MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tad-19 ta' Ġunju, 2024

Rikors Kostituzzjonali Numru 229/2023 LM

Marguerite mart il-Kaptan Neville Gatt (K.I. nru. 459940M) u Franca mart il-Kaptan Michael Borg (K.I. nru. 247445M)

vs.

L-Avukat tal-Istat;
Joseph Magri (K.I. nru. 214952M);
John Magri (K.I. nru. 802248M)

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fit-2 ta' Mejju, 2023, mir-rikorrenti **Marguerite Gatt (K.I. nru. 459940M)** u **Franca Borg (K.I. nru. 247445M)** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettiet dan li ġej:

"Tesponi bir-rispett:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond* ***3, Beaulieu, Triq il-Franġiskani, Ħamrun, ġia 191, Triq Villambrosa Ħamrun****, li huma akkwistaw* per via di successione *mingħand il-mejta ommhom Olga Mercieca li mietet fil-25 ta'*

Marzu, 2010 u skont dikjarazzjoni causa mortis *tat-23 ta' Marzu, 2011 fl-atti tan-Nutar Dottor Philip Lanfranco, li kopja tagħha qiegħda hawn annessa u mmarkata bħala Dok. A iddikjaraw l-eredità tal-istess Olga Mercieca lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.*

2. *Illi l-wirt ta' Olga Mercieca ddevolva fuq l-uniċi żewġ eredi tagħha ai termini ta' testment tad-19 ta' Settembru, 1985 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello du Puis fejn hija nnominat bħala l-uniċi eredi tagħha, l-uniċi żewġ uliedha f'ishma indaqs bejniethom.*

3. *Illi l-fond in kwistjoni kien mikri bħala garage kummerċjali u għalhekk ai termini tal-Artikolu 1531D (2) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera mill-1 ta' Jannar, 2010 għoliet għall-ewwel erba' snin bir-rata ta' 15% fis-sena u dan sal-31 ta' Diċembru, 2013 u mill-1 ta' Jannar, 2014 għoliet bir-rata ta' 5% fis-sena.*

4. *Illi l-kera kurrenti għas-sena 2022 hija bir-rata ta' €1,265 fis-sena.*

5. *Illi b'hekk sa dakinhar huma kienu obbligati jġeddu 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.*

6. *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 t'Awwissu, 1914. Skont l-artikolu 2 ta' din l-istess Liġi, il-fond in kwistjoni jaqa' taħt it-tifsira li l-liġi tagħti lill-kelma "ħanut" u għalhekk skont l-artikolu 9(b) tal-Kap. 69 lanqas ma setgħet issir talba għar-ripreża tal-fond mir-rikorrenti, u dan sakemm daħlu l-emendi tal-Att X tal-2009 li xorta huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem peress li huma tenwi.*

7. *Illi r-rikorrenti kienu f'impossibilità li jieħdu lura ħwejjiġhom minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009, li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tagħhom stante li mhux qed jirċievu kumpens ġust u xieraq għal ħwejjiġhom u talli ma nżammx bilanċ f'dawn il-liġijiet bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.*

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

9. *Illi l-awmenti fil-kera li rċevew ir-rikorrenti skont il-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 huma miżeri għall-aħħar meta paragunati 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 tal-mittenti u anzi jkomplu jikkalpestaw id-drittijiet fundamentali tas-sidien.*

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

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

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

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

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

15. *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-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1 tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt l-Artikolu 1 u 14 tal-Protokoll Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi dikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġà ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawżi surreferiti.*

16. *Illi inoltre f'każ simili għal dak odjern deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-13 ta' Lulju, 2018, rikors numru 22/2013/1AE fl-ismijiet 'Evelyn Montebello et vs l-*

Avukat Ġenerali u s-Soċjetà Filarmonika Maria Mater 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 kkundannat lill-Avukat Ġenerali iħallas lill-atturi s-somma ta' €300,000, in kwantu għal €15,000 in linea ta' danni morali u in kwantu għal €285,000 in linea ta' danni pekunjarji, bl-imgħax ta' 8% mid-data tas-sentenza u bl-ispejjeż kollha (inkluż tal-periti nominati mill-Qorti.

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

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

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

20. *Illi d-danni li għandhom jitħallsu s-sidien rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat huwa mill-1 ta' Awwissu, 1987 sal-preżentata tar-rikors odjern.*

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

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

II. *Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni tal-fond* ***3, Beaulieu, Triq il-Franġiskani, Ħamrun, ġia 191, Triq Villambrosa, Ħamrun****, a favur l-intimati Magri u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-Artikoli 3, 4, 6 u 9 tal-istess Kap. 69, u d-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti lledew id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

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

IV. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma ġiex ikkreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sforzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni;*

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

VI. *Tikkundanna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjari u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali tat-8% fis-sena mid-data tal-preżentata tal-kawża odjerna sad-data tal-effettiv pagament.*

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

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fit-22 ta' Mejju, 2023, fejn ingħad kif ġej:

"Jgħid bil-qima:

1. Illi qabel xejn biex jissoktaw bl-ilment tagħhom, ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu li għandhom fuq il-garaxx bin-numru 3, Beaulieu, Triq il-Franġiskani, Ħamrun, ġia 191, Triq Villambrosa, Ħamrun;

*2. Fl-ewwel lok ukoll, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tal-ftehim tal-kirja li huma qegħdin jattakkaw b'din il-kawża. L-istess rikorrenti jridu jġibu prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-**Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta)** u bil-**Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.** B'mod speċifiku, ir-rikorrenti jridu juru li l-garaxx jinsab mikri għal għanijiet kummerċjali;*

*3. Illi bla ħsara għal dak fuq imsemmi, safejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw id-disposizzjonijiet tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** mil-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-liġjiet 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 għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

*4. Illi f'dan il-każ l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjetà mikrija mir-rikorrenti taqa' fl-ambitu tal-proviso tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** peress li l-miżura ċensurata mir-rikorrenti hija waħda legali għaliex it-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll tal-valur tal-kera għall-iskopijiet kummerċjali toħroġ mil-liġi stess kif anke rikonoxxut mir-rikorrenti stess fir-rikors tagħhom;*

*5. Illi fuq l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jiżdied jingħad li bil-miġja tal-**artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta** l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar, 2014, qed tiżdied bil-ħamsa fil-mija kull sena, li ċertament mhijiex żieda negliġibbli;*

*6. Illi magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll il-protezzjoni tal-kera skont l-**artikolu 1531I tal-Kap. 16 tal-Liġijiet** mhijiex għal dejjem imma hija maħsuba li tintemm fl-2028, li mhuwiex daqstant 'il bogħod. Barra minn dan, il-manutenzjoni ordinarja li tolqot il-post mikri tmiss biss lill-okkupant u mhux lis-sid;*

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

8. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissussisti biss bejn it-30 ta' April, 1987 sad-data ta' meta l-fond mertu tal-kawża kien mikri bħala garaxx kummerċjali. Dan qiegħed jingħad b'mod speċifiku għaliex premessa numru 11 tar-rikors promotur tmur kontra dak li qiegħed jingħad fi premessa numru 20 tar-rikors promotur.

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

3. Rat ir-Risposta tal-intimati **Joseph Magri (K.I. nru. 214952M)** u **John Magri (K.I. nru. 802248M)** [minn issa 'l quddiem 'l-intimati Magri'], li ġiet ippreżentata fit-12 ta' Ġunju, 2023, fejn eċċepew illi:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi l-esponenti ma huma bl-ebda mod qegħdin jilledu d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti u in kwantu jgawdu l-protezzjoni tal-liġi d-dritt tiegħu għall-eżistenza denja u li jaħdmu huwa dritt fondamentali ukoll li jixraq li jiġi protett, anzi jissupera d-dritt tar-rikorrenti: ir-rikorrenti t-tnejn joperaw bid-ditta "ABC Garage" u ilhom jaħdmu kważi sittin sena.*
2. *Illi naturalment dwar il-passat u l-vjolazzjoni tad-dritt fondamentali tar-rikorrenti fil-passat irid jirrispondi l-Istat li għamel il-liġi u mhux l-intimata; għal dak li jirrigwarda l-futur il-leġislatur daħħal fis-seħħ liġi li intiża biex iġġib il-kera għall-ammont xieraq u b'hekk toħloq il-bilanċ rikjest fil-liġi bejn id-drittijiet tal-partijiet;*
3. *Jiġi rilevat li filfatt il-leġislatur kien daħħal mekkaniżmu proprju sabiex iwassal għal kirja xierqa fil-każ ta' kirjiet kummerċjali bħal dak in kwistjoni billi l-kera tiġi awmentata kull sena u kien inkluda wkoll il-possibilità li jdaħħal liġi sussidjarja li jirregola b'iktar dettall dawn l-awmenti, iżda għal raġuni jew oħra din il-liġi sussidjarja qatt ma daħlet fis-seħħ;*
4. *Illi l-esponenti dejjem kienu lesti li jkunu raġonevoli u filfatt fis-snin tmenin l-awturi tad-dritt tar-rikorrenti kienu awmentaw il-kera bi ftehim, u ċertament għalhekk m'hemmx lok għall-ebda żgumbrament billi l-intimati huma preparati jħallsu kera adegwata skont il-mezzi tagħhom, għall-fond lilhom mikri;*
5. *Illi inoltre jagħmlu referenza għar-risposta magħmula mill-Avukat tal-Istat għar-rikors promutur u jagħmlu dik ir-risposta u dawk l-eċċezzjonijiet tagħhom.*
6. *Salv eċċezzjonijiet oħra fil-fatt u fid-dritt."*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tal-15 ta' Novembru, 2023, ġie maħtur il-**Perit Michael Lanfranco** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ppreżenta r-rapport tiegħu fl-14 ta' Diċembru, 2023, u ħalfu fil-15 ta' Jannar, 2024.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-21 ta' Frar, 2024, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

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

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

4. Jirriżulta li r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond numru 3, 'Beaulieu', Triq il-Franġiskani, ġia 191, Triq Villambrosa, il-Ħamrun [minn issa 'il-fond'], li huma akkwistaw *per via di successione* wara li ġiet nieqsa ommhom Olga Mercieca fil-25 ta' Marzu, 2010. Olga Mercieca ħalliet liż-żewġ uliedha, ir-rikorrenti, eredi tagħha. Il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri jikkonsisti f'garaxx li għandu użu kummerċjali, u għalhekk bis-saħħa tal-artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera li kienu jħallsu l-inkwilini fuq dan il-fond żdiedet bi 15% fis-sena bejn l-1 ta' Jannar, 2010 u l-31 ta' Diċembru, 2013, filwaqt li mill-1 ta' Jannar, 2014 'il quddiem, il-kera fuq dan il-fond żdiedet b'5% fis-sena. Ir-rikorrenti qalu li fil-preżent huma qegħdin jirċievu madwar €1,265 fis-sena bħala kera għal dan il-fond. Ir-rikorrenti spjegaw li kemm ilhom li saru sidien tal-fond, huma dejjem kellhom l-obbligu li jġeddu l-kirja, filwaqt li kien impossibbli għalihom li jieħdu ħwejjiġhom lura minħabba f'dak li jipprovdu l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009. Qalu li kieku huma tħallew jikru l-fond fis-suq miftuħ, ir-redditu lokatizju kien ikun ferm ogħla, filwaqt li żiedu jgħidu li minkejja l-promulgazzjoni tal-emendi leġislattivi li bis-saħħa tagħhom il-kera li kienu qegħdin jirċievu għoliet, il-kera riċevuta minnhom baqgħet waħda miżera għall-aħħar, u bl-ebda mod ma tikkompara mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ. Ir-rikorrenti jgħidu li din is-sitwazzjoni wasslet biex ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess tal-komunità in ġenerali u d-drittijiet tagħhom bħala sidien. Ir-rikorrenti qalu wkoll li l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini mhijiex

waħda ġusta, u m'hemm l-ebda bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, u dan bi ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom kif protetti bil-Kostituzzjoni ta' Malta, bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u bl-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni. Qalu wkoll li d-disposizzjonijiet tal-liġi ħolqu interferenza mal-jeddijiet tagħhom bħala sidien fir-rigward tal-użu tal-proprjetà tagħhom. Ir-rikorrenti għamlu riferiment għal diversi sentenzi tal-Qrati Maltin dwar l-ammont ta' kumpens li huma qegħdin jistennew li jiġi likwidat favur tagħhom, kif ukoll għal sentenzi li jgħidu li l-Kap. 69 huwa mingħajr effett fir-rigward tar-relazzjoni bejn is-sid u l-inkwilini. Fil-premessi tagħhom ir-rikorrenti jgħidu li huma qegħdin jistennew kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, u semmew ukoll l-iżgumbrament tal-intimati Magri mill-fond, għalkemm fit-talbiet tagħhom ma ressqu l-ebda talba speċifika għall-iżgumbrament tal-inkwilini mill-fond. Permezz tat-talbiet tagħhom lil din il-Qorti, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu li jiġi dikjarat li inkissru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea; li jiġi ddikjarat li l-lokazzjoni tal-fond favur l-intimati Magri u l-provvedimenti tal-Kap. 69 u tal-Att X tal-2009 u l-liġijiet viġenti, huma leżivi tal-jeddijiet tagħhom bħala sidien; talbu lil din il-Qorti tagħti dawk l-ordnijiet, direttivi u atti sabiex tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif garantiti bil-Konvenzjoni Ewropea; kif ukoll li jiġi ddikjarat li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas tal-kumpens u tad-danni pekunjarji u non-pekunjarji li għandhom jitħallsu lilhom; u talbu l-likwidazzjoni tal-kumpens u l-kundanna tal-intimat Avukat tal-Istat għall-ħlas tal-kumpens likwidat.

5. Min-naħa tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond, kif ukoll prova tal-kirja u

li l-fond huwa mikri għal skop kummerċjali. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jagħti latitudni wiesgħa lill-Istat iwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, u fil-każ odjern, il-miżuri li qegħdin jiġu attakkati mir-rikorrenti huma miżuri li joħorġu mil-liġi stess. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li l-artikolu 1531D tal-Kap. 16 ippermetta li l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar, 2014, tibda togħla b'5% fis-sena, liema żieda ma tistax titqies li hija waħda negliġibbli. Qal ukoll li l-protezzjoni li qegħdin igawdu minnha l-inkwilini mhijiex għal dejjem, iżda ser tispiċċa fis-sena 2028.

6. Min-naħa tagħhom, l-intimati Magri eċċepew li m'huma jiksru l-ebda jedd fundamentali tar-rikorrenti, u li huma għandhom dritt fundamentali li jaħdmu, liema dritt ukoll irid jiġi protett. L-intimati Magri spjegaw li huma mill-fond joperaw negozju ta' *car hire*, u ilhom jagħmlu dan għal aktar minn sittin sena. Qalu wkoll li bl-emendi leġislattivi ppromulgati matul is-snin, l-ammont ta' kera li huma jħallsu qiegħed jawmenta ta' kull sena.

<u>Provi u riżultanzi</u>

7. Flimkien mar-rikors promotur, ir-rikorrenti ppreżentaw (i) kopja tal-*affidavit* tal-Kaptan Michael Borg[1]; (ii) kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* li segwiet il-mewt ta' Olga Mercieca[2], kif ukoll (iii) kopja ta' estratt mir-Reġistru Elettorali.[3]

8. **Il-Kaptan Michael Borg**, fl-*affidavit* tiegħu qal li huwa miżżewweġ lil Franca Borg, u ilu midħla tal-familja Mercieca mis-sena 1965. Qal li huwa dejjem

---

[1] *A fol.* 6 tal-proċess.
[2] *A fol.* 9 tal-proċess.
[3] *A fol.* 58 tal-proċess.

jiftakar li l-fond kien mikri lill-familja Calleja u l-familja Mifsud Bonnici, u qraba ta' martu spiss kienu jilmentaw mill-kera baxxa li kienu jdaħħlu mill-fond, speċjalment meta kienu jintalbu jagħmlu tiswijiet straordinarji fih. Qal li meta miet missier il-mara tiegħu, l-Avukat Albert Mercieca fis-sena 1992, huwa beda jamministra l-beni tal-kunjata tiegħu. Qal li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond, li huma akkwistaw *per via di successione* mingħand id-defunta ommhom Olga Mercieca, li mietet fil-25 ta' Marzu, 2010. Żied jispjega li l-fond iddevolva favur Olga Mercieca mill-ereditá ta' missierha l-Avukat Giuseppe Pace. Ix-xhud kompla jgħid li meta daħlu fis-seħħ id-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, il-fond in kwistjoni kien jinkera b'rata ta' kera baxxa u irriżorja ta' madwar LM30 fis-sena, u wara dan il-perijodu, l-inkwilini bdew iħallsu żidiet skont l-Att X tal-2009 b'żieda fil-kera mill-1 ta' Jannar, 2010 ta' 15% fuq il-kera kurrenti, li baqgħet tiżdied b'dan il-mod sal-31 ta' Diċembru, 2013. Kompla jgħid li wara l-1 ta' Jannar, 2014, il-kera bdiet tiżdied b'5% fis-sena, u l-kera kurrenti hija ta' €1,265 fis-sena. Ix-xhud qal li l-wirt ta' Olga Mercieca ddevolva favur ir-rikorrenti, l-uniċi żewġ eredi tagħha, *ai termini* tat-testment tad-19 ta' Settembru, 1985 fl-atti tan-Nutar George Bonello du Puis. Qal ukoll li meta mietet Olga Mercieca, iż-żewġ uliedha ħallsu t-taxxi relattivi fuq l-ereditá tagħha, u qal li huwa ta' għajb li din il-proprjetà minflok serviet ta' ġid għall-familja Mercieca, serviet ta' piż, għaliex tul is-snin tħallsu aktar taxxi ta' suċċessjoni u taxxi fuq il-qliegħ milli kien hemm introjtu minnha. Qal ukoll li l-liġi tal-kera regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tat protezzjoni assoluta lill-inkwilini, filwaqt li tefgħet il-piż fuq is-sidien, u din hija liġi inġusta hekk kif anke l-Qorti Kostituzzjonali u l-l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem iddikjarawha leżiva tal-jeddijiet tas-sidien. Qal li mhuwiex ġust li r-rikorrenti, u l-ġenituri tagħhom qabilhom, ġarrew il-piż ta' din il-liġi, u issa r-rikorrenti għandhom jingħataw kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji li sofrew tul iż-żmien. Ix-xhud

qal li l-fond mhuwiex jintuża għal skop soċjali, iżda għal skop kummerċjali, u l-familja tar-rikorrenti ma kellhom l-ebda għażla biex igawdu ħwejjiġhom għajr li jbiegħu l-istess fond, xi ħaġa li ma xtaqux jagħmlu minħabba li dejjem ittamaw li l-liġi ser tinbidel u jkunu jistgħu jikru l-fond bir-rati tas-suq. Qal li l-familja tar-rikorrenti ġiet imċaħħda mill-użu u mit-tgawdija tal-fond b'mod sfurzat, u l-uniku kumpens li ġie offrut lilhom kien li jitħallsu ż-żieda fir-rata tal-inflazzjoni darba kull tliet snin mill-2010 'l quddiem, mentri l-valur lokatizju tal-istess fond kien ferm ogħla minn dak li tippermetti l-liġi, u tul l-aħħar snin żdied sostanzjalment, filwaqt li l-awmenti baqgħu marbutin mal-għoli tal-ħajja. Ix-xhud qal li r-rikorrenti qatt ma rċevew kera ġusta skont ir-rati tas-suq u għadhom ibatu l-effett tal-liġi sallum, filwaqt li l-inkwilini għadhom igawdu l-fond sallum. Ix-xhud qal li kien f'dan il-kuntest li nfetħu l-proċeduri odjerni mir-rikorrenti, sabiex jitħallsu danni pekunjarji u morali għall-inġustizzji li sofrew tul is-snin.

9. Waqt l-udjenza tal-15 ta' Novembru, 2023, xehed l-intimat **John Magri**[4], li spjega li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri jintuża bħala *garage hire.* Qal li huwa jħallas madwar €1,300 kera fis-sena għall-fond, u qal li l-fond ilu jinkera lilhom madwar sittin sena.

10. Permezz ta' nota ppreżentata mill-intimati fl-10 ta' Jannar, 2023[5], huma ppreżentaw kopja tal-irċevuti tal-kera mħallsa għall-fond.

11. Fir-relazzjoni tiegħu[6], il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Michael Lanfranco**, spjega li huwa għamel aċċess fil-fond, u għall-aċċess kien fiżikament preżenti l-intimat John Magri biss, filwaqt li r-rikorrenti u l-Avukat tal-Istat ma kinux

[4] *A fol.* 79 tal-proċess.
[5] *A fol.* 86 *et seq.* tal-proċess.
[6] *A fol.* 100 tal-proċess.

rappreżentati. Qal li l-fond jikkonsisti f'garaxx kummerċjali, b'permess għal karozzi *self-drive* u *car hire.* Qal li l-fond jinsab fil-pjan terran u huwa msaqqaf bit-travi u b'soqfa tal-konkos, u huwa ċċangat b'madum tat-tip terrazzo. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qal li min-naħa tiegħu huwa seta' jikkonstata li f'partijiet mit-travi u l-pilastri hemm ħsara fil-konkos, filwaqt li fuq wara tal-fond hemm ambjenti konsistenti f'bitħa msaqqfa bil-pjanċi b'żewġt ikmamar tal-banju mibnija fl-istess bitħa. Żied jgħid li l-fond huwa ġeneralment stabbli, minkejja li l-finituri huma qodma. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qal li l-fond jinsab f'żona kklassifikata bħala residenzjali u tinsab viċin bini skedat, bir-riżultat għalhekk li kwalunkwe żvilupp li jsir fl-inħawi jrid jirrispetta r-restrizzjonijiet imposti mill-Awtorità tal-Ippjanar fiċ-Ċirkolari 3/20 maħruġa minnha. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qal li huwa uża l-metodu komparattiv sabiex wasal għall-valutazzjoni tal-fond, u qal li l-valur fis-suq miftuħ ta' dan il-fond huwa ta' €330,000. Qal ukoll li huwa qies il-valur tal-fond bħala wieħed ta' natura kummerċjali, u għalhekk il-valur lokatizju tal-fond fil-preżent huwa ta' €14,850 fis-sena. Il-valur lokatizju kif stabbilit mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fil-perijodu rilevanti, għola minn €2,436.37 fis-sena fl-1987, għal €14,850 preżentement.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

12. B'riferiment għall-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat, il-Qorti tibda billi tosserva li fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jgħid li huwa sodisfatt kemm bil-prova tat-titolu li għamlu r-rikorrenti, kif ukoll bil-provi miġjuba minnhom sabiex juru li l-fond huwa mikri, u li l-kirja hija waħda regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Din il-Qorti tinsab sodisfatta wkoll li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri kien mikri għal skop kummerċjali, kif ikkonfermat mix-xhieda tal-intimat John Magri nnifsu quddiem

din il-Qorti. Għaldaqstant il-Qorti m'hija ser tieħu l-ebda konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat.

13. Il-Qorti tirreferi wkoll għall-eċċezzjoni mressqa mill-intimati Magri, li huma ma jistgħux jinstabu li kisru l-jeddijiet fundamentali ta' xi ħadd, u tgħid li filwaqt li huwa minnu li ċittadin privat ma jistax jinstab li kiser il-jeddijiet fundamentali ta' individwu privat ieħor, l-intimati Magri xorta waħda huma leġittimi kontradittur f'dawn il-proċeduri, in vista tal-fatt li l-mertu ta' dawn il-proċeduri jittratta proprju l-kirja tal-fond minn fejn huma jiġġestixxu n-negozju tagħhom.

14. Ir-rikorrenti qegħdin jikkontendu li b'konsegwenza tal-liġijiet viġenti, huma kienu kostretti jibqgħu jikru l-fond lill-intimati Magri, b'kera li ma tirrispekkjax il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, u dan l-istat ta' fatt wassal għal ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

15. Tqis li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi kif ġej:

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

16. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il quddiem 'il-Qorti Ewropea'], il-kontroll fuq il-kera, u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. B'hekk

il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità, u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[7]

17. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhuwiex ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-kera u għall-protezzjoni fil-kirja, l-għan kien wieħed leġittimu, u għalhekk l-ewwel element jinsab sodisfatt.

18. Fir-rigward tat-tieni element, jiġifieri li l-iskop irid ikun wieħed leġittimu, fil-kuntest ta' kirja kummerċjali, din il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fis-sentenza **Zammit and Attard Cassar *vs* Malta**[8]:

> *"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. V. 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."*

19. Il-Qorti taqbel li l-protezzjoni mogħtija permezz tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta saret fl-interess ġenerali, sabiex jiġu mħarsa n-negozji u l-intrapriżia lokali, speċjalment fiż-żmien ta' wara l-gwerra meta bosta negozji u intrapriżi f'Malta kienu għadhom qegħdin jistejqru u jsibu saqajhom. Din il-protezzjoni fil-kirja u l-kontroll tal-kera taw serħan il-moħħ lil dawn in-negozji u intrapriżi, u

---

[7] Ara Bradshaw and Others v. Malta, App. Nru. 37121/15, 23.10.2018.
[8] App. Nru. 1046/12, 30.07.2015.

ppermettiet li dawn jagħmlu ippjanar fuq tul ta' żmien. Bla dubju l-promulgazzjoni ta' liġijiet bħal dawn li jipproteġu negozjant f'kirja kummerċjali għal tul ta' żmien, għenu mhux ftit fl-iżvilupp u fit-tkabbir ta' negozju lokali u fil-ħolqien u l-preservazzjoni tal-postijiet tax-xogħol fis-snin meta dan kien meħtieġ minħabba d-devastazzjoni li ġabet magħha l-gwerra.

20. Huwa fir-rigward tat-tielet element, jiġifieri l-ħtieġa li jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien, li wassal għall-ilment ewlieni mressaq mir-rikorrenti.

21. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others v. UK**[9], il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".*[10]

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

> *"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see* Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must*

[9] App. 8793/79, 21.02.1986.
[10] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, Victor Gatt et *vs.* Avukat Generali et, 05.07.2011, u Q.Kost. 467/1994, Cutajar noe *vs.* Il-Kummissarju tal-Art et, 30.11.2001.

look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of."[11]

23. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont il-valuri lokatizji annwali li wasal għalihom il-Perit Tekniku Ġudizzjarju mis-sena 1987, meta daħal fis-seħħ il-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, sas-sena 2023, meta nfetħu il-proċeduri odjerni, u meħud in konsiderazzjoni (a) il-kera miżera perċepita mir-rikorrenti minkejja l-awmenti li pprovda għalihom il-leġislatur bid-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009, u li bl-ebda mod raġonevoli ma jista' jingħad li dawn ammeljoraw il-pożizzjoni tas-sidien; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat, partikolarment quddiem sitwazzjoni fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet sostanzjalment miż-żmien li fih iddaħħal fis-seħħ il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Qorti tirrileva wkoll li l-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att XXIV tal-2021, u li fil-prinċipju huma meqjusa li mhumiex leżivi tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien, bl-ebda mod ma japplikaw għal kirjiet kummerċjali, u dan għaliex dawn l-emendi leġislattivi kienu maħsuba biex jolqtu kirjiet residenzjali u mhux kummerċjali. Fis-sentenza fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar v. Malta**, diġà iċċitata, il-Qorti Ewropea għamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

"The Court reiterates that State control over levels of rent falls into a sphere that is subject to a wide margin of appreciation by the State, and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable. Nevertheless, this may lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit (see Amato Gauci, cited above, § 62). While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government. However, the applicants have not argued

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

that they were unable to make any profit. Even so, this element must be balanced against the interests at play in the present case."

24. F'dak il-każ, il-Qorti Ewropea kkunsidrat ukoll il-fatt li, fit-termini tal-artikolu 1531I, kwalsiasi kirja ta' fond kummerċjali li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, għandha tintemm fl-1 ta' Ġunju, 2028, sakemm ma jkunx sar kuntratt li jgħid li l-kirja saret għal tul ta' żmien determinat:

"64. Lastly, the Court notes that unlike in other rent-control cases where the applicants were in a position of uncertainty as to when and if they would recover their property (see, inter alia, Amato Gauci, cited abvove, § 61, and Saliba and Others v. Mlta, no. 20287/10, § 67, 22 November 2011), in the present case, under the laws currently in force and in the absence of any further legislative interventions, the applicants' property will be free and unencumbered as of 2028. It follows that the effects of such rent regulation are circumscribed in time. However, the Court cannot ignore the fact that by that time, the restriction on the applicants' rights would have been in force for nearly three decades, and to date has been in force for over a decade.

65. Having assessed all the elements above, and notwithstanding the margin of appreciation allowed to a State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, the Court finds that, having regard to the relatively low rental value of the premises and the lack of procedural safeguards in the application of the law, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants, who have had to bear a significant part of the social and financial costs of supporting a commercial enterprise. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right to the enjoyment of their property.

66. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention."

25. Il-Qorti tqis li, minkejja li fond ser ikun meħlus minn kull trażżin ta' drittijiet mill-1 ta' Ġunju, 2028, u s-sidien ikunu jistgħu jieħdu lura l-pussess tiegħu, il-liġi kif inhi fil-preżent ma toħloqx bilanċ proporzjonat bejn l-interess ġenerali u l-interess tal-privat, u għalhekk ir-rikorrenti huma ġustifikati jilmentaw li qegħdin jiġu leżi l-jeddijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Kif diġà rrilevat din il-Qorti, fil-każ odjern ma tirriżulta l-

ebda ġustifikazzjoni għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Tasal biex saħansitra tgħid li fil-każ odjern ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil. Il-Qorti għalhekk qiegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti kienu kostretti sabiex waħedhom, u mingħajr ebda għajnuna mill-Istat, iġorru piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, huma ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà.

26. In vista ta' dan il-ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, il-Qorti għalhekk sejra tgħaddi sabiex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lilhom. F'dan l-istadju l-Qorti tagħmilha ċara wkoll li dan mhux il-forum adattat fejn isiru talbiet għall-iżgumbrament ta' individwi minn fondi, u li talbiet bħal dawk iridu jitressqu quddiem Qorti li għandha kompetenza li tiddeċidihom. Huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lill-imsemmija rikorrenti, u għal dan il-għan qiegħda tippreċiża li l-perijodu ta' żmien li qiegħed jiġi kkunsidrat għall-fini tal-kumpens li għandu jiġi likwidat huwa dak bejn l-1987, meta bdiet il-leżjoni, anki jekk dak iż-żmien il-fond kien għadu proprjetà ta' omm ir-rikorrent, u s-sena 2023, li hija s-sena meta ġew istitwiti dawn il-proċeduri. Il-Qorti qiegħda tippreċiża dan in vista tal-premessa tar-rikorrenti li huma ilhom fi stat leżiv tal-jeddijiet fundamentali tagħhom mis-sena 1972, f'liema sena kien għadu ma daħalx fis-seħħ il-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

27. F'sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[12], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

[12] 29.04.2016.

"Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ....".

28. Fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[13], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, ingħad illi:

"... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."

29. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[14], il-Qorti Kostituzzjonali rritjeniet illi,

"... ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa."

30. Għalhekk il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni dawk il-fatturi kollha li jaċċenna għalihom l-intimat Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu, iżda anki li:

(a) l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħu jipperċepixxu li kieku tħallew jikru il-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, huwa ferm akbar mill-ammont attwalment

---

[13] 27.06.2019.
[14] 30.09.2016.

perċepit minnhom, tant hu hekk li kieku l-fond inkera fis-suq miftuħ bejn Mejju tal-1987 u Mejju tal-2023 meta ġew istitwiti dawn il-proċeduri, id-dħul totali tar-rikorrenti kien ikun ta' madwar €234,856.08, u dan jirriżulta mill-istimi lokatizji maħduma mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, elenkati a *fol.* 105:

Sena	**€**
1987-1992	€2,436.37 x 5 = €12,181.85
1992-1997	€3,178.20 x 5 = €15,891
1997-2002	€4,145.91 x 5 = €20,729.55
2002-2007	€5,408.28 x 5 = €27,041.40
2007-2012	€7,055.01 x 5 = €35,275.05
2012-2017	€9,203.15 x 5 = €46,015.75
2017-2021	€12,005.37 x 4 = €48,021.48
2021 - 2023	€14,850 x 2 = €29,700
B'kollox	**€234,856.08**

Dan meta fil-fatt id-dħul attwali kien ta' madwar €23,225.36[15], kif ġej:

[15] Il-Qorti qiegħda taċċetta ċ-ċifri ndikati mir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, wara li kkonfermat li huma korretti.

Sena	**€**
1987-2007	€465.87 (ekwivalenti għal LM200) x 20 = €9,317.40
2008-2009	€415.52 x 2 = €831.04
2010	€455.99
2011	€616.12
2012	€708.53
2013	€814.01
2014	€855.55
2015	€890.33
2016	€943.25
2017	€990.41
2018	€1,039.93
2019	€1,092
2020	€1,146.53
2021	€1,205
2022	€1,265
2023	€1,265/12 x 10 = €1,054.27 (minn Awwissu 2022 sa Mejju 2023)
B'kollox	**€23,225.36**

31. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew ippromulgati ċerti liġijiet, u għaldaqstant tikkunsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, li għalih għandu jitħallas kumpens lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat f'isem l-Istat Malti.

32. Il-Qorti tafferma li d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali, mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna, tenut kont tal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna dejjem ġie ritenut li kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu.

33. Fil-każ odjern, għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-kera li setgħet ġiet ipperċepita, ma jirriżultawx danni pekunjarji oħra li jistgħu jiġu faċilment komputati. Imbagħad il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordinat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

34. Fil-komputazzjoni tal-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, il-Qorti kkunsidrat dak li ġie rrilevat mill-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Marshall and Others v. Malta**[16]:

[16] QEDB, 11.02.2020.

"95. Thus, in assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. 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 (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)."

35. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' mija u sitta u għoxrin elf, disa' mija u tmienja u sebgħin Euro u tlieta u erbgħin ċenteżmu (€126,978.43) wara li mis-somma ta' €234,856.08 rappreżentanti l-kirjiet stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju li kellhom jiġu pperċepiti mis-sidien, għandu jsir (i) tnaqqis ta' 20% minħabba l-għan leġittimu u l-interess ġenerali li ċertament kienu eżistenti hekk kif kienet ġiet ippromulgata l-liġi, illum iddikjarata leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent. L-interess ġenerali f'kirjiet kummerċjali huwa meqjus li huwa inqas milli f'kirjiet residenzjali; (ii) tnaqqis ta' 20% għaliex mhux neċessarjament il-fond kien ser ikun mikri matul il-perijodu kollu tal-allegat ksur u bil-kirjiet kif stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju; u (iii) tnaqqis tal-ammont ta' kera attwalment perċepit minnhom, jiġifieri €23,225.36. Il-Qorti tikkunsidra mbagħad li kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' għaxart elef u tmien mitt Euro (€10,800) pagabbli lir-rikorrenti għat-telf non-pekunjarju soffert minnhom, għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Dawn id-danni kemm pekunjarji u dawk mhux

pekunjarji, għandhom jitħallsu lill-imsemmija rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat.

Decide

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

1) **Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mill-intimati Magri, għajr għal dik il-parti tar-raba' eċċezzjoni fejn dawn jgħidu li huma m'għandhomx jiġu żgumbrati minn dan il-fond;**
2) **Tiċħad l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat;**
3) **Tiċħad it-tielet, ir-raba', il-ħames, is-sitt, is-seba' u t-tmien punti sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu, għalkemm b'riferiment għat-tmien punt, din il-Qorti tippreċiża li l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti ġie kkomputat għall-perijodu bejn l-1987 u l-2023;**
4) **Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;**
5) **Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament dawk li jipproteġu l-kirja tal-intimati Magri, u d-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tagħhom;**
6) **Tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti fl-ammont totali ta' mija u sebgħa u tletin elf, seba' mija u tmienja u sebgħin Euro u tlieta u erbgħin ċenteżmu (€137,778.43), rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji, u dan *ai termini* tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 319, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.**

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

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

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur