis illi xorta waħda l-għan tal-liġi kien wieħed leġittimu fl-interess ġenerali, sabiex jgħin lill-intrapriżi kummerċjali u konsegwentement l-ekonomija tal-pajjiż in ġenerali (fn. 9 ara f'dan is-sens Zammit and Attard Cassar vs Malta (QEDB 30/07/2015) 56: "As to the legitimate aim pursued, the Government submitted that the measure, as applied to commercial premises, aimed to protect the stability of businesses and the public services such businesses provided. The measure was also aimed at protecting the employment of those persons who depended on the activity of those businesses and safeguarded against property owners taking advantage of the economic activity of a tenant. The Court observes that the Commission has previously accepted that rent regulation to preserve the economic viability of commercial enterprises in the interest of both those enterprises and the consumer, was in the general interest (see G vs Austria no. 12484/86, Com. Dec. 7 June 1990). Similarly, the Court can accept that, in principle, the overall measure, which also applied to commercial premises, may be considered as being in the general interest").

Il-Qorti tqis illi l-leġislatur għaraf però li aktar ma jmur iżżmien, anqas m'għad hemm bżonn ta' din il-protezzjoni mogħtija lil intrapriżi kummerċjali tant illi permezz tal-Att X tal-2009 introduċa emendi li għandhom l-iskop li jtemmu l-protezzjoni tal-kirjiet kummerċjali. …

30. Imma l-leġiżlatur għandu l-obbligu li jassigura li kull miżura leġiżlattiva introdotta minnu tkun proporzjonata u toffri bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien, min-naħa l-waħda, u l-jeddijiet ta' min ikun qiegħed jibbenefika minn miżuri bħal dawn fl-interess ġenerali. Il-leġiżlatur għandu l-obbligu li jassigura li ċċittadin privat ma jsofri l-ebda preġudizzju bl-introduzzjoni ta' liġijiet bħal dawn, u li s-sidien jingħataw kumpens ġust għall-kontroll fl-użu tal-proprjetà tagħhom. …

Fl-istess sentenza, il-Qorti Kostituzzjonali ziedet tghid li l-protezzjoni ta' kirjiet kummerċjali hija għan leġittimu fl-interess ġenerali. Dan fil-fatt jinsab konfermat mill-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti Ewropea, skont liema l-protezzjoni ta' kirjiet kummerċjali hija fl-interess kemm tal-intrapriżi kummerċjali u kemm tal-konsumaturi u hija ntiża sabiex tgħin u tissalvagwardja l-ekonomija tal-pajjiż…'

31. Il-Qorti tqis li d-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009 ftit joffru konfort lir-rikorrent fis-sitwazzjoni li jinsab fiha, u dan għaliex huwa ristrett kemm fl-ammont ta' kera li jista' jirċievi, liema ammont ta' kera ċertament li ma jirriflettix ir-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż, u huwa ukoll ristrett fir-rigward taż-żmien meta huwa jista' jieħu l-pussess lura tal-fond, għaliex ser ikun ferm diffiċli għalih li jirriprendi pussess tal-fond qabel l-2028. Għalhekk issoċjetà intimata ser tkun ilha fl-okkupazzjoni tal-fond għal aktar minn sittin sena. Il-Qorti qieset li tul dawn is-snin kollha s-soċjetà intimata gawdiet dan il-fond, mexxiet attività ekonomika minnu, fl-istess ħin li kienet protetta fil-pussess tal-fond u fil-kera li tista' tintalab tħallas għall-okkupazzjoni tal-fond. Il-Qorti tqis li għalkemm l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 tejbu xi ftit is-sitwazzjoni tar-rikorrent, madanakollu dawn xorta waħda jonqsu milli jindirizzaw is-snin twal ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien u r-rimedju li joffru qajla jista' jitqies li huwa suffiċjenti. Huwa ċar għalhekk li r-rikorrent Rikors Kostituzzjonali Nru 112/2019 LM Qrati tal-Ġustizzja Paġna 31 minn 34 jistħoqqlu kumpens għal dan il-ksur, partikolarment in vista tal-fatt li kif ġie stabbilit mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, it-telf tar-rikorrent bejn il-kirjiet attwalment riċevuti u dak li seta' jirċievi bejn l-1987 u l-2019 jammonta għas-somma sostanzjali ta' €3,735,308.91.

Huwa għalhekk ċar għal din il-Qorti li l-piż li kellha ġġorr r-rikorrenti kien sproporzjonat u eċċessiv u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tal-attrici sanċiti permezz tal-Artikolu wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġew ampjament leżi. Ir-rikorrenti kienu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom bla ma ngħataw kumpens xieraq.

Għaldaqstant l-ewwel talba tar-rikorrenti, fejn din tirrigwarda dikjarazzjoni li kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha, u partikolarment, kif stabbilit, tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ser tiġi milqugħa.

RIMEDJI

Ir-rikorrenti talbet li tingħata r-rimedji kollha li din il-Qorti jidhrilha xierqa.

F'dan ir-rigward, din il-Qorti qegħda tirreferi għal kawża **Robert Galea vs Avukat Generali et**[8], fejn il-Qorti kkonsiderat:

> *Illi f`dan ir-rigward u wara li hasbet fit-tul, il-Qorti taghzel li taghmel taghha l-principji imwettqa mill-Qorti Kostituzzjonali f'cirkostanza bhal din (Ara Kost. 31.1.2014 fil-kawza fl-ismijiet Dr. Cedric Mifsud et vs L-Avukat Generali et §§ 32 – 36) u tghid li l-intimati Ganado ma jistghux jibqghu jinqdew bid-dispozizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-kapitolu 158 tal-Ligijiet ta` Malta ladarba b`dak il-mod ir-rikorrent ikun qieghed igarrab ksur tal-jedd tieghu taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.*
>
> *Min-naha l-ohra, huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta` Qorti mitluba tistharreg ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-gid u l-ghoti ta` kumpens xieraq biex tordna t-tnehhija millpost tal-okkupant li jkun.*
>
> *F`kaz bhal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-ligi taghti l-kompetenza specjali biex iqis kwestjonijiet bhal dawn. Dan jinghad ukoll minkejja li din il-Qorti tgawdi setghat wesghin ta` rimedju li tista` taghti f`kaz li ssib ksur ta` xi jedd fundamentali tal-parti attrici.*

Din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali li ġie ripetut numru ta' drabi. Proċeduri kostituzzjonali ma humiex il-forum adattat sabiex jiġi deċiż jekk kirja għandhiex tiġi ddikjarata xjolta jew jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le mill-fond.

<u>Il-likwidazzjoni tal-kumpens</u>

[8] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottubru 2020

Illi rigward il-kumpens, ingħad li "*r-rimedju li taghti din il-Qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili ghal opportunita mitlufa*".[9]

Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fid-dettall fuq dan il-punt fil-kawża[10]:

> *Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti* ***Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et V Kummissarju tal-Artijiet et*** *deciza fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f`materja ta` komputazzjoni ta` kumpens ghal lezjoni ta` dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat:*
>
> *Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f'certi kazijiet kellha taghti kumpens f'ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b`mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f'ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja.*
>
> *Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f`dan il-kaz ikun fl-ammont ta` hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghajr ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond.*
>
> *Issa ghalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` lezjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax necessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni civili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-ezercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi*

[9] **Maria Stella s. Estelle Azzopardi et vs Avukat Ġenerali et** - deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru 2016
[10] **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Ġenerali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016

kollha rilevanti ghall-kaz odjern sabiex tasal ghad-determinazzjoni tal-quantum.

Dawn huma (1) it-tul ta` zmien li ilha ssehh il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taz-zmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proceduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali taghhom, (2) il-grad ta` sproporzjon relatat mal-introjtu li qed jigi percepit ma` dak li jista` jigi percepit fis-suq hieles, konsidrat ukoll l-ghan socjali tal-mizura, (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjez sostanzjali li ghamlu l-intimati Tabone ssabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f`dan il-kaz mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158.

Din il-Qorti ser tagħmel tagħha wkoll dak li ġja rriteniet f'okkażjonijiet oħra l-istess Qorti diversament preseduta[11], ċjoè:

Il-Qorti tibda billi taghmel referenza ghal dak deciz fis-sentenza fl-ismijiet ***Herbert Brincat et vs Avukat Generali et*** *(PA 27/062019) fis-sens li*

"…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."

Fir-rigward tal-kumpens li ghandu jigi likwidat favur individwu li jkun sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu, gie deciz illi

"The Court reiterates that an award in respect of pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he or she would have enjoyed had the breach not occurred (see, mutatis mutandis,

[11] 223/2019MC **Zammit vs Avukat tal-Istat et** (deċiża 15/04/2021)

*Kingsley v. the United Kingdom [GC], no. 35605/97, § 40, ECHR 2002-IV)." (***Marshall and Others v. Malta*** (QEDB, 11/02/2020).*

Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea:

*"…the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)." (***Marshall and Others v. Malta*** (QEDB, 11/02/2020)*

Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea:

*"…the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)." (***Marshall and Others v. Malta*** (QEDB, 11/02/2020)*

Tenut kont ta' din il-ġurisprudenza għalhekk, meta l-Qorti tiġi biex tillikwida l-kumpens, hija m'għandiex toqgħod biss fuq id-diskrepanza bejn l-kera attwali u l-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq ħieles. Fatturi oħra li jiddeterminaw l-entità tal-kumpens huma:

i) l-interess ġenerali li jilleġittimizza l-intervent leġislattiv;
ii) l-isproporzjon tal-kera attwalment mħallsa lir-rikorrenti u dak li seta' ipperċepew fis-suq ħieles;
iii) Iż-żmien li r-rikorrenti damu jġarrbu l-istat ta' sproporzjon;
iv) Il-fatt li r-rikorrenti baqgħet taċċetta l-ħlas tal-kera
v) ż-żmien li fih r-rikorrenti baqgħet passiva bla ma ħadet azzjoni.
vi) l-inerzja tal-istat meta baqa passiv għal snin twal sabiex jipprova jirrimedja s-sitwazzjoni;

Oltre minn hekk minħabba l-fatt li kull każ għandu ċ-ċirkostanzi u l-isfond tiegħu, huwa naturali li ma hemmx uniformità fil-*quantum* tal-kumpens li jiġi likwidat mill-qrati tagħna minn każ għal każ. Din il-Qorti tikkonsidra li l-leżjoni fil-konfront tar-rikorrenti bdiet mis-sena 2007, meta għadda ż-żmien tal-ftehim tal-kirja li daħlu fih ir-rikorrenti u l-intimat inkwilin.

Flimkien ma' dak li hawn fuq jingħad, din il-Qorti ser tagħmel tagħha l-insenjament u d-direzzjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Benjamin Testa et vs l-Awtorità tad-Djar et**[12], fejn intqal hekk:

> *Fil-każ ta'* ***Cauchi v. Malta****, deċiż mill-QEDB fil-25 ta' Marzu, 2021 ingħad li:*
>
> *'102. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values in the Maltese property market during the relevant period (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63).*
>
> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no.*

[12] 68/18/1AF deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Ġunju 2021

31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted'.

33. Il-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali saret ezegwibbli u parti mil-liġi Maltija bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319). Skont ir-rapport tal-perit tekniku nkarigat mill-ewwel Qorti, il-valur lokatizju tal-proprjeta` in kwistjoni mill-1987 sal-2018 kalkolat fuq qligħ ta' bejn 2% u 3.5% jammonta għal €63,090. Ir-rikorrenti

stess jikkonċedu li minn din is-somma għandhom jitnaqqsu 30% rappreżentanti l-valur tal-għamara fl-ammont ta' €18,927. Dan iħalli l-figura ta' €44,163.

34. Fuq l-insenjamenti tal-QEDB, sabiex jiġi ffissat kumpens ġust, minn din is-somma għandhom: - jitnaqqsu madwar 30% minħabba l-interess ġenerali; jitnaqqsu madwar 20% oħra għaliex il-fond mhux neċessarjament ser jinkera għall-perjodu kollu fis-suq ħieles; - titnaqqas il-kera pagabbli skont il-liġi (mhux kemm effettivament aċċettat Carmela Testa) fis-somma ta' madwar €5,341;

35. Bażat fuq dan il-kalkolu l-kumpens ġust dovut lir-rikorrenti għad-danni pekunarji kellu jkun bejn wieħed u ieħor ta' €20,000. Ma' dan għandu jiżdied ukoll kumpens non-pekunarju. Ikkunsidrat illi kien biss fis-sena 2018 li saret il-kawża, kumpens non-pekunarju ta' €5,000 hu suffiċjenti.

36. Hu minnu li fis-sentenza Cauchi v. Malta intqal ukoll:

"107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64)".

37. Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti mhijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti mhijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi l-kera b'rata tas-suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sidien ser jirċievu kumpens għallħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma mhijiex taxxabbli. B'hekk ser ikunu qegħdin igawdu minn benefiċċju sostanzjali.

Illi l l-valur lokatizju li ngħata mill-Perit Tekniku tal-fond fil-perjodu minn Jannar tas-sena 2007 sa Mejju 2022, meta ġew intavolati dawn il-proċeduri, huwa hekk:

- 2007 sa 2008: sitta u għoxrin elf, seba' mija u tmienja u erbgħin Ewro (€26,748)
- 2009 sa 2011: tlieta u erbgħin elf, mitejn u disgħa u tletin Ewro (€43,239)
- 2012 sa 2014: sitta u erbgħin elf, mija u disgħa u sebgħin Ewro (€46,179)
- 2015 sa 2017: sebgħa u erbgħin elf, erba' mija u tmienja u sebgħin Ewro (€47,478)
- 2018 sa 2020: tmienja u erbgħin elf, disa' mija u sitta u disgħin Ewro (€48,996)
- 2021: sittax-il elf, disa' mija u sebgħa u ħamsin Ewro (€16,957)
- 2022 sa Mejju: sebat elef u ħames mitt Ewro (€7,500)

Isegwi għalhekk li minn Jannar tas-sena 2007 sa Mejju tas-sena 2022, il-kera globali giusta kienet tkun fis-somma ta' mitejn u sebgħa u tletin elf u sebgħa u disgħin Ewro (€237,097). Effettivament ir-rikorrenti rċeviet is-somma ta' disgħa u ħamsin elf, erba' mija u wieħed u tmenin Ewro u tnejn u ħamsin ċenteżmu (€59,481.52)[13], li turi l-iżbilanc u sproporzjon evidenti.

Fid-dawl ta' dan kollu, u b'referenza wkoll għall-insenjament hawn fuq riprodott, din il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens pekunarju għandu jkun ta' **tlieta u sebgħin elf, mitejn u tnejn u disgħin Ewro (€73,292)** u li l-kumpens non-pekunarju għandu jkun ta' **ħamest elef Ewro (€5,000)**.

Il-kumpens pekunjarju huwa maħdum hekk:

€237,097 - €71,129 (30% għall-interess ġenerali) = €165,968

€165,968 - €33,194 (20% għall-possibbli perjodu mhux mikri) = €132,774

€132,774 - €59,482 (kera perċepita kif fuq maħdum) = €73,292

DECIDE

[13] Figura meħuda mill-kotba tal-kera esebiti

GĦALDAQSTANT, għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformement ma' dak hawn fuq deċiż, tgħaddi biex tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti bil-mod segwenti:

1. **Tiddikjara u tiddeċiedi** li l-fatti suesposti jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. **Tiddikjara u tiddeciedi** li l-intimat Charles Palmier ma jistax jibqa' jibbaża l-okkupazzjoni tiegħu tal-ħanut *Art Gallery*, 8, Triq Tigne, Sliema fuq il-protezzjoni mogħtija lilu bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, in kwantu l-applikazzjoni ta' din il-liġi hija inkonsistenti mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. **Tiddikjara u tiddeċiedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċjoè danni pekunarji u non pekunarji sofferti mir-rikorrenti.

4. **Tillikwida** d-danni pekunarji fis-somma ta' **tlieta u sebgħin elf, mitejn u tnejn u disgħin Ewro (€73,292)** u d-danni non-pekunarji fis-somma ta' **ħamest elef Ewro (€5,000)**.

5. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **tmienja u sebgħin elf, mitejn u tnejn u disgħin Ewro (€78,292)** rappreżentanti danni pekunarji u non-pekunarju kif deċiż hawn fuq.

L-ispejjeż għandhom jiġu sapportati mill-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur