Fil-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Malta)
(Sede Kostituzzjonali)

Onor. Imħallef Dr. Doreen Clarke LL.D

Rikors Numru 557/2022DC

Avukat Dr. Edward Debono (K.I. Numru 592758M)
bħala mandatarju tal-assenti
Maria Rosaria Angela sive Rosanne Mollere
(K.I. Numru 0144860M)

Vs

Avukat tal-Istat,
Maria Carmela sive Marlene Bonnici (K.I. Numru 582339M) u
Nataline Pace (K.I. Numru 77748M)

Illum, 20 ta' Frar, 2025

Il-Qorti,

Rat **ir-rikors tal-attur nomine** ppreżentat fid-19 ta' Ottubru, 2022 permezz ta' liema ppremetta:-

i. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond kummerċjali 196, Melita Street Valletta, li hija akkwistat b'kuntratt ta' diviżjoni tas-7 ta' Settembru 2018 fl-atti tan-Nutar Dottor Mark Cutajar, Dokument A hawn anness, u dan mill-wirt tal-mejta ġenituri tagħha Aldo u Angela Debono, skond testment tagħhom tas-27 ta' Frar 2006 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri.*

ii. *Illi dan il-fond ilu mikri lill-mejjet Paolo Bonnici bħala store għal-Bonnici's Printing Press għal deċenni sħaħ.*

iii. *Illi Paolo Bonnici miet fl-24 ta' Ottubru 2019 u l-wirt tiegħu ddevolva b'testment tas-27 ta' Awwissu 1998 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala Dokument B.*

iv. *Illi kif jirriżulta minn dan it-testment, il-wirt ta' Paolo Bonnici ddevolva fuq Maria Carmela sive Marlene Bonnici, u oħtu oħra li ppremorietu, Margaret Bonnici, imma l-Bonnici's Printing Press ġiet mħollija b'legat lit-tlett ħutu, Margaret (illum mejta), Maria Carmela sive Marlene Bonnici, u Nataline Pace.*

v. *Illi dan il-fond kienu ilu mikri għal deċenni sħaħ b'kera irriżorja ta' €24.00c fis-sena, liema kirja żdiedet bl-Att X tal-2009 15% fis-sena sal-31 ta' Diċembru 2013 u b'5% fis-sena għas-snin sussegwenti.*

vi. *Illi r-rikorrenti b'hekk kienu u għadhom obbligati illi 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.*

vii. *Illi l-Artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi "sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri ... jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kundizzjonijiet ġodda tat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord" u l-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 jgħid li l-Bord li Jirregola l-Kera jista' jawmenta l-kera biss sa massimu li ma jeċċedix l-40% ta' kemm setgħet kienet il-kera ġusta tal-fond fl-4 ta' Awissu 1914. Skont l-Artikolu 2 ta' din l-istess Liġi, il-fond in kwistjoni jaqa' 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.*

viii. *Illi r-rikorrenti kienu f'impossibilità li jieħdu lura ħwejjiġhom minħabba d-disposiżżjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009, li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tagħhom stante li mhix 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.*

ix. *Illi sakemm daħal in vigore l-Att X tal-2009, minkejja ir-rikors fuq msemmi, u d-deċiżjoni tal-Bord tal-Kera, r-rikorrenti ma ħadu l'ebda żieda u anke ż-żieda li ħadu ai termini tal-Att X tal-2009 ossia mill-1 ta' Jannar 2010, dik iż-żieda ma kinitx skond is-suq u r-rikorrenti kienet f'posizzjoni impossibbli, ħlief li forzatament jaċċettaw dawn iż-żidiet fil-kera, għax inkella l-posizzjoni finanzjarja tagħhom kienet tibqa' agħar minn dak li huma kienu qed jirċievu, u dan b'konsegwenza tal-liġijiet tal-kera, ossia l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009.*

x. *Illi l-kera bħalissa qed titħallas bir-rata ta' €50.00c fis-sena, meta l-fond għandu valur lokatizju fis-suq faċilment ta' diversi drabi dan l-ammont.*

xi. *Illi minkejja dan, a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-intimati jippretendu li jibqgħu fil-lokazzjoni leżiva d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien.*

xii. *Illi l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, u ta' kull skrittura li talvolta hija ffirmat għal żieda ta' ftit kera awment mhux paragonabbli mas-suq, u dan minħabba r-restrizzjonijiet li hija kienet tinsab fihom minħabba d-disposizzjonijiet tal-Liġi.*

xiii. *Illi l-awmenti fil-kera li huma intitolati għalih ir-rikorrenti skond l-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 huma miżeri għall-aħħar meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu u għalhekk tali disposizzjonijiet ma joħolqu l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tas-mittenti u anzi jkomplu jikkalpestaw id-drittijiet fundamentali tas-sidien.*

xiv. *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 lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk jilledu l-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni.*

xv. *Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma setgħux jżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq ta' llum stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bil-Kap. 69 u l-Att X tal-2009, meta l-valur lokatizju tal-fond huwa mijiet ta' eluf ta' ewro fis-sena.*

xvi. *Illi għaldaqstant huma qed jipproċedu b'din il-kawża kostituzzjonali sabiex jiksbu r-rimedji kollha li huma intitolati għalihom, inkluż l-iżgumbrament tal-inkwilini mill-fond de quo.*

xvii. *Illi dan kollu diġa' 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.*

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

xix. *Illi r-reġolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjeta' 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-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide 'Hutten-Czapska vs Poland' nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, 'Bitto and Others vs Slovakia', nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u 'R&L, s.r.o. and Others' §108) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.*

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

xxi. *Illi inoltre f'kaz 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 ikkundannat lill-Avukat Ġenerali jħallas lill-atturi s-somma ta' €300,000, in kwantu għal €15,000 in linea ta' danni morali u in kwantu għal €285,000 in linea ta' danni pekunjari, bl-imgħax ta' 8% mid-data tas-sentenża u bl-ispejjeż kollha (inkluż tal-periti nominati mill-Qorti).*

xxii. *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 r-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 għal okkupazzjoni tagħhom kontra r-rikorrent Apap Bologna.*

xxiii. *Illi finalment ssir 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 Civili (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 il-23 ta' Novembru 2020 fejn il-Qorti llikwidat kumpens ta' €256,000 u ddikjarat illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond bin-numru 10/11, Victory*

Square, Naxxar, lill-klabb intimat billi huma ntitolati jieħdu lura l-pussess sħih 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.

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

U wara li hekk ippremetta, l-attur nomine talab lil din il-Qorti:-

i. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mill-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*

ii. *Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni viġenti tal-fond 196, MELITA STREET, VALLETTA, a favur tal-intimati Maria Carmela sive Marlene Bonnici (K.I. 582339M) u Nataline Pace (K.I. 77748M), u l-provedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk huma nulli u / jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti għar-rigward tal-proprjeta' de quo.*

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 skond il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, inter alia billi tiddikjara u tiddeċiedi illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond 196, MELITA STREET, VALLETTA, lill-intimati Maria Carmela sive Marlene Bonnici (K.I. 582339M) u Nataline Pace (K.I. 77748M) u tiddikjara għalhekk illi r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-istess fond.*

iv. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawza tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma ġiex kkreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni.*

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

vi. *Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji 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 ta' l-intimati għas-subizzjoni.

Rat **ir-Risposta tal-konvenut l-Avukat tal-Istat** ippreżentata fl-1 ta' Novembru, 2022 permezz ta' liema eċċepixxa:-

1. *Illi l-ewwel nett ir-rikorrenti jridu jġibu prova li l-kirja in kwistjoni f'dawn il-proċeduri hi verament imħarsa mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ukoll jagħti indikazzjoni ta meta bdiet l-istess kirja;*
2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;*
3. *Illi jekk jirriżulta illi l-fond huwa tassew mikri għal skop kummerċjali jiżdied jingħad li bid-dħul fis-seħħ 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 (5%) kull sena, li ċertament mhijiex zieda negliġibbli. Magħdud ma dan wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera skont l-artikolu 1531I tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta m'hijiex għal dejjem, imma hija maħsuba li tintemm fl-2028, li mhuwiex daqstant 'l bogħod;*
4. *Illi l-esponent jikkontendi illi huwa ċar mill-ġurisprudenza tagħna illi l-Qrati Kostituzzjonali m'humiex il-forum appożiti sabiex tingħata deċiżjoni dwar żgumbrament;*
5. *Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*
6. *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' jissustixxi biss mit-30 ta' April, 1987.*

Rat li l-konvenuti Marlene Bonnici u Natalina Pace, debitament notifikati bir-rikors promotur, ma preżentawx risposta[1].

Rat id-digriet tal-ħatra tal-perit ġudizzjarju biex jistabilixxi valur lokatizju għal kull sena tal-fond in kwistjoni bejn l-1987 u l-2022[2].

[1] Jiġi rilevat li għalkemm il-verbal tal-udjenza miżmuma fis-6 ta' Diċembru 2022 ġie dikjarat li l-konvenuta Natalina Pace kienet ġiet notifikata bir-rikors promotur kien biss fit-18 ta' Jannar 2023 li hija ġiet notifikata (riferta a fol 45); pero hija xorta ma preżentatax risposta.
[2] Fol 42

Rat id-digriet tal-Unur Tiegħu l-Prim Imħallef datat 13 ta' Jannar 2023[3] li permezz tiegħu assenja din il-kawża biex tinstema' u tkun deċiża minn din il-Qorti kif preseduta.

Semgħet il-provi tal-partijiet.

Rat l-atti proċesswali inkluż in-nota ta' sottomissjonijiet tal-attriċi[4] u tal-Avukat tal-Istat[5].

IL-PROVI

Ikkunsidrat

Illi l-attriċi Maria Rosaria Angela sive Rosanne Mollere[6] hija propjetarja tal-fond 196, Triq Melita, Valletta.

Illi skond kuntratt ta' diviżjoni preżentat mill-attriċi[7] dan il-fond kien propjeta ta' ommhom Angela Debono xebba Cacciattolo, li kienet miżżewwġa lil, u armla ta' Aldo Debono. Il-konjugi Angela u Aldo Debono kellhom tlett itfal: Evelyn miżżewwġa Vassallo, Louise miżżewwġa Vella u l-attrici Rosanna miżżewwġa Mollere. Angela Debono mietet fis-27 ta' Mejju 2017; il-wirt tagħha huwa regolat permezz ta' testment unica carta flimkien ma żewġha, datat 27 ta' Frar 2006. Skont dan it-testment hija istitwiet bħala eredi universali tagħha lit-tlett uliedha f'sehemijiet ugwali bejniethom. It-tlett aħwa Debono resqu fuq att ta' divizjoni fis-7 ta' Settembru 2018 skont liema att il-propjeta ossia kantina bin-numru 196, Triq Melita, Valletta, deskritta bħala libera u franka, ġiet assenjata lill-attriċi. Skond l-att ta' diviżjoni l-kantina kienet mikrija lil terzi versu l-kera li fis-sena 2018 ta' €29.63 fis-sena.

Illi jiġi rilevat li ma trsseqet l-ebda prova oħra għajr għal dan l-att ta' diviżjoni a bażi ta' liema jista jiġi stabbilit minn kienu is-sidien tal-kantina tul is-snin. Fil-fatt għandu jingħad li l-unika fatti li jistgħu jiġu kostatati minn dik id-diviżjoni huma li fis-2017 il-kantina kienet propjeta ta' Angela Debono u ntirtet mit-tlett uliedha biex mbagħad is-sena ta' wara, fl-2018, saret id-diviżjoni msemmija biex l-attriċi akkwistat l-intier tal-kantina. Mill-atti ma jirriżultax la meta, qabel il-mewt tagħha, u lanqas b'liema titolu Angela Debono akkwistat il-propjeta. Għandu jingħad ukoll li l-ewwel irċevuta rilaxxata fir-rigward ta' dan il-fond (rilaxxjata fil-15 ta' Novembru 1964) ġiet iffrimata minn xi ħadd (possibilment

[3] Fol 46
[4] Fol 137
[5] Fol 151
[6] Li f'isimha u bħala mandatarju tagħha qed jidher l-Avukat Dottor Edward Debono skont prokura Dok C a fol 31.
[7] Dok A a fol 9

Aldo Debono) f'isem persuna li kunjomha huwa Busuttil; l-irċevuti sussegwenti huma kollha (ħlif waħda) iffirmati mill-istess persuna (Aldo Debono) mingħajr indikazzjoni hux qed jiffirma f'ismu jew f'isem dik il-persuna li kunjomha Busuttil. L-aħħar irċevuta hija dik datata l-1 ta' Ġunju 1995 relattiva għall-kera dovuta għat-tlett snin ta' qabel. Wara din l-irċevuta hemm notament li ntbgaħat cekk għall-ammont rappreżentanti ħames snin kera mill-1995 sal-2000; dan in-notament mhux iffirmat, lanqas hemm indikat lil min intbagħat iċ-ċekk. Dik l-irċevuta li mhiex iffirmata minn Aldo Debono hija iffirmata minn *Frances Vella (for Aldo Debono).* Ta' ċerta relevanza f'dan ir-rigward hija d-dikjarazzjoni ta' l-inkwilina Natalina Pace li missierha kien kera l-kantina mingħand Aldo Debono. Pero ma tressqet l-ebda prova li turi x'titolu kellu Aldo Debono fuq din il-kantina u b'liema dritt kien qed jirċievi l-kera.

Illi l-fond 196, Triq Melita, Valletta ingħata b'titolu ta' kera lil Anthony Bonnici fl-1964. Anthony Bonnici miet fl-1989 u skont it-testment tiegħu din il-kirja ġiet imħolijja lill-uliedu subien: Paul, Mario u Tony[8]; eventwalment Paul Bonnici xtara l-isħma taż-żewġ ħutu. Paul Bonnici miet fl-24 ta' Ottubru 2019 u l-wirt tiegħu huwa regolat b'testment datat 27 t'Awwissu 1989[9]. Skont dan it-testment[10] Bonnici's Printing Press tħalliet b'titolu ta' legat lit-tlett ħutu: Margaret (illum mejta[11]), Maria Carmela sive Marlene Bonnici u Natalina Pace. Il-fond ġie ritornat volontarjament lill-attriċi fl-aħħar tas-sena 2023 jew fil-bidu tas-sena 2024; ma jidhirx li qatt saru xi proċeduri ġudizzjarji biex is-sidien jieħdu l-pussess lura ta' din il-kantina[12].

Illi jidher li l-kera li kienet titħallas għal dan il-fond oriġinarjament kienet kienet ta' ċirka għoxrin euro fis-sena[13] u issa qed titħallas ħamsin euro (€50.00) fis-sena[14]; l-kera bdiet tgħola mis-sena 2009 skont l-emendi leġislattivi relattivi.

Illi fir-rapport tiegħu l-perit ġudizzjarju[15] qal li l-fond in kwistjoni jifforma parti minn dar residenzjali li pero tgawdi minn entratura separata tagħha direttament mill-livell tat-triq; tasal għall-propjeta innifisha li tinstab taħt il-livell tat-triq permezz ta' taraġ; xaft tal-ventilazzjoni u tieqa f'livell għoli huma l-unika mezz ta' ventilazzjoni passiva u dawl naturali għall-kantina. Din il-kantina għandha kejl ta' madwar tlieta u għoxrin metru kwadru (23 mk). Il-propjeta tidher li ntużat għal skopiet ta' ħażna u għalkemm mhux miżmuma nadifa dehret viżwalment f'kundizzjoni tajba, minbarra għal ftit xorok imxaqqa u sinjali ta' umdita. Qal li

[8] Ref affidavit ta' Nattalina Pace a fol 63
[9] Dok B a fol 29
[10] Fl-ewwel artikolu tiegħu
[11] Ref affidavit ta' Dr Edward Debono a fol 7.
[12] Ref xhieda ta' Dr Edward Debono a fol 136.3
[13] Lm8.50; ref irċevuti tal-kera a fol 64
[14] Ref affidavit ta' Natalina Pace a fol 63
[15] A fol 7

jivvaluta l-fond in kwistjoni li jiswa mitt elf euro (€100,000)[16] u li l-valur lokatizju fis-sena 2022 kien ta' ħamest elef euro (€5,000). Qal li biex wasal għal dan il-valur uża l-metodu komparattiv u qabbel dan il-fond ma' fondi oħra li huma simili fil-kobor, fil-kundizzjoni u fil-pożizzjoni tagħhom. In eskussjoni qal li meta żamm l-aċċess ra li kien hemm affarijiet fil-fond pero fl-opinjoni tiegħu ma kienx qed jintuża bħala fond kummerċjali (maħżen); huwa preżenta ritratti li ħa dak inhar tal-aċċess[17]. Speċifika li wasal għal valur tal-kantina billi ra postijiet simili minn fuq l-Awtorita tal-Artijiet u għamel paragun fuq square metre area. Żied jgħid li huwa ma vvalutax l-istat preżenti tal-fond imma ħa in konsiderazzjoni il-potenzjal li jista jiddependi fuq ħafna affarijiet imma f'dan il-każ il-potenzjal kien possibilment jammonta għal xi għaxra fil-mija tal-valur.

KUNSIDERAZZJONIJIET

Ikkunsidrat

Illi permezz tal-proċeduri odjerni l-attriċi tilmenta li tul dawn is-snin kollha, hi u l-aventi causa tagħha ma setgħux jieħdu l-fond lura u lanqas setgħu jgħollu l-kera, u dan minħabba l-provedimenti tal-Kap 69. Hi tallega ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u dan minħabba l-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 fir-rigward tal-fond proprjeta` tagħha. Hi qed titlob kumpens sal-2022 u tgħid li ma kellhiex rimedju ieħor għal dawn il-lanjanzi. Għalhekk l-attriċi qed titlob danni pekunjarji u morali u qed titlob ukoll dikjarazzjoni li l-kerrej ma jistax jibqa' jibbenefika mid-drittijiet mogħtija lilu mil-liġi.

L-artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni

Ikkunsidrat

Illi l-attriċi qed tallega ksur tad-dritt tal-proprjeta` tagħha kif protett bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. B'mod speċifiku l-attriċi tgħid li l-Kap 69 ġegħelhom, lilha u lill-aventi causa tagħha, tirrikonoxxi lill-konvenuti bħala inkwilini, sena wara sena, mingħajr il-possibilita li l-kera togħla biex tiġi daqs dik fuq is-suq ħieles u mingħajr il-possibilita li tieħu l-post lura.

Illi l-artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi li:

[16] Skont rapport addizzjonali a fol 77
[17] Dok CC1 a fol 103

Kull persuna naturali jew persuna morali għandha 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 ta' proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

Illi l-attriċi ssostni li l-fatt li kellha bilfors tibqa' tirrikonoxxi lill-istess kerrej tul is-snin u ġġedded il-kirja mingħajr il-possibilta' li l-kera togħla, huwa kontroll qawwi tal-użu tal-proprjeta' mill-Istat. Hi tgħid li dan il-kontroll tant hu eċċessiv li jmur lil hinn mill-interess ġenerali li l-Istat hu obbligat iħares.

Illi huma tlieta l-elementi li jridu jittieħdu in konsiderazzjoni biex jiġi determinat jekk kienx hemm ksur tad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta` u jekk il-kontroll da parti tal-Istat fuq l-użu tal-proprjeta' skont it-tieni paragrafu tal-artikolu 1 kienx eċċessiv[18]. Dawn huma il-legalita' tal-azzjoni, l-interess pubbliku fl-azzjoni u l-proporzjonalita`.

Illi ma jidhirx li l-attriċi qed tattakka il-legalita' tal-azzjoni, peress li l-aġir tal-Istat hu ben regolat b'liġi. Pero' l-attriċi qed tilmenta u tgħid li f'dan il-każ m'hemmx interess pubbliku x'jitħares, peress li l-fond hu ta' użu kummerċjali. Il-kontroll ta' użu ta' proprjeta' fl-interess pubbliku hu eċċezzjoni għad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta'. Fil-każ odjern, il-proprjeta' in kwistjoni hi proprjeta' kummerċjali u minn dejjem kienet mikrija bħala maħżen għan-negozju ġestiet mill-konvenuti. Hu minnu li l-istat għandu obbligu li jassigura li f'Malta jkun hawn vijabilità ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali. L-istat hu obbligat ukoll li jipproteġi l-impjieg tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi waqt li jivvantaġġja lill-konsumatur. Hu obbligat ukoll li jipprovdi stabbilità fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-aġendi. F'dan il-każ permezz tal-Kap 69, l-Istat ċertament aġevola u għin lil din l-intrapriża tal-konvenuti. Bl-istess mod, hu għin lil ħafna nies oħra li bħall-konvenuti, eżerċitaw in-negozju tagħhom. Il-probabbilta' hi li kieku l-Istat m'għinx lil dawn l-individwi permezz ta' kera kontrollat, kieku ma kienx ikollhom biex jixtru proprjeta' tagħhom u jeżerċitaw in-negozju tagħhom minnha. Għalhekk hemm element ta' interess pubbliku f'din il-kirja kummerċjali, għalkemm dan mhux fuq l-istess livell bħall-interess pubbliku f'kirja kontrollata ta' dar residenzjali.

[18]**Hutten-Czapska v Poland** Application no. 35014/97, deċiż mill-QEDB fid-19 ta' Ġunju 2006

Illi l-attriċi qed tattakka wkoll in-nuqqas ta' proporzjonalita` bejn id-dritt ta' proprjeta` tas-sidien u l-protezzjoni tal-kerrej. F'dan ir-rigward l-attriċi tgħid li din il-proporzjonalita` ntilfet fil-liġi kif kienet, peress li l-interessi tas-sid twarrbu u l-miżien miel għal kollox favur il-kerrej. Il-konsegwenza ta' dan kienet li l-kera pagabbli kienet baxxa wisq biex tagħmel sens ekonomiku għas-sidien.

Illi f'dan ir-rigward għandu jingħad li l-Kap 69 sa minn meta kien promulgat kien maħsub biex jipproteġi lill-inkwilini fi żmien meta l-qagħda ekonomika ta' ħafna kienet tirrikjedi li jkun hemm kontroll fuq l-ammont tal-kera pagabbli. Kien meħtieġ ukoll li l-kera tiġġedded awtomatikament favur l-istess inkwilini u dawk li jirtuhom. L-għan soċjali tal-liġi kien qawwi u kien jiġġustifika l-intervent tal-Istat fuq it-tgawdija tal-proprjeta` mis-sid. Fil-fatt il-proviso tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol jagħraf din il-prerogattiva tal-Istat li jieħu dawk il-miżuri li jkun hemm bżonn meta jkun meħtieġ li jipproteġi xi faxxa jew oħra tas-soċjeta'.

Illi pero' maż-żmien il-bżonnijiet soċjali li qabel iġġustifikaw l-intervent tal-Istat b'dan il-mod sostanzjali naqsu, peress li l-pajjiż sar aktar affluwenti. Għalkemm ħadd ma jista' jiċħad li għad hawn persuni li għandhom bżonn għajnuna, din tista' u qiegħda tingħata b'modi differenti. Minkejja dawn l-iżviluppi l-liġi ma mxietx maż-żmien, b'mod li s-sid dan l-aħħar snin baqa' jerfa' l-istess piż għax l-ammont ta' kera baqa' baxx meta mqabbel mal-prezz tal-proprjeta` u l-valur lokatizzju fis-suq ħieles. Is-sid baqa' marbut ukoll li jirrikonoxxi l-istess inkwilin jew is-suċċessuri tiegħu u ma kienx liberu li jieħu l-proprjeta` lura. Hu bir-raġun li s-sidien jilmentaw u jgħidu li l-għajnuna li hi soċjalment meħtieġa llum lill-inkwilini, qed jagħtuha huma, ċittadini privati oħra, minflok il-Gvern. Kien biss fl-2009, li bdew jinbidlu l-affarijiet, b'mod li l-kera setgħet togħla, għalkemm b'mod kontrollat; fl-istess perjodu ingħatat il-possibilita` lis-sid li jieħu l-fond lura, għalkemm wara t-trapass ta' ċertu numru ta' snin.

Illi fil-każ in eżami kemm il-konvenuti kif ukoll l-attriċi kienu marbuta bil-kundizzjonijiet imposti mill-Kap 69 qabel l-emendi fuq imsemmija, kemm fl-ammont ta' kera li kienu jipperċepixxu kif ukoll f'dak li jirrigwarda it-tiġdid awtomatiku tal-kirja. Tul is-snin il-kera li kienet tirċievi l-attriċi żdiedet xi ftit pero' baqgħet baxxa ħafna meta mqabbla mal-kera fis-suq ħieles. U ma kienx hemm possibilita` li dan l-ammont jiżdied biex jirrifletti l-valur tal-proprjeta`. Lanqas kien hemm il-possibilta' li l-kera tagħlaq u l-fond jirritorna fil-pussess tal-attriċi.

Illi l-Qrati tagħna u l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stabbilew x'jikkostitwixxi aġir '*fl-interess pubbliku*' u '*fl-interess ġenerali*' u f'liema livelli

jridu jkunu biex id-dritt tal-proprjeta` jibqa' protett. Fil-kawża **Amato Gauci vs Malta**[19], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet:

> *1. The Court will consider the impact that the application of the 1979 Act had on the applicant's property. It notes that the applicant could not exercise his right of use in terms of physical possession as the house was occupied by the tenants and he could not terminate the lease. Thus, while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time. It has already been established that the applicant did not have an effective remedy enabling him to evict the tenants (see, a contrario,* ***Velosa Barreto,*** *cited above), either on the basis of his own need or that of his relatives or on the basis that Mr and Mrs P. were not deserving of such protection, as they owned alternative accommodation. Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners. The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited. The Government's contention that transfer of the tenancy by inheritance was improbable was not substantiated and remains to be considered as pure speculation. It follows that these circumstances inevitably left the applicant in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property.*
>
> *2. Moreover, both the amount of rent received by the applicant, namely EUR 210 per year and the maximum amount of rent the applicant could obtain, namely EUR 420, were, as confirmed by the Constitutional Court, "certainly low". Indeed, the amount of rent contrasts starkly with the market value of the premises as submitted by the applicant. The Court considers that State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular,* ***Mellacher and Others,*** *cited above, § 45). Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit.*
>
> *3. In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural*

[19] Application no. 47045/06 deċiża fil-15 ta' Settembru 2009

safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, mutatis mutandis, ***Hutten-Czapska****, cited above, § 225). 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 applicant's right of property.*

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

Illi aktar riċenti, l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem[20] qalet ukoll li:

Having regard to the meagre amount of rent received by the applicant, which persists to date despite the relevant amendments, the Court finds that a disproportionate and excessive burden continues to be imposed on the applicant, who has been ordered to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to C.C. It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property (ibid; see also, mutatis mutandis, in connection with the above-mentioned amendments, ***Anthony Aquilina v. Malta****, §§ 63 and 67, no. 3851/12, 11 December 2014).*

58. There has accordingly been a breach of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention.

Illi b'serje twila u kostanti ta' ġurisprudenza simili għal dawn, il-Qrati tagħna u l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stabbilew li tul is-snin fejn il-prezz tal-proprjeta` fis-suq żdied b'mod sostanzjali waqt li l-kera baqgħet l-istess, f'ammonti marbuta ma' snin fejn il-qagħda soċjali tal-poplu kienet totalment differenti, dan ċertament impona piż kbir fuq is-sid. Is-sidt lanqas ma kellha l-possibilta' reali li xi darba l-fond jerġa' lura għandha. Hekk intilef għal kollox il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess pubbliku li jkunu mħarsa dawk li kellhom bżonn għajnuna u l-interess privat tas-sid li jgawdi ħwejġu u jużahom kif jidhirlu mingħajr indħil mill-Istat.[21]

[20] Application no. 46931/12, deċiża fit-30 t'Awwissu 2016
[21] Dan ir-raġunament kien ikkonfermat anke riċentement - ara **Zammit and Busuttil vs Malta** App no 55102/20 u **Vassallo vs Malta** App no 52795/20 deċiżi mill-QEDB fit-12 ta' Settembru 2023

Illi anke f'dawk il-każijiet fejn kerrej verament ma jkollux mezzi tiegħu u jkollu bżonn l-intervent tal-Istat minħabba li l-kera skond is-suq ħieles tkun għolja, dan xorta ma jiġġustifikax liġi li żżomm il-kera baxxa ħafna. Lanqas ma jiġġustifika liġi li tagħmilha obbligatorja li l-kirja tintiret, jew li tibqa' tiġġedded indefinittivament b'inċertezza kbira jekk is-sid jirnexxilux xi darba jeħodha lura. L-Istat għandu diversi mezzi oħra kif jista' jgħin lill-kerrejja li jkollhom bżonn l-għajnuna mingħajr ma jimponi l-piż kollu fuq sid il-proprjeta`. Id-dritt fundamentali ta' protezzjoni tat-tgawdija tal-proprjeta' ma jipprovdix li jrid isir profitt bil-kera mħallsa, imma jipprovdi li għandu jkun hemm proporzjonalita` bejn id-drittijiet u l-piżijiet imposti fuq il-partijiet.

Illi anke meta kienu introdotti emendi permezz tal-Att X tal-2009 għall-Kodiċi Ċivili, li permezz tagħhom il-kera ta' fond kummerċjali seta' jiżdied b'5% kull sena, xorta waħda ż-żieda fil-kera ma kinitx biżżejjed biex il-kera mħallsa tqarreb lejn dik fis-suq, b'konsegwenza li s-sidien baqgħu iġorru l-piż ta' kera baxxa għal iktar snin. Rigward il-possibilita' li s-sidien jieħdu l-fond lura, din saret realta' peress li dawn it-tip ta' kirjiet kummerċjali antiki, għandhom ikunu terminati fl-2028. Għalkemm din ukoll kienet miżura maħsuba biex ma taħsadx lin-negozji u tagħtihom l-opportunita biex jagħmlu arranġamenti alternattivi, iż-żmien mogħti għat-terminazzjoni tal-kirja kien twil, u ċioe' għoxrin sena, aktar minn hekk matul dan iż-żmien iż-żieda fil-kera skond kif stabbilita fil-Kap 69 mhiex biżżejjed biex tqarreb lejn dik fis-suq.

Illi l-kera li l-konvenuti hallsu fis-sena 2022 kienet ta' ħamsin euro (€50) euro fis-sena. Il-perit ġudizzjarju stabbilixxa l-kera fis-suq ħieles għall-istess sena fl-ammont ta' ħamest elef euro (€5,000). Huwa ċar li hemm diskrepanza kbira ħafna bejn dak li kienu qed iħallsu l-konvenuti u dak li setgħet tipperċepixxi l-attriċi.

Illi għalhekk il-Qorti ssib li hemm ksur tad-dritt fundamentali tal-attriċi għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, proprjeta` tagħha, bl-applikazzjoni tal-Kap 69, liema dritt hu sanċit fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

<u>Kumpens</u>

Ikkunsidrat

Illi ladarba l-attriċi sofriet ksur tad-dritt fundamentali tagħha, hi għandha tirċievi kumpens. Din il-kirja ilha għaddejja sa mis-snin sittin, pero' proċedura bħal din li tagħmilha possibbli li persuna tirċievi kumpens għall-ksur ta' dritt fundamentali saret possibbli f'Malta fis-sena 1987 meta daħal fis-seħħ il-Kap 319 tal-Liġijiet, u permezz tiegħu l-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem saret applikabbli f'Malta. Il-kawża saret fl-2022 għalhekk kwalunkwe kumpens dovut

jingħata sa' dik is-sena. F'dan ir-rgward għandu jingħad li kif irriżulta mill-provi l-fond issa ġie ritornat lill-attriċi.

Illi mill-atti proċesswali jirriżulta li l-attriċi saret sid waħedha tal-fond in eżami fis-7 ta' Settembru 2018 meta saret id-divizjoni bejnha u bejn ħutha; jidher li t-tlett aħwa flimkien wirtu il-fond mingħand ommhom Angela Debono fis-27 ta Mejju 2017. Għalhekk għall-ewwel sena (mill-2017 sal-2018) l-attriċi għandha tirċivi terż tal-kumpens dovut, għas-snin ta' wara (sal-2022) hija għandha tirċievi kumpens sħiħ.

Illi kif intqal skond il-kuntratt ta' diviżjoni l-attriċi u ħutha wirtu l-propjeta mingħand ommhom Angela fl-2017; pero mill-atti ma jittiżultax meta Angela akkwistat il-propjeta. Lanqas ma jirriżulta ċar mingħand minn Bonnici kera l-kantina u minn kien jirċiervi l-kera qabel l-2017. Natalina Pace tgħid li missierha kera mingħand Aldo Debono, pero l-ewwel riċevuta rilaxxata (apparentement minn Debono) tindika li hu irċieva l-kera f'isem ħaddiehor (xi ħadd kunjomhu Busuttil); mill-irċevuti ta' wara jidher li l-kera rċieviha Aldo Debono f'ismu. Angela Debono ma tisemma imkien fl-irċevuti. F'nuqqas ta' prova ċara dwar minn kellu d-dritt li jirċievi l-kera qabel il-2017 il-Qorti ma tistax tassumi li kienet Angela li kellha dritt li tirċievi l-kera. Għal kull bon fini jingħad li lanqas inġiebet prova dwar meta miet Aldo Debono u min huma l-eredi tiegħu[22]. Għalhekk l-ebda kumpens m'hu ser jingħata għall-perjodu bejn l-1987 u 2017.

Illi l-kriterji kif għandu jsir il-kalkolu ta' danni pekunjarji fil-kuntest partikolari tal-liġi tal-kera Maltija ġew stabbiliti mill-Qorti Ewropea fis-sentenza fl-ismijiet **Cauchi v Malta**[23]:

> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also* ***Ghigo v. Malta*** *(just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example,* ***Anthony Aquilina v. Malta,*** *no. 3851/12, § 65, 11 December*

[22] Skont il-konottati tal-attriċi u ħutha kif indikati fil-kuntratt ta' diviżjoni huma ulied "il-mejtin Aldo Debono u Angela nee Cacciattolo"; fl-istess kuntratt ta' diviżjoni hemm referenza għal Angela Debono bħala armla ta' Aldo
[23] Application number. 14013/19, deċiża fil-25 ta' Marzu 2021

> *2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, **Marshall and Others**, cited above, § 95, and the case-law cited therein).*
>
> *104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.*

Illi skont linja twila ta' ġurisprudenza, pero' dejjem skont xi jkun il-każ, mill-ammont ta' kera li suppost irċieva s-sid tul is-snin tal-kirja, kalkulata bir-rata tas-suq ħieles, għandu jitnaqqas 30% peress li l-Kap 69 ċertament kellu u għad għandu l-għan leġittimu tal-protezzjoni soċjali. Barra minn hekk, hu stabbilit li għandu jitnaqqas ukoll ta' lanqas 20% oħra biex jagħmel tajjeb għal dawk il-perjodi fejn il-fond, kieku nkera fis-suq ħieles, ma kienx ikun mikri. Naturalment minbarra dan it-tnaqqis għandu jitnaqqas ukoll l-ammont ta' kera li fil-fatt tħallset. Dan il-metodu ta' kalkolu ta' danni pekunjarji reġa' kien konfermat anke riċentement mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Tabone et vs Avukat tal-Istat et.**[24]

Illi pero' f'dan il-kaz, il-fond in kwistjoni mhux fond residenzjali imma fond kummercjali.

Illi fis-sentenza aktar riċenti, **El Dara Ltd vs Avukat tal-Istat,**[25] li kienet tittratta kirja ta' kafetterija f'Tas-Sliema**,** il-Qorti qalet:

> *14. Għalkemm, f'każ ta' kirjiet ta' stabbilimenti kummerċjali, xorta waħda hemm għan leġittimu fit-tkomplija tal-kirja in kwistjoni, madanakollu l-konsiderazzjonijiet ta' għan soċjali huma anqas qawwija milli kieku l-kirja kienet waħda residenzjali.*
>
> *15. Dan il-prinċipju ġie stabbilit f'diversi sentenzi mogħtija mill-Qrati Maltin, fosthom fis-sentenza ta' din il-qorti tas-26 ta' Ottubru 2022 fl-ismijiet **B. Tagliaferro & Sons Limited v. Avukat tal-Istat et** (Rik. nru. 15/2021) fejn jingħad hekk:*
>
> > *»31. Bil-kriterji ta' **Cauchi v. Malta** għandu jsir tnaqqis ieħor ta' tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi tal-kera.*

[24] Deċiża fl-10 ta' Ġunju 2024
[25] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 t'Ottubru 2024

> *Madankollu, l-għan soċjali, għalkemm preżenti wkoll fil-każ ta' kirjiet kummerċjali, ma huwiex daqshekk urġenti daqs fil-każ ta' kirjiet residenzjali. Fil-fehma tal-qorti għalhekk it-tnaqqis ma għandux ikun daqs fil-każ ta' kirjiet residenzjali, u tnaqqis ta' għoxrin fil-mija (20%) jkun aktar xieraq fiċ-ċirkostanzi... «*

> *16. B'applikazzjoni ta' dan il-prinċipju għaċ-ċirkostanzi tal-każ tallum din il-qorti hija tal-fehma illi t-tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) li s-soltu jsir minħabba l-għan soċjali tal-liġi (f'każijiet fejn il-fond ikun wieħed residenzjali) għandu jinżel għal għoxrin fil-mija (20%). Għandu wkoll isir tnaqqis ta' għoxrin fil-mija (20%) sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li s-soċjeta' attriċi kien jirnexxielha ssib tikri l-proprjetà mikrija tul iż-żmien relevanti.*

Illi fis-sentenza aktar riċenti **Ann Apap Bologna vs Avukat tal-Istat,**[26] każ li kien jikkonċerna ħanut tad-drappijiet fil-Belt Valletta, l-Qorti Kostituzzjonali ħadet l-istess pożizzjoni fejn jirrigwarda kera ta' fond kummerċjali u qalet li l-persentaġġ ta' 20% li jkopri l-perjodi meta l-post jibqa' battal u li kien stabbilit fis-sentenza **Cauchi vs Malta** għandu jsir 25% waqt li l-persentaġġ ta' 30% minħabba interess pubbliku fil-liġi li tirregola l-kwistjoni, għandu jsir 15%. Fil-fatt il-Qorti qalet:

> 16. *Din il-Qorti kemm-il darba tenniet illi kemm jista' jkun, f'kawżi ta' din ix-xorta, il-komputazzjoni tal-kumpens pekunjarju għandha ssir skont il-kriterji stabbiliti f'paragrafu 103, 104 u 105 ta'* ***Cauchi v. Malta****:*
>
> > *"għalkemm huwa minnu li t-tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) u għoxrin fil-mija (20%) msemmija f'****Cauchi*** *huma biss indikattivi u mhux regola li torbot, madankollu jixraq illi tinżamm uniformità fid-deċiżjonijiet u ma jsirx tibdil jekk mhux għal raġunijiet li jkunu speċifiċi għall-każ partikolari."*
>
> *17. Dan iżda ma jfissirx li l-Qorti m'għandhiex is-setgħa taġġusta din il-formula fejn jidhrilha li ċ-ċirkostanzi tal-każ jkunu jitolbu hekk. Però din m'għandhiex tkun in-norma iżda l-eċċezzjoni. B'hekk ikun hemm konsistenza fis-sentenzi li qegħdin jingħataw.*
>
> *18. L-ewwel qorti naqqset 15% minħabba li kienet tal-fehma illi 'l-interess ġenerali fil-protezzjoni tal-kirja ta' ħanut għall-bejgħ ta' drapp*

[26] Deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-21 t'Ottubru 2024

huwa ferm u ferm anqas pronunzjat u mperattiv'. Minn dik il-parti tas-sentenza m'hemmx appell.

19. … …

20. Kwantu għall-inċertezza li fis-suq liberu l-fond kien se jinkera għall-perjodu kollu, il-Qorti tal-ewwel grad naqqset 25% minflok 20% li jiġi solitament applikat fil-każ ta' kirjiet residenzjali.

21. F'dan ir-rigward il-Qorti taqbel mar-raġunament tal-Ewwel Qorti. Tabilħaqq, fil-kuntest ta' kiri kummerċjali hemm anqas ċertezza li fond kien se jinkera għall-perjodu kollu. Tant hu hekk li minn meta r-rikorrenti ħadu lura l-fond (1 ta' Jannar 2022) sa meta aċċediet fih il-Perit Tekniku (2 ta' Mejju 2023), kien għadu vojt.

22. Għalkemm kif diġà ġie aċċennat ikun aħjar li l-qrati jżommu mal-linji gwida li ngħataw fis-sentenza ***Cauchi v Malta*** *u dan sabiex kemm jista' jkun jiġi żgurat il-konsistenza, meħud in konsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi l-Qorti m'hijiex ser tvarja dik il-parti tas-sentenza appellata. Għalhekk tnaqqis ta' 25% iħalli bilanċ ta' €116,436.16.*

Illi minn din il-ġurisprudenza kollha jidher car li l-Qorti tista eċċezzjonalment tadatta l-kriterji ta' **Cauchi** skont il-każ li jkun, pero' dejjem fil-parametri tal-istess decizjoni.

Illi fil-każ in eżami l-fond huwa kantina li ntuża bħala store għan-negozju tal-inkwilin. Fil-fehma tal-Qorti jidhrilha li l-persentaġġ ta' 30% bħala rifless tal-għan soċjali tal-liġi għandu jitnaqqas għal 10%. Dan għaliex għalkemm il-fond hu kummerċjali, inkera biex jintuża bħala store u mir-ritratti esebieti mill-perit ġudizjarju jidher li l-fond kien jintuża aktar biex fih "jintremew" affarijiet li ma kellhomx utilita għall-inkwilin milli verament bħala store. Dwar il-persentaġġ ta' 20% tnaqqis għax il-fond ikun battal, il-Qorti jidhrilha li m'hemmx raġuni għalfejn għandha tvarja dan il-persentaġġ.

Illi l-Qorti jidhrilha wkoll li għandu jitnaqqas perċentwali minħabba l-fatt li l-perit ġudizzjarju l-potenzjal tal-fond fil-valutazzjoni tiegħu. Fis-sentenza **Catherine Cauchi vs Remigio Cassar et**[27] il-Qorti qalet:

21.L-Avukat tal-Istat għandu raġun jilmenta li l-perit tekniku bbażat l-istimi tal-valur tal-fond fuq il-potenzjal tal-fond bħala in parte restaurant u plots għall-bini. L-istima li kellha ssir hi ta' dar ta'

[27] Deċiża fit-12 ta' Lulju 2023 mill-Qorti Kostituzzjonali

abitazzjoni rrispettivament mill-iżvilupp li jista' jsir fiha, u l-iskop li għalih jista' jintuża.

22.Għalkemm l-Avukat tal-Istat għamel eskussjoni lill-perit tekniku, żammet ferm mal-istima li għamlet. Hu minnu wkoll li ma saritx talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali, u l-Avukat tal-Istat lanqas ma ppreżenta rapport ex parte b'fehma differenti. Madankollu, il-Qorti ma tistax tagħlaq għajnejha u tibbaża l-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju fuq stima ta' proprjetà bażata fuq l-użu kummerċjali li jista' jsir f'parti minn bini u kif ukoll l-iżvilupp li jista' jsir fl-art li tifforma parti mill-immobbli. L-istima kellha tkun tal-fond bħala dar ta' abitazzjoni għall-kiri fis-suq ħieles u xejn iktar. Sid li jkun ser jikri fond bħala dar ta' abitazzjoni ma jiddeterminax il-kera li jitlob billi jikkunsidra użu kummerċjali li jista' jagħmel minn fond jew l-iżvilupp potenzjali li jista' jsir fis-sit. Jibbaża ruħu fuq il-kera li tkun qegħda tintalab fis-suq għall-fond li jkun irid jikri bħala residenza. Il-Qorti ma taqbilx mal-mod kif ċertu periti tekniċi qegħdin jaslu għall-istima tal-valur lokatizju ta' dar ta' abitazzjoni, bażata fuq il-valur tal-fond li jieħu in konsiderazzjoni l-iżvilupp potenzjali u/jew l-użu kummerċjali li jista' jsir minnu. L-istima mhijiex għall-iskop ta' bejgħ tal-fond iżda biex minnha jsir kalkolu tal-kera tal-fond bħala dar ta' abitazzjoni. .....

23.Dan apparti li l-istima tal-perit tekniku ma tikkunsidrax iż-żmien minn meta seta' jsir l-użu kummerċjali u l-iżvilupp li semmiet, u saret daqslikieku mis-sena 1965 (sena minn meta bdiet l-istima tal-valur lokatizju) id-dar setgħet tintuża bħala ristorant u seta' jsir dak l-iżvilupp fl-art li hemm fuq wara tad-dar. ....

Illi fis-sentenza **Rebecca sive Ruby Mercieca vs Avukat tal-Istat**[28] il-Qorti qalet:

Applikat dan l-insenjament għal każ odjern, il-Qorti tqis li l-proprjeta` in kwistjoni kienet u għadha mikrija fl-istat li hi u kif inhi. B'hekk il-Qorti ma tara l-ebda sens li l-valur lokatizzju ikun wieħed li jirrifletti l-valur tal-proprjeta` kieku wieħed jagħmel alterazzjonijiet u dana stante li l-proprjeta` mikrija hi dik li hi u mhux dak li tista' tkun jew li għandha l-potenzjal li tkun. Huwa minnu li din il-Qorti m'għandhiex hi nnifisha l-kompetenza li, u l-għarfien sabiex tagħti valur lill-proprjeta` mingħajr l-alterazzjonijiet iżda fil-każ odjern il-Perit Tekniku, fit-tweġibiet tagħha għad-domandi in eskussjoni kkonfermat

[28] Deċiża mill-Prim Awla sede Kostituzzjonali, fl-20 ta' Novembru 2023, Rik 90/2022, mhux appellata

> *li hi qieset il-potenzjal tal-proprjeta` sabiex waslet għall-valutazzjoni tagħha u għalhekk din il-Qorti lanqas ma tqis xieraq li fil-każ li jiġi likwidat kumpens, dan ikun wieħed li jirrifletti l-potenzjal tal-fond de quo u mhux il-valur attwali tiegħu fl-istat li hu. Għalhekk, jekk kemm-il darba ikun il-każ li din il-Qorti takkorda l-kumpens, ser tkun qed tnaqqas il-valur lokatizzju pro-rata bir-rata arbitrio boni viri ta' ħamsa fil-mija (5%).*

Illi fid-dawl ta' din il-ġurisprudenza applikata għall-każ in eżami fejn il-propjeta hija kantina, il-Qorti hija tal-fehma li tnaqqas perċentwal ta' 5% huwa suffiċjenti biex tpatti għall-fatt li l-perit inkluda l-potenzjal tal-proprjeta' fil-valutazzjoni tiegħu.

Illi għaldaqstant bl-applikazzjoni tal-kriterji kif stabbiliti mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem kif ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali, il-konteġġ tad-danni pekunjarji fil-każ in eżami huwa kif ġej:

SENA	**KERA STMATA**	**KERA IMĦALLSA**
2017	€4,484	€50
2018	€4,536	€50
2019	€4,611	€50
2020	€4,640	€50
2021	€4,710	€50
2022	€5,000	€50
Total	**€27,981**	**€300**

Kera stmata għal perjodu in eżami	€27,981
Tnaqqis ta' 15% minflok 30%	€ 4,197
Bilanċ	€23,784
Tnaqqis ta' 20%	€ 4,756
Bilanċ	€19,028
Tnaqqis ta' 5%	€ 951
Bilanċ	€18,077
Tnaqqis ta' kera mħallsa	€ 300
Kumpens pekunjarju	**€17,777**

Illi kif intqal għall-ewwel sena l-attriċi għandha tirċivi biss terz tal-kumpens għalhekk il-kumpens dovuta lill-attriċi huwa kif ġej:

Kumpens sħiħ għal sitt snin (mill-2017 sal-2022) = €17,777
Kumpens sħiħ għal sena (€17,777 ÷ 6) = €2,963
Terz ta' dan il-kummpens = €988

Kumpens għal sena (2017)	€ 988
Kumpens sħiħ għal ħames snin (2018-2022)	€14,815
Total	**€15,803**

Illi għalhekk il-kumpens pekunjarju dovut lill-attriċi għal dan il-ksur hu ta' ħmistax-il elf tmien mija u tlett euro (€15,803).

Ikkunsidrat

Illi rigward il-kumpens non pekunjarju, l-attriċi talbet ħames mitt euro għal kull sena.

Illi hu stabbilit fil-ġurisprudenza li d-danni non pekunjarji huma personali għal dik il-persuna u ma jintirtux. Dawn jingħataw biex jagħmlu tajjeb għall-inkwiet u inġustizzja li jikkawża ksur tad-dritt fundamentali.

Illi fil-kawża **Josephine Mifsud Saydon vs l-Avukat tal-Istat** [29] il-Qorti Kostituzzjonali qalet:

> *L-għan [tad-danni morali] huwa li jikkumpensa lis-sid għat-tbatija morali li jkun sofra matul iż-żmien relevanti. F'dan ir-rigward il-passivita' tas-sid issir għalhekk relevanti. L-ewwel nett għaliex il-passivita' tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal. Inoltre l-individwu għandu obbligu legali li kemm jista' jkun inaqqas id-dannu soffert minnu, ħaġa li s-sid ċertament m'għamilx.*

U fil-każ **Deguara Caruana Gatto vs Farrugia**,[30] il-Qorti qalet ukoll:

> *Għalkemm huwa minnu li l-kumpens pekunarju huwa dovut anke għaż-żmien meta s-sid tal-proprjetà in kwistjoni kienet għadha omm l-atturi, mhux l-istess jista' jingħad għall-kumpens non-pekunarju. Kif diġà ngħad il-kumpens non-pekunarju huwa ntiż sabiex jagħmel tajjeb għat-tbatija morali li jkun sofra l-individwu, u għalhekk huwa ta' natura ferm personali u suġġettiva u ma jistax jgħaddi għand l-eredi ladarba m'għandu xejn x'jaqsam mal-patrimonju tal-mejjet. Inoltre, għalkemm huwa minnu li d-dewmien biex jiġu istitwiti proċeduri ġudizzjarji m'għandu l-ebda mpatt fuq il-likwidazzjoni tal-kumpens pekunarju, mhux l-istess jista' jingħad fir-rigward tal-kumpens nonpekunarju fejn il-passività tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal.*

[29] Deċiża fit-30 ta' Marzu 2022
[30] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-30 ta' Novembru 2022, Rikors numru 142/21

Illi l-attriċi akkwistat il-propjeta fl-2017. Hi bdiet dawn il-proċeduri fl-2022. Għalhekk fit-termini tal-ġurisprudenza hawn ċitata jista' jingħad li *t-tbatija morali tal-attur kienet limitata*. Aktar minn hekk għalkemm jidher li l-kantina ma kenitx qed tintuża għall-iskop li kienet mikrija l-attriċi ma ħadet l-ebda passi ġudizjarji biex tiżgombra lill-inkwilin. F'dawn iċ-ċirkostanzi u in linja ma' ammonti likwidati f'kawżi simili l-Qorti hija tal-fehma li kumpens non pekunjarju **ta' elef euro (€1,000)** huwa adegwat.

Ripreża tal-fond mikri

Illi permezz tat-tielet talba tagħha l-attriċi talbet dikjarazzjoni li hija mhiex obbligata li tibqa ġġedded il-kirja lill-intimati u li hija intitolata tirriprendi l-pussess tal-fond. Kif intqal mill-atti jirriżulta li l-inkwilini żgumbraw mill-fond volontarjament għalhekk m'hemmx lok għal xi dikjarazzjoni kif mitlub. Il-Qorti għalhekk ser tatjeni milli tieħu konjizzjoni ta' din it-talba.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

1. **Tilqa' l-ewwel u t-tieni talba attriċi** u ssib ksur tad-dritt fundamentali tagħha kif protett bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea fit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha tal-fond numru 196, Triq Melita Valletta dan fil-mod kif il-Kap 69 u l-emendi li saru fih kienu applikati fuq il-kirja ta' dan il-fond.

2. **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet talba**.

3. **Tilqa' r-raba' u l-ħames talba attriċi limitatament** u ssib li l-Avukat tal-Istat hu responsabbli għall-ħlas ta' danni favur l-attriċi, u tillikwida kumpens pekunjarju ta' ħmistax-il elf tmien mija u tlett euro (**€15,803**) kif ukoll kumpens nonpekunjarju ta' elf euro (**€1,000**) favur l-attriċi, u tordna l-Avukat tal-Istat iħallas dawn l-ammonti lill-attriċi bl-imgħax mid-data tas-sentenza.

4. **Tordna** li l-ispejjeż ikunu a karigu tal-konvenut l-Avukat tal-Istat.

DR. DOREEN CLARKE
IMĦALLEF

MARVIC PSAILA
DEPUTAT REĠISTRATUR