FIL-QORTI CIVILI PRIM' AWLA
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Onor. Imħallef Dr. Aaron M. Bugeja M.A. (Law), LL.D. (melit)

Illum 29 t'Ottubru 2024

Rikors numru 30/2023

Patrick Camilleri (K.I. 5755M)
Carmelo Camilleri (K.I. 508430M)
Joseph Camilleri (K.I.280652M)
Natalie Ellul (K.I. 400981M)
Isabelle Anne Caruana Dingli (K.I. 163272M)
vs.
L-Avukat tal-Istat u
Fortel Services Limited (C-3662)

Il-Qorti rat is-segwenti:

A. RIKORS

1. Rat ir-rikors ta' Patrick Camilleri et ippreżentat fis-27 ta' Jannar 2023, permezz ta' liema talbu hekk:

> Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna għar-raġunijiet premessi sabiex:

i) Tiddikjara u tiddeċiedi illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż tal-artikolu 3 tal-istess kapitolu fil-liġi, u/jew minħabba l-Att X tal-2009, kif ukoll l-artikolu 1531I ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-propjetà tagħhom ossija l-garaxx kummerċjali bl-indirizz numru 24 li jinsab fi Triq Emanuel Giordano, il-Gżira, bi vjolazzjoni tal-Ewwel

artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

ii) Tiddikjara u tiddeċiedi inoltre` illi it-tkomplija tal-lokazzjoni fil-garaxx kummerċjali tal-intimat ossija dak bl-indirizz numru 24, li jinsab fi Triq Emmanuel Giordano, il-Gżira, jikkostitwixxi ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-propjetà tagħhom, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

iii) Konsegwentement tagħti dawk l-ordnijiet u/jew toħroġ dawk l-atti li tqis li huma meqjusa u xierqa sabiex twettaq jew tiżgura it-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-drittijiet tal-bniedem, inkluż li tordna illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-garaxx kummerċjali bl-indirizz numru 24 li jinsab fi Triq Emmanuel Giordano, il-Gżira u tiddikjara għalhekk illi r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-fond;

iv) Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma wkoll responsabbli għall-kumpens u danni, li jinkludi danni non pekunarji, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet suċitati fit-talba preċedenti;

v) Tillikwida l-istess kumpens u danni bil-ħatra ta' periti nominandi;

vi) Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-kumpens u danni likwidati;

Bl-ispejjeż u l-imgħax legali kontra l-intimati li minn issa huma inġunti għas-subizzjoni.

2. Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fit-22 ta' Frar 2023, li permezz tagħha wieġeb għat talbiet tar-rikorrenti.

3. Rat ir-risposta tas-soċjetà intimata Fortel Services Limited ippreżentata fis-7 ta' Marzu 2023, li permezz tagħha laqgħet għat-talbiet attriċi.

4. Rat li b'digriet tat-8 ta' Mejju 2023, din il-Qorti diversament ippreseduta, innominat lill-Perit Tekniku Konrad Xuereb sabiex jirrelata dwar il-valur kummerċjali tal-post in kwistjoni, kif ukoll il-valur lokatizju mill-1 ta' Jannar 1987 sad-data tal-preżentata tal-kawża. (fol 28).

5. Rat li ġie ippreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar fid-19 ta' Jannar 2023, liema rapport ġie maħluf fit-3 ta' Lulju 2023 (fol 60 *et sequitur*).

6. Rat is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippreżentata fit-22 ta' Marzu 2024.

7. Rat is-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentati fit-22 ta' Marzu 2024.

8. Rat ix-xhieda kollha, id-dokumenti u l-atti proċesswali.

9. Rat li fil-verbal tat-23 ta' Jannar 2024, il-kawża tħalliet għas-sentenza.

B. FATTI TAL-KAŻ

10. Carmelo Camilleri kien xtara l-art li fuqha llum hemm mibni l-garaxx numru 24, fi Triq Emanuel Giordano, il-Gżira, permezz ta' kuntratt datat 21 ta' Awissu 1978, liema kuntratt jinsab esebit fol 5 u fol 34. Dan il-garaxx baqa' proprjeta ta' Carmelo Camilleri minn meta nbena sa ma ingħata b'donazzjoni lil Patrick Camilleri, Joseph Camilleri, Natalie Ellul u Isabelle Anne Caruana Dingli, b'att pubbliku datata 25 ta' Marzu 2021 esebit fol 8 u fol 37 *et sequitur*. Id-dritt tal-użufrutt ta' dan il-garaxx baqa' għand Carmelo Camilleri.

11. Is-socjeta intimata tokkupa l-imsemmi garaxx taħt titolu ta' kera. L-ewwel darba li dan il-fond inkera kien fit-12 ta' Ġunju 1979, kif jidher fl-iskrittura esebita fol 45 tal-proċess, fejn dak iż-żmien il-kumpanija inkwilina kienet għadha bl-isem W & M Zammit Tabona Limited u baqgħet hekk sakemm din il-kumpanija ġiet akkwistata mill-kumpanija intimata Fortel Services Limited.

12. Fl-1979 il-kirja kienet ingħatat versu l-ammont ta' LM1.50 kuljum, iżda maż-żmien, permezz tal-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 l-inkwilini bdew iħallsu kera ta' €10.59 kuljum għall-imsemmi fond. Ir-rikorrenti qed jipproċedu bil-każ odjern, peress li qed isostnu li b'dan l-ammont ta' kera ferm baxx qed jiġu ivvjolati id-drittijiet fundamentali tagħhom.

C. EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI

L-EWWEL EĊĊEZZJONI PRELIMINARI TAL-AVUKAT TAL-ISTAT U L-EWWEL EĊĊEZZJONI PRELIMINARI TAS-SOĊJETA INTIMATA - PROVA TAT-TITOLU.

13. Illi permezz tal-ewwel eċċezzjoni preliminari, l-Avukat tal-Istat sostna li r-rikorrenti jridu jġibu prova sodisfaċenti kemm tal-kirja kif ukoll li kirja hija attwalment soġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Fl-istess eccezzjoni, l-Avukat tal-Istat, sostna li r-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu tagħhom fuq il-propjetà mertu ta' din il-kawża, stante li l-ilment konvenzjonali tagħhom jista' jiġi kkunsidrat biss mid-data ta' meta huma saru sidien tal-fond.

14. Jigi osservat, li bl-istess mod is-soċjetà intimata eċċepiet in linea preliminari, li r-rikorrenti għandhom jipprovaw it-titolu tagħhom fuq il-fond ossija il-garaxx kummerċjali mertu ta' din il-vertenza.

15. Fin-nota tas-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, ġie sottolinjat, li mill-provi miġjuba f'dawn l-atti rikorrenti ressqu prova sodisfaċenti li huma sidien tal-fond mertu ta' dan il-każ għalhekk l-avukat tal-iskart mhuwiex jinsisti aktar fuq din l-eċċezzjoni.

16. Referibbilment għal dak sostnut fl-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, li trid issir il-prova li l-kirja in kwistjoni taqa' taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jirriżulta li s-soċjetà intimata kienet tħallas il-kera iffissata direttament lis-sid tal-fond in kwistjoni sa minn meta bdiet il-kirja fis-sena 1979. Jirriżulta li dak iż-żmien, is-sid kien jaċċetta l-kera, liema kera baqgħet titħallas u tigi aċċettata matul is-snin, u għalhekk fil-fehma ta' din il-qorti inħolqot relazzjoni ta' kera bejn is-soċjetà intimata bħala inkwilina u is-sid. Peress li din kienet kirja ta' fond urban bi skop kummerċjali li saret qabel is-sena 1995, din ir-relazzjoni hija regolata mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

17. Dwar dak sottomess mill-intimat Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet, dwar minn meta għandha tiġi kkunsidrata il-lanjanza tar-rikorrenti l-oħra minbarra Carmelo Camilleri, stante li d-donazzjoni saret lir-rikorrenti l-oħra fis-sena 2021, din il-qorti tqis li dan ser jiġi kkunsidrat fil-mertu. Għalhekk, m'hemmx lok li din il-qorti tikkunsidra din il-kwistjoni *per se* waqt din l-ewwel eċċezzjoni. Tipprovdi ulterjorment dwar dan waqt il-kunsiderazzjonijiet fil-mertu tal-każ.

Għaldaqstant, f'dan l-istadju, il-Qorti sejra:

(a) tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat f'dak li għandu x'jaqsam mat-titolu tar-rikorrenti stante li l-istess intimat ma nsistiex iżjed dwarha;

(b) tiċħad it-tieni parti tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat għal dak li jirrigwarda li l-kirja hija soġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta; u

(c) tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tas-soċjetà Fortel Services Limited b'referenza għat-titolu tar-rikorrenti.

D. IT-TIENI EĊĊEZZJONI PRELIMINARI TAS-SOĊJETA INTIMATA FORTEL SERVICES LIMITED LI MHIX IL-LEĠITTIMU KONTRADITTUR u T-TIELET EĊĊEZZJONI LI MHIX RESPONSABBLI GĦALL-ĦLAS TA' DANNI JEW KUMPENS.

18. Huwa minnu li huwa l-Istat li huwa responsabbli għall-promulgazzjoni tal-Liġijiet, b'hekk huwa l-Istat li għandu jwieġeb għall-allegati vjolazzjonijiet tad-drittijiet umani.[1] Huwa minnu dak mistqarr mis-soċjeta intimata fit-tielet eċċezzjoni li, bħala regola ġenerali, huwa l-Istat li għandu jwieġeb għal allegati ksur ta' jeddijiet tal-bniedem. Semmai għalhekk huwa l-Istat li għandu jwieġeb għal eventwali ksur ta' jeddijiet u l-ħlas tal-kumpens talvolta likwidat.

19. Iżda minkejja dan, l-aċċertazzjoni dwar jekk intimat ikunx leġittimu kontradittur f'kawża ssir fuq bażi *prima facie* u s-sejbien illi l-intimat ikun leġittimu kontradittur huwa mingħajr preġudizzju għad-deċiżjoni fil-mertu.[2]

20. Fit-talba tagħhom ir-rikorrenti talbu lill-qorti sabiex tordna lis-soċjetà intimata sabiex tiġi terminata l-lokazzjoni relattiva. Din it-talba tolqot direttament il-jeddijiet tas-soċjetà intimata, u għaldaqstant għandu jkollha kull opportunità li tiddefendi l-pożizzjoni tagħha kontra l-pretensjonijiet tar-rikorrenti. Għall-finijiet ta' din l-eċċezzjoni, huwa irrelevanti jekk din it-talba tinstab li hija mistħoqqa fil-mertu. Dak li huwa relevanti sa fejn titratta l-konsiderazzjoni ta' din l-eċċezzjoni preliminari, huwa li din it-talba tolqot direttament l-

---

[1] Fil-kawża **Raymond u Geraldine Cassar Torreggiani vs. Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Frar 2013 ingħad hekk:

> Illi il-qorti tara fil-fatt li l-kwistjoni dwar min għandu jwieġeb għall-ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali tal-bniedem ilha żmien tkidd lil min ikun involut f'kawżi bħal dawn. Tfasslu regoli ta' prattika biex jingharaf kontra min kawża bħal din imissha titressaq.......... Il-ħsieb dejjem kien........ biex jiġi mistħarreġ min tassew jista' jagħti rimedju f'każ li jirriżulta li l-ilment tal-ksur ta' dritt fundamentali kien wieħed mistħoqq.

(Ara wkoll **Abela vs. Il-Prim Ministru et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990; **Gatt vs. Avukat Ġenerali et** deċiża fil-5 ta' Lulju 2011; **Sean Bradshaw et vs. L-Avukat Generali et** (73/2011/1 deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Frar 2015; **Philip Grech et noe vs. Direttur Akkomodazzjoni Soċjali**, Qorti Kostituzzjonali 7 ta' Diċembru 2010).

[2] Ara **Frankie Refalo vs. Jason Azzopardi et** Appell deciz fil-5 ta' Ottubru 2001.

interessi tas-soċjetà intimata, u għaldaqstant għandha titqies bħala leġittimu kontradittur f'din l-azzjoni.[3]

Konsegwentement, il-Qorti sejra tiċħad it-tieni eċċezzjoni preliminari tas-soċjeta intimata Fortel Services Limited filwaqt li sejra tilqa' t-tielet eċċezzjoni tas-soċjetà intimata.

E. IL-KUNSIDERAZZJONIJIET TA’ DIN IL-QORTI FIL-MERITU TAL-KAŻ

21. L-ilment tar-rikorrenti huwa li bil-kontinwa okkupazzjoni u rilokazzjoni tal-garaxx numru 24 fi Triq Emanuel Giordano, il-Gżira, bl-applikazzjoni tal-liġijiet li ppermettew u għadhom qed jippermettu it-tiġdid tal-kirja tas-soċjeta intimata, din il-kirja qed tiġi prolongata forzatament biex b’hekk ir-rikorrenti jqisu li dan huwa leżiv għad-drittijiet fondamentali tagħhom kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

22. Ir-rikorrenti qed jilmentaw ukoll li ma jistgħux jirriprendu lura l-pussess tal-fond in kwantu ma kienx hemm l-estremi legali permissibbli biex jagħmlu dan. B’hekk qegħdin jitolbu li ma jibqgħux iġeddu l-kirja tal-garaxx in kwistjoni.

23. Fid-dawl ta’ dan il-ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom, ir-rikorrenti qed jitolbu li jiġi likwidat kumpens xieraq u li jingħata kull rimedju ieħor xieraq.

24. L-Avukat tal-Istat, sostna li sa fejn l-ilment tar-rikorrenti huwa imsejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-Liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skond l-interess ġenerali, għaliex il-protezzjoni ta' fondi kummerċjali hija maħsuba biex tippreserva l-vijabilità ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali u tipproteġi l-impjiegi tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, u għaliex l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà. B’referenza għall-artikolu 1531D tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, ġie sostnut li l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar 2014 għandha tiżdied bil-ħamsa fil-mija (5%) kull sena u dan wara li l-kera kellha tiżdied bil-ħmistax fil-mija (15%) kull sena

[3] **Erika Gollcher et vs. L-Avukat tal-Istat et** (116/19/1) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta’ Jannar 2022; **Vincent Farrugia et vs. l-Avukat tal-Istat** (120/2019) Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali deċiża fit-2 ta’ Marzu 2022.

mis-sena 2010 sas-sena 2013. Di piu`, ġie eċċepit li ai termini tal-artikolu 1531I tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta’ Malta, il-kirja trid tintemm sal-1 ta' Ġunju 2028 in kwantu dan huwa t-terminu massimu permissibbli mill-Liġi fejn il-kirja kienet sejra tibqa’ tiġi protetta.

25. L-Avukat tal-Istat kompla isostni li anke f'każ li r-rikorrenti qed iġorru piż sproporzjonat minħabba l-ammont ta' kera li qed jirċievu, dan ma jistax jiġi imsewwi b'dikjarazzjoni li l-liġi hija nulla jew l-iżgumbrament tas-soċjetà intimata. Di piu`, ġie sostnut li fejn ir-rikorrenti talbu l-interessi mid-data tal-preżentata tar-rikors, l-interessi ma jistgħux jibdew jiddekorru meta is-somma in kwistjoni għadha ma ġietx likwidata.

26. Is-soċjetà intimata Fortel Services Limited sostniet fil-mertu, illi hija għandha titolu validu ta' kera skont il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Kodiċi Ċivili liema liġijiet għadhom *in vigore*. Ġie kkonfermat li ir-rata ta' kera li qed titħallas bħalissa hija ta' €10.37 kuljum. Inoltre`, ġie sostnut li l-qrati f'kawżi ta' dan it-tip, ċaħdu t-talbiet għar-ripreża tal-fondi u għall-iżgumbrament tal-inkwilin, għalhekk l-istess għandha tagħmel din il-qorti. Ġie eċċepit ukoll, li minkejja l-aċċenn għall-allegat ksur tal-artikolu 1 tat-12 il-Protokoll tal-Konvenzjoni u għall-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta fil-premessi, jidher li fit-talbiet m'hemm xejn imsemmi dwar dan, għalhekk jidher li r-rikorrenti mhumiex qegħdin jinsistu għas-sejbien ta' ksur ta' dawn l-artikoli.

Ikkunsidrat

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319)

27. L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk:

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

28. Dan l-artikolu u l-applikazzjoni tiegħu fi kwistjonijiet ta' allegat ksur ta' dritt fundamentali għat-tgawdija tal-proprjetà minn ċittadin privat ġie trattat diversi drabi mill-Qrati Maltin kif ukoll mill-Qorti Ewropea, fosthom **Agnes Gera de Petri Testaferrata vs. Avukat Ġenerali et** deċiż fit- 28 ta' Mejju 2019.[4]

29. Fil-kawża ta' **Zammit & Attard Cassar vs. Malta** deċiża mill-QEDB fit-30 ta' Lulju 2015, li kien ukoll jitratta kirja kummerċjali soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dik, il-Qorti qalet:

> Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see mutatis mutandis, See **Amato Gauci** , cited above, § 62 and **Anthony Aquilina vs Malta,** no 3851/12, § 66, 11 Decmber 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at acieving a balance between the

[4] Skont is-sentenzi tal-Qorti ta' Strasburgu: Article 1 of Protocol No.1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled *inter alia*, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment to property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities **James and Others vs The United Kingdom**, 21 February 1986, § 37, Series A no. § 98; **Beyeler vs Italy** (GC) no. 33202/96, 98 ECHR 2000-1; **Saliba vs Malta**, no. 4251/02, § 31, 8 November 2005).

Ġie deċiż u diversi drabi ritenut li:

Rent control schemes and restrictions on the right to terminate a tenenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol no.1. it follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol no.1 (Ara **Hutten-Czapska vs Poland** (GC) no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u **Bitto & others vs Slovakia** no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).

Skont dan l-artikolu kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipju ta' (i) il-legalità, (ii) għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) bilanċ ġust.

Illi f'dan il-każ ir-rikorrenti mhux qed jikkontestaw il-legalità tal-Kapitolu 69 u l-emendi tat-2009, u lanqas il-leġittimità tal-iskop tal-liġi imma prinċipalment l-ilment huwa dwar in-nuqqas ta' bilanċ bejn l-interess ġenerali u d-dritt tas-sid fit-tgawdija tal-possedimenti tiegħu.

Hu evidenti li f'dan il-każ l-interess pubbliku mhuwiex immirat, at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (Ara kazijeit **Attard Cassar vs Malta u Bradshaw vs Malta**). Pero ġie deċiż ukoll li 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 (Ara **G vs Austria** no. 12484/86, Com. Dec. 7 June 1990). Għalhekk il-prinċipji fuq stabbiliti dwar lartikolu wieħed tal-Ewwel Protokoll ma japplikawx bl-istess mod fil-każ ta' social housing u azjendi kummerċjali (Ara **Bradshaw vs Malta** § 77). Din id-differenza ser tittieħed in konsiderazzjoni meta l-qorti tiġi biex tillikwida l-kumpens li jista' jkun dovut lir-rikorrenti għall-ksur tad-drittijiet tagħha.

interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, **Statileo vs Croatia**, no. 12027/10, §128, 10 July 2014).

30. L-Avukat tal-Istat fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet tiegħu, issottometta li l-Istat huwa fil-libertà jekk ikun meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrollaw l-użu tal-propjetá interess ġenerali, b'hekk ġie sottomess li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi ġodda inkorporati fil-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma maħsuba biex jippreservaw il-vijabilità ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali. L-Avukat tal-Istat kompla isemmi li permezz tal-artikolu 1531D tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera tal-post għoliet bi 15 fil-mija (15%) kull sena bejn l-1 ta' Jannar 2010, u l-31 ta' Diċembru 2013, u mill-1 ta' Jannar 2014, il-kera qed tiżdied bil-ħamsa fil-mija (5%) kull sena li ċertament m' hijiex żieda negliġibbli. Ġie sostnut ukoll fis-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, li skont l-artikolu 1531I tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kirjiet ta' din ix-xorta kellhom jintemmu fis-sena 2028.

31. Din il-qorti wara li fliet u stħarrġet ir-riżultanzi li joħorġu mill-provi fl-atti tal-każ, tosserva li l-imsemmi fond mertu tal-vertenza odjerna, kien ilu mikri lis-soċjetà intimata sa mis-sena 1979. Fil-fatt Kevin Zammit Briffa fl-affidavit tiegħu, ikkonferma li fit-12 ta' Ġunju 1979, kien sar l-ewwel kuntratt ta' kera fejn Carmelo Camilleri ikkonċeda b'titolu ta' lokazzjoni favur Julian Zammit Tabona għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetà W&M Zammit Tabona Limited il-garaxx numru 24, mertu ta' dan il-każ. Kevin Zammit Briffa spjega ulterjorment fl-affidavit tiegħu, li s-soċjetà W&M Zammit Tabona Limited ġiet amalgamata mas-soċjeta Fortel Services Limited, kif jidher minn Dok 5 fol 49 tal-proċess. Kopja ta' din l-iskrittura lokatizja li kienet saret oriġinarjament fis-sena 1979, tinsab esebita fol 15 u 45 tal-proċess. Inoltre`, kif spjega r-rikorrent Patrick Camilleri fl-affidavit tiegħu, kienet saret korrezzjoni ta' dan il-kuntratt lokatizju li tgħid li il-kera għandha togħla kull sentejn skont ir-rata tal-għoli tal-ħajja. Din l-istess korrezzjoni datata l-1 ta' Jannar 1993 esebita fol 46, ġiet iffirmata minn Carmelo Camilleri u Julian Zammit Tabona f'isem W&M Zammit Tabona Limited. Bħala prova ta' rendikont indikati fil-*ledgers* da parti tar-rikorrenti hemm id-dokumenti Dok 9 u 10 fol 55 et sequitur.

32. Tajjeb li jiġi indikat dak stipulat f'dan l-ftehim lokatizju, fol 15, fejn ingħad li l-kirja inghatat:

> Versu l-kera tal-lira u 50 ċenteżmu Lm1.50 kuljum dekorribbli mit-18 ta' Ġunju korrenti u pagabbli kull xahar bil-quddiem.

Għaż-żmien tliet snin di fermo rinnovabbli a scelta tal-inkwilin.

Wara sentejn u cjoe` fit-18 ta' Gunju 1981 il-kera tiġi riveduta abbażi tal-cost of living index ta' dak iż-żmien komparat ma' tal-lum.

33. Fir-korrezzjoni datata l-1 ta' Jannar 1993, fol 46, ingħad:

Versu l-kera ta' seba' mija u tletin lira LM730 lira fis-sena għall-ewwel erba' snin. F'għeluq ir-raba' sena u f' għeluq kull erba' snin sussegwenti il-kera jiġi awmentat abbażi taż-żieda fir-rata tal-inflazzjoni fid-data ta' kull reviżjoni.

34. Il-ftehim lokatizju in kwistjoni, ġie fis-seħħ qabel l-Att X tal-2009. B'hekk il-kirja in kwistjoni hija kirja regolata bl-artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux sempliċement biss bil-ftehim bejn il-partijiet. Għaldaqstant, ir-rikorrenti qed jilmentaw li minħabba dawn id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69, huma kellhom joqgħodu għal kirja mġegħla mingħajr dħul jew kumpens xieraq, u dan meta jitqies kemm kien jiswa l-valur tal-garaxx in kwistjoni, u kemm jiswa l-valur lokatizju tiegħu.

35. Dan il-prinċipju isib komfort ukoll fil-ġurisprudenza nostrana, fejn din il-qorti diversament ippreseduta fis-sentenza tat-30 ta' Mejju 2018, fil-kawża fl-ismijiet **David Pulliċino et vs L-Avukat Ġenerali et**, irribadiet:[5]

Il-fatt waħdu li sid jipprova jikseb l-akbar ġid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b'daqshekk li jkun qabel ma dik il-qagħda u warrab kull ilment li jista' għandu dwar iċ-ċaħda jew l-indħil fit-tgawdija ta'

---

[5] Ukoll fil-każ **Emanuel Bezzina et vs Avukat Generali et** deċiż fit-30 ta' Mejju 2019 mill-Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali, ingħad:

Jibqa' l-fatt li jekk dak iż-żmien is-sid ried jieħu xi gwadann mill-propjetà tiegħu kien ta' bilfors kostrett jottempera ruħu mal-liġi viġenti fi żmien għar-rigward il-kera. Żgur illi fl-1993, ma setax ikun prevedibbli bdil fis-suq jew fil-liġi. Din il-qorti tgħid illi kienu x'kienu ċ-ċirkostanzi tal-każ meta s-sidien krew il-post, u għad li kienu jafu il kirja kienet sejra tispiċċa regolata bil-Kapitolu 69 b'daqshekk ma jfissirx li bl-applikazzjoni ta' dik il-liġi fir-realtajiet tas-soċjeta Maltija, il-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata. Fil-każ tar-rikorrenti, l-aċċettazzjoni da parti tagħhom tal-fatt tal-kirja m' għandhiex tiftiehem jew testendi sabiex tfisser illi ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. L-Istat ta nuqqas ta' għażla, li kienet realtà fil-pajjiż li baqa' jippersisti anke fi żminijiet reċenti. L-iżvolta ġiet mis-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u tal-ECHR fejn kien dikjarat illi l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera jiksru l-jeddijiet fondamentali tas-sidien.

Jirriżulta għalhekk illi il-kirja tal-fond *de quo*, kienet imġedda *ope leġis* b'mod u manjiera illi s-sid kien kostrett a suo malgrado li joqgħod għal dak ir-reġim ta' dritt ċertament favorevoli għalih, anke li kieku ntalab awment fil-kera l-liġi ma kinitx tipprovdi għall-kondizzjonijiet biex eventwali awment ikun tassew reali u ġust. Għalhekk ir-rikorrent u l-awturi tagħhom ma kellhomx rimedji effettivi.

ħwejġu minħabba f' liġi bħal dik jew illi r-rinunzja għall-jedd li jitlob rimedju. (Ara **Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et** deciza fis-7 ta' Frar 2017).

36. Infatti, fil-każ **Emanuel Bezzina et vs. Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-30 ta' Mejju 2019, il-qorti għamlet riassunt tal-isfond leġiżlattiv li wassal għal promulgazzjoni tal-Ordinanza XXI tal-1931 li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, llum il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-qorti hemmhekk ikkonkludiet li għalkemm l-introduzzjoni tal-Kapitolu 69 kellu għan leġittimu, il-provvedimenti tal-liġi tax-xorta taħt eżami huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien, meta jkun hemm nuqqas ta proporzjonalità bejn il-valur lokatizju attwali tal-fond u l-kera stabbilita mill-istess liġi.

37. Billi għalhekk il-kirja in kwistjoni hija regolata bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, anke li kieku ir-rikorrenti ippreżentaw talba għal awment fil-kera quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, jibqa' l-fatt li l-Bord huwa kostrett b'dak li tipprovdi l-liġi u jista' jordna u jawtorizza awment fil-kera biss skont kif ipperċepit fid-dispożizzjonijiet tal-liġi, skont l-artikolu 1531D tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Għaldaqstant, dan kollu jrid jitqies fid-dawl tal-ilment tar-rikorrenti, ibbażat fuq l-allegat leżjoni tad-drittijiet fondamentali a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

38. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huwa mibni fuq tliet prinċipji:

(i) Għandu jkun hemm it-tgawdija paċifika tal-propjetà;
(ii) Il-privazzjoni minn possedimenti hija soġġetta għall-kondizzjonijiet; u
(iii) l-Istat għandu l-jedd illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skond l-interess ġenerali.

39. Dawn it-tliet prinċipji għalkemm distinti minn xulxin huma relatati peress li l-aħħar tnejn, jitrattaw sitwazzjonijiet partikolari ta' ndħil fid-dritt tal-kunċett paċifiku tal-propjetà, u għalhekk iridu jinftiehmu fid-dawl tal-prinċipju ġenerali espost fl-ewwel prinċipju.

40. Għaldaqstant kwalsijasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipji :

(i) tal-legalità,
(ii) tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali, u

(iii) tal-bilanċ ġust.

41. Irid jinżamm proporzjon raġonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan persegwit mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-propjeta tal-individwu. Dan il-proporzjon isib il-qofol tiegħu fil-prinċipju tal-bilanċ xieraq li għandu jinżamm bejn esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Għalhekk, din il-qorti jeħtiġilha tistħarreġ jekk bħala konsegwenza tali ndħil mill-Istat u l-individwu kellux iġarrab piż eċċessiv u sproporzjonat.

42. Referibbilment għall-eċċezzjoni u sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, li l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skond l-interess ġenerali, u li jħares il-ħtiġijiet soċjali fosthom, il-vijabilità ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, din il-qorti tikkunsidra li mhux ikkontestat li l-Istat għandu din id-diskrezzjoni u li l-għan kien leġittimu. Iżda, mill-banda l-oħra l-esiġenzi tal-ekonomija tal-pajjiż ma baqgħux l-istess matul iż-żminijiet għaliex il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet minn meta ġew fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69. Għalhekk, din il-protezzjoni fl-estent ta' interess ġenerali għall-protezzjoni ta' intrapriżi kummerċjali u n-neċessità ta' miżuri f'dan ir-rigward, illum il-ġurnata naqas in-neċessità tagħhom.

43. Fil-fatt, l-Avukat tal-Istat fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet tiegħu, eċċepixxa li a tenur tal-artikolu 1531I tal-Kapitolu 16, din il-kirja ser tiġi fi tmiemha fis-sena 2028. Madankollu, din il-qorti ma tistax tgħid li dan huwa argument li jista' ineħħi għal kollox kwalsiasi piż li kellu jinġarr minn sid il-propjetà. Bl-istess mod, dak eċċepit mill-Avukat tal-Istat b'referenza għall-artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili, li jipprovdi li l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar 2014 għandha tiżdied bil-ħamsa fil-mija (5%) kull sena dan wara li kera kellha tiżdied bil-ħmistax fil-mija kull sena mis-sena 2010 sas-sena 2013, ma jistax jitqies suffiċjenti għan-nuqqas ta' proporzjonalità bejn l-interessi tal-inkwilin u tas-sid dominanti f'dawk iż-żminijiet.

44. Dwar l-isproporzjon u nuqqas ta' bilanċ ġust tal-liġi in vigore il-Qorti Kostituzzjonali, fl-appell **Louis Apap Bologna vs. Avukat Ġenerali et** deċiż fid-29 ta' Marzu 2019, li wkoll kienet tirrigwarda kirja kummerċjali, irriteniet:

> L-intimat Avukat Ġenerali iżid jgħid ma' dan li wara l-1 ta' Jannar 2014, permezz ta' l-artikolu 1531D tal-Kapitolu 16, il-kera dovuta kellha tiżdied bil-ħamsa fil-mija (5%) kull sena, żieda li ma kinitx negliġibbli u aktar kienet

tirrifletti r-realtajiet tal-lum. L-Intimat Flores jgħid li l-awment kellu jsir ftit ftit sabiex ma jkunx hemm effett serju u negattiv fuq in-negozju. L-Ewwel Qorti osservat li bl-emendi fil-liġi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, l-awment fil-kera xorta waħda baqa' ma jirriflettix ir-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż. Dan prinċipalment għaliex kif jgħid ir-rikorrent Apap Bologna, l-awment jinħadem fuq kera li l-valur tagħha kien stabbilit kważi seklu ilu! Fil-frattemp is-sid baqa' b'idejh marbuta għaliex fin-nuqqas ta' ftehim ma' l-inkwilin, il-liġi kienet tistabbilixxi l-mod kif kellha tiżdied il-kera. Din il-qorti taqbel li din hija sitwazzjoni li tirriżulta llum. L-artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi għal żieda ta' 5 fil-mija (5%) fuq il-kera tas-sena ta' qabel jekk ma jkunx hemm qbil u jekk ma jkunx hemm regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli. Jirriżulta fil-każ odjern, li r-regolamenti qatt ma saru u li l-partijiet qatt ma waslu fuq qbil bejniethom dwar l-awment fil-kera. B'hekk ir-rikorrent Apap Bologna hu intitolat li jirċievi l-awment stipulat fis-subartikolu 1531D iżda xorta waħda il-kera dovuta ma titbighedx wisq minn dik li attwalment titħallas u li din il-qorti tqis li hi waħda baxxa ħafna. Din il-liġi għalkemm intiża sabiex tindirizza l-iżbilanċ bejn il-kera imħallsa u dik dovuta, u kif sewwa jgħid ir-rikorrent Apap Bologna fir-risposta tiegħu, l-għan tal-leġiżlatur kien li ssir ġustizzja mas-sid, u minkejja l-għan tagħha ma offrietx bilanċ ġust.

45. Fil-każ in eżami, din il-qorti għandha quddiema kemm tiswa l-proprjetà kif ukoll il-valur lokatizju tagħha, u kemm kienet qed titħallas kera mis-soċjetà intimata Fortel Services Limited. Irid jittieħed in kunsiderazzjoni wkoll li r-rapport tekniku li fih element inevitabbli ta' soġġettività, u li kif sottomess mill-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet, fejn irreferew ghal artikolu f'gażżetta lokali li rrapurtat li l-kirjiet kummerċjali niżlu b'15% -20%. Madankollu, xorta jrid jiġi analizzat jekk hemmx diskrepanza kbira bejn il-kera xieraq u l-kera riċevuta.

46. Meta wieħed iqabbel kemm tħaslet kera matul is-snin skont id-dokumenti esebiti mal-affidavit ta' Patrick Camilleri ma kemm kienet il-kera fis-suq miftuħ skont ir-relazzjoni ta' Dr. Konrad Xuereb jirriżulta li kif sottomess mill-istess rikorrenti il-kera mħallsa mis-soċjetà intimata fuq dawn il-medda ta' snin, hija ferm inqas mill-valur lokatizju fis-suq.

47. Din il-qorti ser toqgħod fuq il-komputazzjonijiet u l-valuri stmati mill-Perit Tekniku Dr. Konrad Xuereb, li ta l-valur preżenti tas-suq illum il-ġurnata għall-garaxx in kwistjoni fl-ammont ta' €345,000. Huwa indika wkoll il-valuri lokatizji annwali għad-diversi snin kif elenkati fir-rapport tiegħu, fejn il-valur lokatizju annwali tal-fond in kwistjoni, mertu ta' din il-vertenza, ġie stmat fis-sena 2022 fl-ammont ta' sbatax-il elf mitejn u ħamsin Ewro (€17,250).

48. Fid-dawl ta' dawn ir-riżultanzi ir-raba’, il-ħames u sitt eċċezzjonijiet tas-soċjetà intimata, dwar eżistenza ta’ titolu validu ta' kera skont il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fis-sens li r-rikorrenti jew min minnhom dejjem aċċettaw il-kera li tfisser aċċettazzjoni tal-kera valida skond il-liġi, dawn l-eċċezzjonijiet ma jistagħux ireġu. Kif ritenut fl-appell **Catherine Tabone et vs. L-Avukat Ġenerali et** (27/18) deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fis- 27 ta' Marzu 2020:

> Il-fatt li l-atturi rċevew il-kera ma jfissirx li huma kuntenti. Is-sidien għandhom kull jedd li jirċievu l-kera li hu l-ħlas li għandhom jedd għalih skond il-liġi talli l-proprjetà tagħhom qiegħda tintuża mill-konvenuti...... Bl-ebda mod ma jista' jingħad li l-fatt li rċevew il-kera rrinunzjaw għad-dritt li jitolbu lill-qorti għal rimedju minħabba ksur fid-drittijiet fundamentali tagħhom.

49. Għar-raġunijiet kollha hawn fuq spjegati, din il-qorti tqis li min kien qed jirċievi l-kera, ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu għat-tgawdija ta' ħwejġu kif imħares taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, dan billi jinsab kostrett li iġorr piż sproporzjonat u inġust li jiġġustifika l-pretensjoni ta' ksur ta' drittijiet fundamentali kif protett bl-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Għalhekk, tirrespinġi it-tieni, it-tielet, ir-raba’, il-ħames u s-sitt eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat.

Inoltre, il-Qorti sejra tiċħad ir-raba, il-ħames, u s-sitt eċċezzjonijiet fil-mertu tas-soċjetà intimata Fortel Services Limited.

Min għandu dritt għal kumpens

50. Fil-każ in eżami, jirriżulta li Carmelo Camilleri kien is-sid meta oriġinarjament saret l-ewwel skrittura lokatizja fit-12 ta' Gunju 1979 fir-rigward tal-garaxx numru 24 fi Triq Emmanuel Giordano il-Gżira. Fil-fatt, ġie esebit il-kuntratt ta' akkwist datat 21 ta' Awissu 1978, Dok A fol 5, li permezz tiegħu Carmelo Camilleri kien akkwista l-imsemmi garaxx. Iżda, jirriżulta wkoll mill-atti tal-kawża li l-kuntratt ta' donazzjoni datat 25 ta' Marzu 2021, Dok B fol 8 *et sequitur*, Carmelo Camilleri ta b'donazzjoni il-garaxx mertu ta' din il-vertenza lir-rikorrenti l-oħra Joseph Camilleri, Patrick Camilleri, Nathalie Ellul u Isabelle Anne Caruana Dingli. Madankollu, fl-istess kuntratt ta’ donazzjoni, ġie stipulat li Carmelo Camilleri irriserva d-dritt tiegħu ta' użufruttwarju fuq din l-imsemmija propjetà.

51. Id-dokumenti li fuqhom ir-rikorrenti jibnu l-pretensjonijiet tagħhom, juru li l-fond in kwistjoni baqa' suġġett għall-użufrutt tal-missier Carmelo Camilleri li jfisser għalhekk li l-jedd li jirċievi l-kera u wkoll il-jedd għal kumpens jekk il-liġi ċaħditu minn kera xieraq imis biss lill-missier Carmelo Camilleri u mhux lir-rikorrenti l-oħra. [6]

52. Kif intqal fil-każ **Gladys Sant Fournier et vs l-Avukat tal-Istat et** (646/2021) deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali fit-12 ta' Jannar 2024 fejn ġie wkoll mistqarr li jekk tkun seħħet xi deprivazzjoni fit-tgawdija tal-propjetà konsegwenza tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza de quo, l-unika persuna li tkun titqies li ġarrbet dik id-deprivazzjoni hija l-użufruttwarja, aktar milli s-sidien. Meta fond li jkun imtaqqal b'kirja protetta jkun ukoll suġġett għal użufrutt, huwa l-użufruttwarju li jista' jilmenta minn ksur tad-dritt fundamentali u mhux is-sid.[7]

53. Dan l-insenjament jinsab ben assodat fil-ġurisprudenza nostrana. Infatti, fil-każ **Anne Marie Attard vs. L-Avukat tal-Istat** (756/2021) deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil-31 ta' Mejju 2023, ġie spjegat ukoll li jekk il-fond ikun suġġett għall-użufrutt is-sid ma jistax jitqies illi sofra leżjoni tal-jedd fundamentali tiegħu bħala sid, peress li ġaladarba ma kellux jedd jirċievi l-kera, anke jekk ikun is-sid, bl-okkupazzjoni tal-fond ma jkunx sofra leżjoni tal-jeddijiet kostituzzjonali tiegħu.[8]

54. Għalhekk, huwa r-rikorrent Carmelo Camilleri biss qua użufruttwarju, li għandu dritt jitlob u jingħata kumpens għal ksur tad-drittijiet fondamentali referibbilment għall-fond mertu ta' din il-vertenza.

---

[6] Ara **Richard Zahra vs. L-Avukat tal-Istat et** (564/2021/1) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Ottubru 2023; **Agostina sive Ina Cini et vs. L-Avukat tal-Istat et** (743/2021) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Lulju 2023; **Tonio Brincat et vs. L-Avukat tal-Istat** (136/2021) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis- 26 ta' Ottubru 2022.

[7] Ara wkoll **Joseph Bugelli vs. Joseph Caruana et** (584/2021) deċiża mill-Prim' Awla Qorti Civili Sede Kostituzzjonali fis-26 ta' Settembru 2023.

[8] Fl-appell **Giovanna sive Jeanette Pocock vs. L-Avukat Generali et** deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Marzu 2023 ġie dikjarat:

> Fir-rigward tal-kumpens pekunarju il-qorti rat li jirriżulta mill-atti li matul is-snin l-attriċi ma kinitx intitolata li tirċievi kera mingħand il-konvenuti Calleja peress li l-użufrutt tal-fond in kwistjoni kien tħalla lill-omm l-attriċi Mary Hannah Cutajar b'legat minn żewġha u kienet taċċetta l-kera hi sakemm irrinunzjat għall-użufrutt fil-mori ta' din il-kawża. Għalhekk l-attriċi ma tistax tilmenta li sofriet xi ksur ta' drittijiet tagħha għal dak iż-żmien minħabba n-nuqqas ta proporzjonalità bejn il-kera pagabbli skont il-liġi u l-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq liberu u żgur li ma hija intitolat għal ebda kumpens pekunarju ladarba bħala stat ta' fatt hi ma sofriet l-ebda danni pekunarju. Għaldaqstant, il-Qorti taqbel mal-Avukat tal-Istat, li il-kumpens pekunarju akkordat mill-ewwel qorti favur l-attriċi għandu jiġi revokat in toto.

Ara wkoll **George Debattista vs. L-Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili Sede Kostituzzjonali fil- 25 ta' Frar 2021.

55. Isegwi għalhekk, li ir-rikorrenti l-oħra m'għandhomx ebda dritt jitolbu kumpens jew danni għall-ksur tad-drittijiet umani, dan għaliex huma saru sidien in forza ta' donazzjoni. Fil-fatt, kif ribadit fl-appell **Maria Gialanze et vs. Carmen Mizzi et** deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022 biex vittma ta' leżjoni ta' dritt fundamentali jista' jirreklama wkoll kumpens għal ħsarat sofferti mill-predeċessur tiegħu fit-titolu, li wkoll ikun issubixxa leżjoni tal-istess jedd fundamentali, jeħtieġ li l-persuna li tkun għamlet it-talba saret il-proprjetarja tal-fond in kwistjoni bħala eredi universali, u għalhekk kienet daħlet fiż-żarbun legali tal-ante kawża tagħha u mhux li saret is-sid in forza ta' donazzjoni. Dan peress li id-dritt għal rimedju wara ksur tad-drittijiet fundamentali ma jistax jiġi trasferit.

56. Fid-dawl tas-suespost, huwa biss ir-rikorrent Carmelo Camilleri li għandu dritt jirreklama u jirċievi kumpens għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu. Għaldaqstant it-talbiet kif dedotti, jistgħu jintlaqgħu biss limitatament, fil-konfront tar-rikorrent Carmelo Camilleri.

Konsegwentement, il-Qorti sejra tilqa' l-ewwel u t-tieni talbiet limitatament fil-konfront tar-rikorrent Carmelo Camilleri biss, u mhux fil-konfront tar-rikorrenti l-oħra wkoll.

Kumpens

57. Kwantu għall-kumpens dovut lil Carmelo Camilleri minħabba l-ksur tal-jeddijiet fundamentali tiegħu kif ingħad iżjed il-fuq, jirriżulta li dan il-fond de quo kien inkera sa mill-bidu tal-kirja biex jinħażen tagħmir mobbli marbut mal-linja ta' kummerċ tal-antecause tas-soċjeta Fortel Services Limited. L-imsemmi garaxx għadu qed jintuża mis-soċjetà intimata Fortel Services Limited għall-istess skop bħala maħżen sabiex jinżamm it-tagħmir mobbli meta dgħajjes ikunu għaddejjin minn *drydocking*. Fl-affidavit tiegħu Kevin Zammit Briffa jgħid li l-garaxx in kwistjoni għandu importanza kbira għall-operat kummerċjali tal-kumpanija. M'hemmx dubju li din kienet u għadha kirja kummerċjali.

58. Carmelo Camilleri xtara l-art li fuqha hemm il-propjetà in kwistjoni fital-21 t'Awissu 1978 filwaqt li l-kirja tal-fond bħala maħżen daħal għaliha fit-12 ta' Ġunju 1979.

59. Skont ġurisprudenza assodata jitqies li ż-żmien bejn meta Carmelo Camilleri akkwista l-fond in kwistjoni u t-30 ta' April 1987 - id-data li fih daħal fis-seħħ l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kapitolu 3199 tal-Liġijiet ta Malta) - ma tistax titqies għall-fini tal-kumpens minħabba dak li jipprovdi l-artikolu 7 tal-imsemmi Att.[9] F'dan is-sens huwa korrett dak sottomess mill-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tiegħu li ebda rimedju ma jista' jingħata qabel is-sena 1987. Għalhekk, id-data minn meta jibda jiddekorri il-kumpens ser tittieħed mit-30 t'April 1987.

60. Skont ir-rapport tal-Perit Tekniku Konrad Xuereb (fol 60 *et sequitur*), il-valur lokatizju komplessiv tal-garaxx mertu ta' dan il-każ, għall-perjodu bejn is-sena 2012 sas-sena 2022 huwa kif ser jiġi indikat:

Sena 1987	€ 1570
Sena 1988	€ 1570
Sena 1989	€ 1570
Sena 1990	€ 1570
Sena 1991	€ 1570
Sena 1992	€ 2574
Sena 1993	€ 2574
Sena 1994	€ 2574
Sena 1995	€ 2574
Sena 1996	€ 2574
Sena 1997	€ 4597
Sena 1998	€ 4597
Sena 1999	€ 4597
Sena 2000	€ 4597
Sena 2001	€ 4597
Sena 2002	€ 6156
Sena 2003	€ 6156
Sena 2004	€ 6156
Sena 2005	€ 6156
Sena 2006	€ 6156
Sena 2007	€ 9707
Sena 2008	€ 9707
Sena 2009	€ 9707
Sena 2010	€ 9707

[9] Ara **Joseph Mifsud Saydon et vs. L-Avukat tal-Istat et** deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022, u **B. Tagliaferro & Sons Limited vs. Avukat tal-Istat et** deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru 2022. Ara wkoll il-każ **Michael Farrugia et vs. L-Avukat Generali et** (79/2016) deciz fis-6 ta' Ottubru 2020.

Sena 2011	€ 9707
Sena 2012	€ 9223
Sena 2013	€ 9223
Sena 2014	€ 9223
Sena 2015	€ 9223
Sena 2016	€ 9223
Sena 2017	€13317
Sena 2018	€13317
Sena 2019	€13317
Sena 2020	€13317
Sena 2021	€13317
Sena 2022	€17250

61. Stante li din hija kirja kummerċjali, hija l-ġurisprudenza reċenti fuq din il materja li sejra tkun il-bażi tal-kalkolu tal-kumpens pekunarju f'dan ir-rigward.[10] Dak sostnut fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti, li l-qorti fil-kalkolu ta' kumpens, għandha timxi fuq il-każ deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem **Cauchi vs Malta**, fil-25 ta' Marzu 2021, mhuwiex korrett, għaliex f'dak il-każ it-tnaqqis kif sar hemmhekk, jgħodd għal propjetajiet residenzjali u mhux kummerċjali.

Kumpens pekunarju u non-pekunarju

---

[10] Fl-appell **Peter Bonnici pro et noe vs. Emanuel sive Noel Pace et** deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2022 ingħad:

> F'dan ir-rigward il-qorti tagħmel referenza għas-sentenza tal-qorti Ewropea fl-ismijiet **Marshall & others vs Malta** deċiża fil-11 ta' Frar 2020, fejn proprju ġie ddikjarat illi fejn jirrigwarda kirjiet kummerċjali protetti bil-Kapitolu 69, huwa prattikament ineżistenti l-iskop leġittimu fl-interess pubbliku.
>
> Dwar interess pubbliku jew ġenerali, f'liġi li l-għan tagħha huwa li tipproteġi kirjiet kummerċjali intqal:
>
> ..... Il-protezzjoni ta' kirjiet kummerċjali hija fl-interess kemm tal-intrapriżi kummerċjali u kemm tal-konsumaturi u hija intiża sabiex tgħin u tissalvagwardja l-ekonomija tal-pajjiż. L-ewwel qorti kkunsidrat ġustament ukoll illi l-leġittimità ta' din il-miżura bdiet tonqos mal-medda tas-snin fid-dawl tal-iżvilupp ekonomiku u soċjali tal-pajjiż, u illi il-fatt li dawn il-miżuri mhumiex intiżi għall-protezzjoni ta' akkomodazzjoni soċjali huwa fattur relevanti għal-likwidazzjoni tal-kumpens dovut.

Fir-rigward tal-likwidazzjoni tad-danni pekunarji dwar fondi kummerċjali f'kawżi ta' indoli kostituzzjonali ġie dikjarat fl-istess sentenza illi:

> Il-Qorti tagħraf illi f'dan il-każ il-miżura in kwistjoni ma kinitx intiża għall-protezzjoni ta' akkomodazzjoni soċjali u s-salvagwardja ta' nies vulnerabbli minn homelessness. Il-qorti tagħraf ukoll illi kif sewwa osservat l-ewwel qorti, l-interess ġenerali li kien jiġġustifika l-protezzjoni tal-kirjiet kummerċjali naqas maż-żmien. Għaldaqstant, in vista ta' dan kollu il-qorti tqis illi r-rata ta' tnaqqis minħabba l-għan leġittimu tal-liġi f'dan il-każ għandha tkun ta' ċirka 20% u mhux 30% kif stabbilit fis-sentenza appena ċitata.......

Il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ **L-Avukat Dr Anna Mallia et vs. Avukat tal-Istat et** deċiża fl-4 ta' Mejju 2022, ingħad:

> Tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxielhom iżommu l-proprjetà mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

62. In vista ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet u skond il-valutazzjonijiet fir-rapport tal-Perit Tekniku Dr. Konrad Xuereb il-komputazzjoni tal-kumpens ser ikun kif ġej:

63. Mit-30 t'April 1987 sas-27 ta'Jannar 2023 meta saret il-kawża l-ammont ta' kera kalkolat mill-Perit tammonta għal €250,102.

64. Mill-insenjament tal-ġurisprudenza reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali minn din is-somma ser isir tnaqqis ta':

20% għall-għan leġittimu tal-liġi = €50,020 li jagħti bilanċ ta' €200,082.

65. Minn din is-somma ser jerġa' jitnaqqas ammont ta' 20%, rappreżentanti l-inċertezza li r-rikorrenti kien ikollhom sabiex jirnexxilhom iżommu l-propjetà mikrija matul iż-żmien kollu ikkonċernat li allura jagħti l-ammont ta' €40,016 biex b'hekk il-bilanċ jiġi fl-ammont ta' €160,066.

66. Minn dan l-ammont ta' €160,066, jrid jitnaqqas l-ammont ta' kera ipperċepita matul is-snin.

67. Ir-rikorrenti premettew li wara l-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera imħallsa għall-garaxx in kwistjoni kienet ta' €10.59 kuljum. Min-naħa l-oħra, fir-risposta tagħhom is-soċjetà intimata Fortel Services Limited sostniet, li r-rata ta' kera li qed titħallas bħalissa hija ta' €10.37 kuljum, li jfisser li il-partijiet qegħdin viċin dwar l-ammont ta' kera li jitħallas. Mal-affidavit tà Patrick Camilleri, hemm esebit Dok 6 fol 50, li huwa prospett imħejji mir-rikorrenti li juri rendikont tal-kirjiet kollha bejn is-sena 1979 sas-sena 2022, liema rendikont sar b'referenza għall-ittri li intbagħtu lill-inkwilini kull sentejn sabiex ikunu nformati li ser togħla l-kera skont il-ftehim. Din il-qorti ser timxi fuq dan ir-rendikont iżda ser tibda tgħodd il-kera perċepita mis-sena 1987 'il quddiem, sad-data meta ġiet istitwita l-kawża fis-27 ta' Jannar 2023. L-ammont ta' kera mħalsa mis-soċjeta intimata allura tammonta għal €102,418.94

68. B'hekk mill-ammont ta' €160,066 trid titnaqqas il-kera perċepita ta' €102,419 li allura twassal għal bilanċ ta' **€57,647.**

Għalhekk, l-ammont ta' kumpens pekunarju sejjer jiġi likwidat fl-ammont ta' €57,647.

69. Referibbilment għal dak sottomess mir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet tagħhom dwar il-kumpens non-pekunarju, din il-qorti taqbel ma' dak sottomess fis-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat li s-somma indikata fis-sottomissjonijiet tar-rikorrenti hija eżorbitanti, u mhix in linea ma dak enunċjat f'kawżi reċenti deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali, kif sewwa indikat fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat.

Il-Qorti qegħda tillikwida wkoll is-somma ta' €2500 bħala kumpens non-pekunarju.

Għalhekk il-kumpens totali pekunarju u non pekunarju li għandu jitħallas lill-attur Carmelo Camilleri għandu jkun ta' €60147, li għandu jitħallas mill-intimat Avukat tal-Istat.

Rimedju

70. Dwar il-pretensjonijiet tar-rikorrenti għar-ripreża tal-pussess sħiħ tal-fond, kwindi l-iżgumbrament tas-soċjetà intimata, l-qorti tqis li l-proċedura kostituzzjonali speċjali, mhix il-forum adatt fejn tali talba għandha tiġi esperita. Din il-materja għandha *se mai* titressaq quddiem il-forum kompetenti ordinarju, u ċjoe` il-Bord li Jirregola l-Kera. Din hija l-pożizzjoni abbraċċata fil-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti Kostituzzjonali, f'dawn l-aħħar snin.[11]

Għaldaqstant il-Qorti sejra tiċħad it-tielet talba dwar ir-ripreża tal-pussess sħiħ tal-fond u it-talba sabiex ma tkomplix tiġġedded il-kirja tal- garaxx kummerċjali in kwistjoni.

Konsegwentement, tilqa' s-seba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u s-seba' eċċezzjoni tas-soċjetà intimata Fortel Services Limited.

---

[11] Kif ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali fl-appell **Paul Deguara Caruana Gatto vs. L-Avukat tal-Istat et** deċiża fis- 27 ta' Jannar 2021:

> Huwa minnu li f'kawża ta' din ix-xorta l-qrati ma jordnawx l-iżgumbrament tal-inkwilin. Pero wieħed irid jiftakar li d-dmir tal-qorti hu li tiddeċiedi jekk il-liġi tiksirx il-jedd fundamentali tar-rikorrent u tagħti rimedju. Il-persuna li għandha twieġeb għal ksur tal-jedd fundamentali hu l-Istat. Għalhekk, il-qorti irrispettivament hijiex il-Prim Awla jew din il-qorti, ma tordnax l-iżgumbrament ġaladarba dak huwa rimedju kontra l-privat. Ovvjament il-privat, li huwa parti wkoll f'din il-kawża se jintlaqat indirettament għaliex ma jkunx jista' jistrieħ aktar fuq dik il-liġi jew parti tal-liġi li ma jkollhiex aktar effett bis-saħħa ta' deċiżjoni tal-qorti........

Ara wkoll **Cedric Mifsud et noe vs. L-Avukat Generali u Carmelo Camilleri** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali li fil-31 ta' Jannar 2014; **Sergio Drago vs. L-Avukat tal-Istat et** deċiża minn Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali fil-11 ta' Ottubru 2023.

Interessi

71. Fl-aħħar eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat sostna li fejn ir-rikorrenti talbu l-interessi mid-data tal-preżentata tar-rikors, dan għandu jiġi miċħud għaliex l-interessi ma jistgħux jibdew jiddekorru meta s-somma in kwistjoni għadha ma ġietx likwidata. Din il-Qorti taqbel ma din it-teżi stante li fejn il-Liġi riedet tgħid espliċitament minn meta jibdew jiddekorru l-interessi, hija tgħidu espliċitament. Tqis ukoll li f'dan il-każ, l-interessi għandhom jibdew jiddekorru mid-data tas-sentenza.

Konsegwentement sejra tilqa' t-tmien eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward.

Deċide

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, il-Qorti qegħda:

1. **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat f'dak li għandu x'jaqsam mat-titolu tar-rikorrenti stante li l-istess intimat ma nsistiex iżjed dwarha; filwaqt li tiċħad it-tieni parti tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat għal dak li jirrigwarda li l-kirja hija soġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta; kif ukoll tiċħad it-tieni, it-tielet, ir-raba', il-ħames u s-sitt eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat fir-rigward tal-meritu tal-kawża; filwaqt li għar-raġunijiet spjegati qegħda tilqa' s-seba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat billi tqis li din il-Qorti mhix il-forum idoneju biex jiddeċiedi dwar talba għal żgumbrament tal-inkwilin; kif ukoll tilqa' t-tminn eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat fis-sens li l-interessi li għandhom jitħallsu fuq l-ammont ta' kumpens likwidat kif imsemmi iżjed il-fuq għandhom jibdew jiddekorru mid-data ta' din is-sentenza.**

2. **Inoltre, tiċħad l-ewwel, it-tieni u d-disa' eċċezzjonijiet preliminari tas-soċjetà intimata Fortel Services Limited; kif ukoll tiċħad ir-raba', il-ħames u s-sitt eċċezzjonijiet fil-mertu imresqa mis-soċjeta intimata Fortel Services Limited; filwaqt li**

tilqa' t-tielet, is-seba' u t-tminn eċċezzjonijiet tas-soċjetà intimata Fortel Services Limited.

3. **Inoltre, għar-raġunijiet spjegati iżjed il-fuq, din il-Qorti qiegħda tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti limitatament però għar-rikorrent Carmelo Camilleri billi tiddikjara u tiddeċiedi illi b'konsegwenza tal-operazzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż l-artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-liġi u/jew minħabba l-Att X tal-2009, kif ukoll l-artikolu 1531I f'dan il-każ ġew ivvjolat id-drittijiet tar-rikorrent Carmelo Camilleri (iżda mhux tar-rikorrenti l-oħra) għat-tgawdija tal-propjetà konsistenti fil-garaxx kummerċjali bl-indirizz numru 24 li jinsab fi Triq Emmanuel Giordano, il-Gżira u dan bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta), filwaqt li għar-raġunijiet spjegati iżjed il-fuq, tiċħad l-ewwel talba fil-konfront tal-kumplament tar-rikorrenti l-oħra stante li għalkemm sidien tal-garage in kwistjoni, l-istess garage de quo baqgħa suġġett għall-użufrutt ta' Carmelo Camilleri li allura baqgħa vestit bil-jedd għall-użu u l-frottijiet inerenti fl-istabbli in kwistjoni u li allura l-okkupazzjoni forzata b'saħħa ta' liġi kif ingħad waslet għall-ksur tal-jeddijiet fundamentali tiegħu aktar milli dawk tas-sidien.**

4. **Tilqa' t-tieni talba limitatament fil-konfront tar-rikorrent Carmelo Camilleri biss, u tiddikjara illi t-tkomplija tal-lokazzjoni fil-garaxx kummerċjali bl-indirizz numru 24, li jinsab fi Triq Emmanuel Giordano il-Gżira tikkostitwixxi ksur tad-drittijiet tar-rikorrent Carmelo Camilleri għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta) filwaqt li tiċħad din it-talba fil-konfront tal-kumplament tar-rikorrenti l-oħra għar-raġunijiet spejgati fil-paragrafu 3.**

5. **Inoltre, tiċħad it-tielet talba sa fejn tirrigwarda it-talba għar-ripreża tal-fond u l-iżgumbrament tas-soċjetà intimata mill-istess fond.**

6. **Tilqa' r-raba' talba u tiddikjara li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens pekunarju u non pekunjarju sofferti mir-rikorrent Carmelo Camilleri konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Liġijiet elekati fl-ewwel u t-**

tieni talba filwaqt li tiċħad din it-talba fir-rigward tar-rikorrenti l-oħra għar-raġunijiet spjegati fil-paragrafu 3 ta' dan id-dispożittiv.

7. **Tilqa' l-ħames talba u tillikwida l-kumpens pekunarju u non-pekunarju għall-okkupazzjoni tal-fond bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent Carmelo Camilleri, fl-ammont ta' sittin elf, mija sebgħa u erbgħin euro (€60,147) filwaqt li tiċħadha b'riferenza għar-rikorrenti l-oħra għar-raġunijiet spjegati fil-paragrafu 3 ta' dan id-dispożittiv;**

8. **Tilqa' s-sitt talba u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas dan l-ammont ta' sittin elf, mija sebgħa u erbgħin euro (€60,147) biss fil-konfront ta' Carmelo Camilleri, bl-imgħax jibda' jiddekorri mid-data ta' din is-sentenza filwaqt li tiċħad din it-talba b'riferenza għar-rikorrenti l-oħra għar-raġunijiet spjegati fil-paragrafu 3 ta' dan id-dispożittiv.**

Bl-ispejjeż ikunu a kariku tal-Avukat tal-Istat.

Ft/Aaron M. Bugeja
Imħallef

Christianne Borg
Deputat Reġistratur