PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **379/2023 AD**

DORIS GATT (KI 239634M)

VS

(1) L-AVUKAT TAL-ISTAT U
(2) JOHN GREGORY LIMITED (C 3950)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, wieħed u għoxrin (21) ta' Marzu 2025

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament l-Artikoli 3, 9 u 12, u tal-Artikoli 1531D u 1531I tal-Kap 16, fid-dawl tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar il-wieħed u għoxrin (21) ta' Lulju 2023, **<u>Doris Gatt</u>** ippremettiet:

    a. *Ir-rikorrenti hija s-sid tal-fond ossija il-garaxx (maħżen) bla numru uffiċċjali li jġib l-isem ta' "Mangele", li mhux uffiċċjalment huwa immarkat bin-numru tlieta (3), fi Triq it-Tajjar, l-Imsida, mingħajr l-arja tiegħu. Dan il-garaxx (maħżen) jikkonfina minn Nofsinhar mal-imsemmija Triq it-Tajjar, mill-punent ma' garaxx ieħor li jismu 'Dear', u mill-Ilvant ma' garaxx bl-isem ta' "Kislev", hekk kif inhu aħjar deskritt f'att pubbliku ta' qasma li ġie magħmul fit-tmienja u għoxrin jum t'April, tas-sena elfejn u ħmistax (28/04/2015) fl-atti tan-Nutar Louisa Vella Bardon (**Dok. 'DG1'**).*

    b. *Il-garaxx in kwistjoni huwa provenjenti mill-wirt ta' missier ir-rikorrenti – Luigi Borg. Luigi Borg kien akkwista dan il-garaxx bis-saħħa ta' kuntratt li sar fl-atti tan-Nutar John Micallef, fit-tieni jum t'April, tas-sena elf disa' mija wieħed u tmenin (02/06/1981).*

    c. *Dan il-fond ilu għal żmien twil miżmum b'kirja kummerċjali mill-intimata soċjetà John Gregory Limited. Fil-fatt din l-inkwilina żammet u żżomm l-imsemmi fond, b'kirja protetta taħt il-liġijiet antiki tal-kera kummerċjali. Is-sid tirċievi kera ta' mitejn tmienja u sittin euro fis-sena, erbgħa u tmenin ċenteżmu (EUR268.84).*

    d. *Bit-tħaddim tal-artikoli 3, 9 u 12 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet Maltin, is-sid rikorrenti qiegħdha tiġi imġiegħelha mingħajr il-volontà tagħha illi tibqa' taħt il-madmad ta' din il-kera antika, sena wara sena.*

    e. *Terġa' u tgħid, is-sid rikorrenti l-anqas tista' tgħolli l-kera anke b'valur li jkun ġust skont is-suq miftuħ ta' dawn it-tip ta' kirjiet, ħlief bit-tħaddim tal-artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili ta' Malta (dan bl-introduzzjoni tal-Att X tal-2009). Dan l-awment fil-kera, però, ma jagħmilx għajb lill-proporzjon li jrid jinżamm bejn il-jeddijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina.*

Awmentata kemm hi awmentata, il-kirja kummerċjali xorta waħda baqgħet għal snin twal ikkontrollata biss mill-leġislatur (u hekk għadha sa llum), illi ma ħax ħsieb jilleġisla awmenti li tal-inqas iqarrbu l-valur talkirjiet kummerċjali, eżistenti mal-medda taż-żmien; dan waħdu jkasbar il-jeddijiet fundamentali li s-sid għandu ikollu fuq ħwejġu.

f. *Issa, minkejja li l-Att X tal-2009 ħoloq tmiem għal kirjiet kummerċjali (li skont il-liġi għandhom jiskadu min hawn u sitt snin oħra*[1]*) dan l-intervent ma laħaqx il-bilanċ li huwa kkamandat mill-liġijiet u mill-ġurisprudenza dwar il-ħaqq tal-jeddijiet tal-bniedem. Tant hu hekk li għal deċenji sħaħ (u s'issa jidher li dawn sejrin jibqgħu hekk sal-2028) is-sidien (bħar-rikorrenti) tħallew fl-limbu leġislattiv, fejn iċ-ċans li jieħdu lura l-pussess ħieles ta' ħwejjiġhom, mingħajr it-toqol tal-kirjiet l-antiki huwa biss dipendenti minn l-aġir u r-rieda tal-inkwilini tagħhom.*

g. *Illi għalhekk, sal-llum il-liġijiet antiki tal-kiri kummerċjali għadhom jkasbru l-jeddijiet tas-sidien, fosthom allura tar-rikorrenti. Hemm ksur tal-jeddijiet imnisslin sija mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u sija mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni Maltija.*

h. *Rassenja ta' sentenzi sija dawk tal-Qrati Maltin u sija dawk tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, irrikonoxxew li l-Istat fl-interess tal-poplu tiegħu għandu jkollu marġini ta' diskrezzjoni f'dak li huwa jilleġisla. Però dawn is-sentenzi agħarfu ukoll li s-sidien, bħall-istanti rikorrenti qiegħdin jerfgħu fuqhom toqol eċċessiv, f'dan il-każ, (li tarġa u tgħid mhux kwistjoni ta' housing soċjali) għal benefiċċju t'intrapriża privata kummerċjali)*[2]*. Uħud min dawn is-sentenzi, fil-fatt,*

---

[1] Il-proviso tal-artikolu 1531I

[2] Ara fost oħrajn id-deċiżjonijiet fl-ismijiet ta' Zammit u Attard kontra Malta (Qorti Ewropea tad-Drittijiet talBniedem nru. 1046/2012 – deċiża fit-13 ta' Lulju 2015); Apap Boglonia Sceberras D'Amico Inguanez kontra lAvukat tal-Istat et (Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) nru. 112/2019/1 kif konfermata mill-Qorti
Kostituzzjonali fis-27 t'Ottubru 2021; Zammit Martin vs Avukat Ġenerali et 137/2019/1 kif konfermata mill-Qorti
Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021; Bonello vs Kummissarju tal-Pulizija 73/2018/1 kif konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020;

spiċċaw biex neħħew il-protezzjoni li l-inkwilini kienu qiegħdin igawdu taħt dawn il-liġijiet[3]*.*

i. *Jingħad ukoll li ma jeżisti l-ebda rimedju ordinarju li jagħti soluzzjoni effettiva għat-tkasbir ta' dawn il-jeddijiet u għalhekk l-unika għażla tar-rikorrenti kienet illi tibda dawn il-proċeduri.*

3. Għaldaqstant, ir-rikorrenti talbet lil din il-Qorti sabiex:

i. Tiddikjara u tiddeċiedi illi b'konsegwenza tat-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet Maltin, senjatament l-artikoli 3, 9, u 12, kif ukoll l-artikoli 1531D u 1531I tal-Kodiċi Ċivili, qiegħdin ikasbru u jiskru l-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, għat-tgawdija ta' ħwejjiġha ossia għat-tgawdija tal-garaxx (maħżen) bla numru uffiċċjali li jġib l-isem ta' "Mangele", li mhux uffiċċjalment huwa immarkat bin-numru tlieta (3), fi Triq it-Tajjar, l-Imsida, kif sanċiti mill-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni Maltija, u/jew mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

ii. Tillikwida, tiffissa u tordna li jitħallas kumpens xieraq (sija pekunjarju u sija mhux pekunjarju) għas-snin kollha li r-rikorrenti bagħtiet u qiegħdha tbati għat-tiġrib tal-jeddijiet tagħha qua sid tal-imsemmi fond.

iii. Tagħti dawk l-ordnijiet kollha li din il-Qorti tqis xierqa skont id-dispożizzjoni talartikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni Maltija, sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq taljeddijiet li ġew imkasbra tar-rikorrenti Borg, fosthom billi tiddikjara li s-soċjetà John Gregory Limited, ma tistax tibqa' tistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet imsemmija tal-Kapitolu 69 u tal-Kodiċi Ċivili ta' Malta, sabiex tkompli tokkupa u tikri l-fond ossija tal-garaxx (maħżen) bla numru uffiċċjali li jġib l-isem ta' "Mangele", li mhux uffiċċjalment huwa immarkat bin-numru tlieta (3), fi Triq it-Tajjar, l-Imsida;

[3] Ara fost oħrajn is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali, fl-ismijiet 'Louise Apap Bologna *et* vs Avukat Ġenerali *et*' (mgħotija fis-27 t' Ottubru 2021 (rif. 64/2019/1RGM)

iv. *Tagħti dawk ir-rimedji l-oħra li huma meqjusa xierqa.*

v. *Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimati jew min minnhom, liema intimati huma min issa nġunti għas-subizzjoni.*

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar il-ħamsa u għoxrin (25) ta' Lulju 2023, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ħamis, sitta u għoxrin (26) t'Ottubru 2023, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datata għaxra (10) t'Awwissu 2023, l-intimat **Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

a. *ILLI, preliminarjament, ir-rikorrenti għandha ġġib prova sodisfaċenti (1) tat-titolu tagħha għall-proprjetà mertu tal-kawża; (2) tal-kirja illi qed tilmenta minnha; u (3) li tali kirja hija attwalment soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

b. *ILLI fil-mertu, in suċċint, il-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens li t-tħaddim tal-ligijiet tal-kera, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap 69 tal-Ligijiet ta` Malta, qiegħed jilledi d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. It-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

c. *ILLI, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa mibni fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, tali ilment huwa insostenibbli stante li, skond l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, 'Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih*

qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data'. F'dan il-każ, jekk jinsab illi l-Kapitolu 69 huwa infatti applikabbli, jingħad illi l-istess Kap tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 filwaqt li l-Kodiċi Ċivili daħal fis-seħħ fil-11 ta' Frar, 1870;

d. *ILLI, safejn l-ilment huwa mibni fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont it-tieni paragrafu tal-istess Artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;*

e. *ILLI fil-każ preżenti, l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjetà mikrija mir-rikorrenti jaqa' fl-ambitu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għaliex it-tiġdid tal-kirja u l-kontroll tal-valur tal-kera għal skopijiet kummerċjali huwa legali peress li joħroġ mil-liġi stess;*

f. *ILLI l-iskop tal-liġi huwa sabiex jiġu protetti fondi kummerċjali. Tali protezzjoni tippreżerva l-vijabbilta' ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, tipproteġi l-impjieg tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, tivvantaġġja l-konsumatur u tipprovdi stabbilita' fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-intrapriżi. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;*

g. *ILLI għal dak li għandu x'jaqsam mal-allegat sproporzjon fil-kera, l-artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li l-kera dovuta*

wara l-1 ta' Jannar 2010 ghandha ***tizdied bil-hmistax fil-mija (15%) kull sena****, u mill-1 ta' Jannar 2014 għandha* ***tiżdied bil-ħamsa fil-mija (5%) kull sena*** *u din iż-żieda hija altru milli negliġibbli. Tajjeb li jingħad ukoll li skont l-artikolu 1531I tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta,* ***il-kirja msemmija ser tibqa' tiġi protetta sal-2028*** *jiġifieri ma fadalx wisq u barra minn hekk, il-manutenzjoni ordinarja jieħu ħsiebha l-inkwilin u mhux ir-rikorrenti. Dan jimplika allura li l-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhux ġustifikat u għandu jiġi miċħud għaliex ma jirriżulta l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

h. *ILLI, anke jekk ir-rikorrenti qed issostni li qed iġġorr piż sproporzjonat minħabba li l-ammont ta' kera li qed tirċievi bħalissa, dan ma jistax jiġi imsewwi b'dikjarazzjoni li l-liġi hija nulla jew bl-iżgumbrament tal-konvenuta. Dan qed jingħad għaliex wieħed ma jistax fl-istess nifs jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżura msemmija fil-liġi biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli b'ordni ta' żgumbrament;*

i. ***GĦALDAQSTANT****, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma soffriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;*

j. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

6. Finalment, b'risposta datata tmienja u għoxrin (28) t'Awwissu 2023, is-soċjeta' intimata **John Gregory Limited** eċċepiet:

   a. *Illi preliminarjament, is-soċjetà intimata m'hijiex u ma tistax titqies bħala leġittima kuntradittriċi għat-talbiet tar-rikorrenti stante li hija ma kellha l-*

ebda sehem attiv jew passiv fil-promulgazzjoni lal-liġijiet li qegħdin jiġu attakkati.

b. *Illi preliminarjament ukoll, l-inapplikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta għal dak li jikkonċerna t-talbiet tar-rikorrenti fejn dawn jattakkaw t-tħaddim tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X 2009 li wkoll emenda l-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, stante dawn huma milquta bl-applikazzjoni tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

c. *Illi preliminarjament ukoll safejn ir-rikorrenti tibbaża t-talbiet tagħha fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dawn huma wkoll milquta bit-tħaddim tal-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

d. *Illi preliminarjament ukoll, r-rikorrenti ma tistax tibbaża t-talbiet tagħha fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta stante li effetivament r-rikorrenti ma tistax titkellem dwar teħid forżuż tal-propjetà inkwistjoni iżda semmai sempliċi kontroll ta' użu u anzi bl-emendi li qegħdin jiġu attakkati s-sitwazzjoni ammeljorat ruħa favur ir-rikorrenti.*

e. *Illi mingħajr preġudizzju u issa fil-mertu, għal dak li jikkonċerna l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll jingħad li ma hemm l-ebda vjolazzjoni stante li l-Istat għandu marġini wiesgħa sabiex jilleġisla dwar l-użu u kontroll ta' propjetà skont l-interess ġenerali.*

f. *Illi t-talbiet tar-rikors promotur, inkwantu huma diretti kontra s-soċjetà esponenti, għandhom wkoll jiġu respinti bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti billi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li s-soċjetà esponenti qed tgawdi l-fond inkwistjoni b'titolu validu ta' kera u t-talbiet tar-rikorrenti ma jistgħu qatt jiġu akkolti fil-konfront tas-soċjetà esponenti.*

g. *Illi s-soċjetà esponenti qed tgawdi d-drittijiet tagħha fuq il-proprjetà de quo b'titolu ta' lokazzjoni kif permess skont il-Liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita skont l-istess Liġi u għalhekk mhux qed jippreġudikaw d-*

drittijiet tar-rikorrenti. Oltre dan permezz tal-Artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili inħoloq mekkaniżmu ta' awment fil-kera li permezz tiegħu l-kera tiżdied billi jittieħed bħala gwida għall-kera l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjetà kif jista' jiġi stabbilit b'regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni u fin-nuqqas ta' regolamenti, il-kera għandu mill-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2014, jogħla b'ħamsa fil-mija fis-sena sad-dħul fis-seħħ tal-imsemmija regolamenti.

h. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost ir-rikorrenti baqgħet taċċetta l-ħlas tal-kera mingħand is-soċjetà esponenti — salv għall-aħħar skadenza fejn iċ-ċekk għadu ma ssarrafx.

i. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti — fatt li qed jiġi kontestat — fl-umili fehema tas-soċjetà esponenti fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti.

j. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

7. Waqt is-seduta tas-sitta u għoxrin (26) t'Ottubru 2023, ir-rikorrenti talbet lil din il-Qorti taħtar Perit Tekniku sabiex jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża mis-sena 1987 sad-data tal-preżentata tar-rikors promotur, cioe 2023, b'intervalli ta' ħames snin. Il-Qorti laqgħet it-talba u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Dr Konrad Xuereb, a spejjeż provviżorjament tar-rikorrenti;

8. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tlieta u għoxrin (23) ta' Novembru 2023, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar it-tlieta u għoxrin (23) ta' Frar 2024.

Il-Qorti

9. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti **Doris Gatt** datat wieħed u għoxrin (21) ta' Lulju 2023, u rat il-kuntratt ta' diviżjoni anness miegħu u mmarkat **Dok DG1** a fol 4 *et seq* tal-proċess;

10. Reġgħet rat ir-risposta tal-**Avukat tal-Istat** datata għaxra (10) t'Awwissu 2023;

11. Reġgħet rat ir-risposta tas-soċjeta' intimata **John Gregory Limited** datata tmienja u għoxrin (28) t'Awwissu 2023;

12. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tas-sitta u għoxrin (26) t'Ottubru 2023, fejn inħatar il-Perit Dr Konrad Xuereb bħala Perit Tekniku sabiex jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża mis-sena 1987 sad-data tal-preżentata tar-rikors promotur, b'intervalli ta' ħames snin;

13. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb** a fol 30 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tlieta u għoxrin (23) ta' Novembru 2023 u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar it-tlieta u għoxrin (23) ta' Frar 2024;

14. Rat l-affidavit ta' **Simon Gatt**, a fol 67 tal-proċess;

15. Rat il-kuntratt t'akkwist pubblikat fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona nhar it-tnejn (2) ta' Ġunju 1991, illi permezz tiegħu akkwista l-fond mertu tal-kawża odjerna missier ir-rikorrenti, esebit mir-rikorrenti a fol 68 *et seq* tal-proċess;

16. Rat il-mistoqsijiet in eskussjoni magħmula lill-Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb mir-rikorrenti, a fol 116-117 tal-proċess, u r-risposti għall-istess mistoqsijiet a fol 119-120 tal-proċess;

17. Rat l-affidavit ta' **Raymond Gregory**, immarkat **Dok RG1** a fol 127 tal-proċess;

18. Rat l-affidavit ta' **Joseph Gregory**, immarkat **Dok JG1** a fol 128 tal-proċess;

19. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Raymond Gregory** prodott mir-rikorrenti in kontro-eżami waqt is-seduta tas-sitta u għoxrin (26) ta' Novembru 2024[4], u rat id-dokument minnu esebit u mmarkat **Dok RG1** a fol 137 tal-proċess;

20. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata sittax (16) ta' Jannar 2025 (a fol 138 *et seq* tal-proċess);

21. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata erbgħa u għoxrin (24) ta' Frar 2025 (a fol 142 *et seq* tal-proċess);

22. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjeta' intimata John Gregory Limited datata ħamsa u għoxrin (25) ta' Frar 2025 (a fol 150 *et seq* tal-proċess);

23. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum sabiex tingħata sentenza;

24. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Prova tat-Titolu, tal-Kirja, u li l-Kirja hija soġġetta għad-Disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta</u>

25. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu illi r-rikorrenti għandha ġġib prova:

    a. Tat-titolu tagħha fuq il-proprjeta' mertu tal-kawża;

[4] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 132 *et seq* tal-proċess

b. Tal-kirja li qed tilmenta minnha;

c. Li tali kirja hija attwalment soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

26. L-Avukat tal-Istat ma jindirizzax din l-eċċezzjoni fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu; anzi jagħmel is-sottomissjonijiet tiegħu b'tali mod illi jidher illi qiegħed jirrikonoxxi t-titolu tar-rikorrenti bħala wieħed pruvat u li l-kirja hija waħda soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

27. Għal kull buon fini jingħad illi r-rikorrenti ġabet prova illi hija akkwistat sehem wieħed minn sitta (1/6) tal-garaxx mertu tal-kawża odjerna *per via successione* mill-wirt ta' missierha Luigi Borg, li miet fil-ħamsa (5) t'April 1991, u ġiet assenjata l-fond mertu tal-kawża odjerna fl-intier tiegħu b'kuntratt ta' diviżjoni pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Louisa Vella Bardon nhar it-tmienja u għoxrin (28) t'April 2015[5]. Inoltre, **Raymond Gregory**, illi huwa rappreżentant tas-soċjeta' intimata, jixhed illi huwa jibgħat il-kera permezz ta' ċekk lir-rikorrenti[6], b'dana għalhekk illi jirrikonoxxiha wkoll bħala sidt-il-kera;

28. F'dik illi hija l-kirja mertu tal-kawża odjerna, din il-Qorti rat illi **Raymond Gregory** u **Joseph Gregory** xehdu illi l-garaxx kien oriġinarjament mikri lil missierhom, u dan qabel ġiet reġistrata l-kumpanija intimata, u cioe qabel it-tlieta (3) ta' Marzu 1978[7]. Għaldaqstant jirriżulta wkoll illi l-kirja bdiet qabel l-1995, b'dana illi japplikaw għaliha d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

29. Din il-Qorti sejra għalhekk tqis din l-eċċezzjoni bħala **sorvolata,** u sejra **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħhom.

---

[5] **Dok DG1** a fol 4 *et seq* tal-proċess
[6] A fol 132-133 tal-proċess
[7] Vide l-affidavits rispettivi tagħhom a fol 127 u 128 tal-proċess

B. L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

30. Ir-rikorrenti tikkontendi illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Artikoli 1531D u 1531I tal-Kap 16 qed jivvjolaw id-dritt fundamentali tagħha kif sanċit mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, cioe:

> *(1) Ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist -*
>
> *(a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;*
>
> *(b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun entitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u*
>
> *(c) Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:*
>
> *[...]*

31. Mill-banda l-oħra, l-Avukat tal-Istat jilqa' għat-talba tar-rikorrenti billi jeċċepixxi illi l-Kap 16 u Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bħala liġijiet fis-seħħ qabel l-1962, jinsabu mħarsa bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. L-istess teċċepixxi wkoll is-soċjeta' intimata, illi żżid ulterjorment illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa wkoll inapplikabbli stante illi dan mhux każ ta' teħid forzuż ta' proprjeta';

32. L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jistabbilixxi illi:

> *Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritit f'dan is-subartikolu) u li ma –*
>
> *(a) Iżżidx max-xorta ta' proprjeta' li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta' li jistgħu jiġu miksuba;*
> *(b) Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta' jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*
> *(c) Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta'; jew*
> *(d) Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (1) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.*

33. Huwa fatt mhux kontestat illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie promulgat fid-19 ta' Ġunju 1931, u cioe ferm qabel Marzu tas-sena 1962. Jirriżulta għalhekk illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan kif kellha anke l-opportunita' illi tesprimi ruħha din il-Qorti kif diversement presjeduta f'diversi istanzi[8]. Barra minn

[8] Vide, fost l-oħrajn, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat); ***81 & 82 Limited vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 218/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat); ***Alfred Bajada vs Avukat Ġenerali et***, Rik Nru 110/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Miriam Hayman, 8 t'Ottubru 2021 (in ġudikat); ***Josephine Briffa et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Lawrence Mintoff, 12 ta' Novembru 2021 (in ġudikat)

hekk, hekk kif diġa' ġie wkoll senjalat mill-Qorti Kostituzzjonali, *"Għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para (a) sa (d) tal-art. 47(9)"*[9];

34. In oltre, l-Artikolu 1531D tal-Kap 16 jistabbilixxi illi:

> *1531D.(1) Il-kera ta' fond kummerċjali, fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq wara l-1 ta' Jannar, 2010 jew ta' ftehim bil-miktub li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 dwar kirja li tkun għadha fil-perjodu oriġinali tagħha fl-1 ta' Jannar, 2010, għandu mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2010, jiġi miżjud b'rata fissa ta' ħmistax fil-mija fuq il-kera attwali u jibqa' jiġi miżjud mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar ta' kull sena bi ħmistax fil-mija fuq l-aħħar kera bejn l-1 ta' Jannar, 2010 u l-31 ta' Diċembru, 2013.*
>
> *(2) Il-kera mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta'Jannar, 2014, għandu jiġi stabbilit bi qbil bejn il-partijiet. Fin-nuqqas ta' qbil, għandu jittieħed bħala gwida għall-kera l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjetà kif jista jiġi stabbilit b'regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni u fin-nuqqas ta' regolamenti, il-kera għandu mill-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2014, jogħla b'ħamsa fil-mija fis-sena sad-dħul fis-seħħ tal-imsemmija regolamenti.*
>
> *(3) Fil-każ ta' fond kummerċjali, jekk kien hemm ftehim għal żjidiet perjodiċi bejn il-partijiet, dan il-ftehim għandu jibqa' japplika mingħajr iż-żjidiet kontemplati f'dan il-artikolu:*

[9] Rik Nru 75/2019, ***Lilian Martinelli et vs Avukat Ġenerali li bi provvediment tal-11 ta' Frar 2020 ġie sostitwit bl-Avukat tal-Istat et***, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020.

Iżda, barra mill-każijiet fejn iż-żjieda fil-kera jkun sar bi qbil, fejn tiġi applikata ż-żjieda kif proposta hawn qabel għal fondi kummerċjali, l-inkwilin jista' permezz ta' ittra uffiċjali mibgħuta lil sid il-kera jew lil wieħed minn sidien il-kera, jittermina l-kirja billi jagħti pre-avviż ta' tliet xhur u dan ukoll jekk il-kirja tkun għal żmien definit.

35. Mill-banda l-oħra, l-Artikolu 1531I tal-Kap 16 jgħid illi:

1531I. Fil-każ ta' fond kummerċjali mikri qabel l-1 ta' Ġunju,1995, bħala inkwilin għandha tiġi meqjusa dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju, 2008 kif ukoll il-konjuġi tiegħu jekk jgħixu flimkien u mhux separati legalment kif ukoll wara l-mewt tal-imsemmi inkwilin, l-eredi tiegħu li jkunu jiġu minnu mid-demm jew biż-żwieġ sal-grad ta' kuġini inklussivament:

Iżda l-kera ta' fond kummerċjali li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandu f'kull każ jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew jgħaddu mill-1 ta' Ġunju, 2008 sakemm ma jkunx sar kuntratt ta' kiri li jistipula żmien determinat. Meta kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju,1995 tkun mogħtija għal żmien determinat u fl-1 ta' Jannar, 2010 ikun għadu għaddej iż-żmien oriġinali di fermo jew di rispetto u ma tkunx għadha ġiet imġedda awtomatikament bil-liġi, allura f'dak il-każ għandhom japplikaw dak il-perjodu jew perjodi determinati fil-kuntratt. Kuntratt li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 u li jibqa' jiġġedded awtomatikament jew fid-diskrezzjoni unika tal-inkwilin, għandu jiġi meqjus daqs li kieku hu wieħed għal żmien indeterminat u b'hekk jiġi jintemm fi

żmien għoxrin sena li jibdew għaddejjin mill-1 ta' Ġunju, 2008.

36. Jiġi mfakkar illi l-Artikoli 1531D u 1531I tal-Kap 16 ġew introdotti bl-Att X tal-2009, sabiex emendaw il-Kodiċi Ċivili, liema Kodiċi ilha fis-seħħ sa misseklu dsatax;

37. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Louis Apap Bologna et vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat et***[10]:

> *33. Qabel l-Att X tal-2009 li bih sar parti mill-Kodiċi Ċivili l-Art. 1531D, l-awment fil-kera ta' kirjiet kummerċjali kien ukoll regolat mill-Kap. 69. Liġi li kienet fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962. L-Art. 1531D tal-Kodiċi Ċivili ħa l-post tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 li l-awment ta' kera għandu jsir bil-permess tal-Bord u ma jkunx iktar minn dak li tipprovdi l-istess liġi speċjali. Madankollu l-Art. 1531D tal-Kodiċi m'għamilx "(c) ...... il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà" u lanqas ma serva biex isir dak li jissemma f'paragrafi (a), (b) u (d). Għalhekk l-Art. 1531D tal-Kodiċi Ċivili hu protett bis-saħħa tal-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni.*

38. L-istess jingħad għall-Artikolu 1531I tal-Kap 16, illi lanqas serva sabiex isir dak imsemmi fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

39. **Din il-Qorti, għalhekk, tqis illi għandu raġun l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jirrendi l-**

[10] Rik Nru 64/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 27 t'Ottubru 2021

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni bħala mhux applikabbli għall-każ odjern;

40. Fid-dawl tal-premess, din il-Qorti sejra għalhekk **tilqa'** l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fit-tielet paragrafu tar-risposta tiegħu u l-eċċezzjoni sollevata mis-soċjeta' intimata fit-tieni paragrafu tar-risposta tagħha, u konsegwentement **tiċħad** it-talbiet rikorrenti in kwantu jagħmlu referenza għal leżjoni ta' dritt fundamentali kif sanċit fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

C. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

41. Ir-rikorrenti ssostni illi qiegħed jiġi leż ukoll id-dritt fundamentali tagħha kif sanċit mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, filwaqt illi l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjeta' in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali u skont l-interess ġenerali. L-istess teċċepixxi wkoll is-soċjeta' intimata;

42. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jistabbilixxi:

> *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 għall-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' proprjeta' skont l-*

interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

43. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[11]:

> *50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).*

> *51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).*

44. Fit-termini ta' dan l-insenjament, għalhekk, tlieta huma l-elementi illi din il-Qorti għandha tindaga jekk jissussistux jew le, sabiex ma tirriżultax leżjoni

[11] Appl No 37121/15, 23 ta' Jannar 2019

tad-drittijiet tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u cioe:

(a) Il-miżura trid tkun saret taħt qafas legali;

(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

(c) Irid jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sid.

45. Fir-rigward tal-ewwel element, u cioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'***Amato Gauci v. Malta***[12] illi,

> *The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Borniowski v. Poland (GC), no 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37).*

M'hemm l-ebda dubju illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Kap 16, kif emendati matul is-snin b'mod partikolari permezz tal-Att X tal-2009, saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

[12] Appl No 47045/06, 15 ta' Settembru 2009

46. Fir-rigward tat-tieni element, u cioe illi l-**iskop irid ikun leġittimu**, ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta*** suċitata:

> *54. A measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". [...] In situations where the operation of rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see Fleri Soler and Camilleri v. Malta no 35349/05, § 76, ECHR 2006-X). However, these principles do not necessarily apply in the same manner where an interference effecting property belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).*

In oltre, imbagħad, speċifikament dwar kirjiet kummerċjali bħal dik odjerna, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Zammit and Attard Cassar v. Malta***[13], il-Qorti Ewropea qalet:

[13] Appl No 1046/12, 30 ta' Lulju 2015

> *The Court observes that the Commission has previously accepted that rent regulation to preserve the economic viability of commercial enterprises in the interest of both those enterprises and the consumer, was in the general interest (see G v. Austria no. 12484/86, Com. Dec., 7 June 1990). Similarly, the Court can accept that, in principle, the overall measure, which also applied to commercial premises, may be considered as being in the general interest.*

Din il-Qorti għalhekk tqis illi l-protezzjoni imposta mill-Kap 69 saret fl-interess ġenerali, u cioe sabiex jitkattar in-negozju u n-negozjanti jkollhom serħan il-moħħ illi jagħtihom possibilita' sabiex jippjanaw fit-tul għan-negozju tagħhom. Konsegwentement jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

47. Jidher illi huwa fir-rigward tat-tielet element, u cioe illi **jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien**, illi l-aktar illi huma indirizzati l-vertenzi bejn il-partijiet fil-każ odjern;

48. L-awturi **Harris, O'Boyle u Warbrick**, fil-ktieb tagħhom ***Law of the European Convention on Human Rights***, jgħidu:

> *While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it successfully challenged. But because Article 1/2* [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] *has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that,*

> *in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.*[14]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[15] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

> *Not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised (see, amongst others and mutatis mutandis, the above-mentioned Ashingdane judgement, Series A no. 93, pp. 24-25, para. 57). This latter requirement was expressed in other terms in the Sporrong and Lönnroth judgement by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgement in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).*

---

[14] Harris, O'Boyle u Warbrick, *Law of the European Convention on Human Rights* (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688
[15] Appl Nr 8793/79, 21 ta' Frar 1986

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[16] illi:

> *Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita' tal-indħil tal-Istat fil-liberta' tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.*

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[17], *"[L]-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjeta', m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu billi prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali."*;

49. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[18], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

> *61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which*

---

[16] Rik Nru 51/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 29 t'April 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat). Ara wkoll ***Austin Psaila vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)

[17] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)

[18] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the ends of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property.

Għalkemm huwa minnu illi fis-sentenza appena ċitata l-Qorti Ewropea, minbarra illi kienet qiegħda tagħmel l-indaġini tagħha fir-rigward tal-Att X tal-2009, kienet qed tagħmel l-indaġini tagħha f'dak illi huwa l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u mhux il-Kap 69, dan l-insenjament xorta waħda jsib applikazzjoni għall-każ odjern, stante illi huwa insenjament dwar il-progress ġenerali illi sar fl-isfera soċjo-ekonomika f'Malta matul is-snin;

50. L-Artikoli 3 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jistabbilixxi illi:

3.Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord.

Filwaqt illi l-Artikolu 12 tal-Kap 69 jistabbilixxi illi:

12.Jekk il-fond ikun ħanut, sid il-kera ma jistax jieħu lura l-pussess tiegħu fiż-żmien li din l-Ordinanza tkun isseħħ, ħlief fil-każ imsemmi fl-artikolu 9(a) jew jekk il-fond ikun

tal-Gvern jew amministrat minnu jew ikun xort'oħra meħtieġ mill-Gvern għal skop ta' utilità pubblika.

L-Artikolu 3 ġie emendat l-aħħar fl-1979, filwaqt illi l-Artikolu 12 ma nbidel qatt;

51. L-Artikolu 9 ġie emendat bl-Att XXIV tal-2021, iżda l-bidla illi seħħet fih kien biss is-sostituzzjoni tas-subinċiż (b), illi japplika għal kirjiet residenzjali. F'dak illi huma kirjiet kummerċjali, illi għalihom kellu japplika s-subinċiż (a), il-provvediment fil-liġi baqa' bla mittiefes, u cioe:

9.Il-Bord jagħti l-permess imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan [cioe, għar-ripresa tal-fond] *f'dawn il-każijiet:*

(a) jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx ħallas puntwalment il-kera li kellu jagħti, jew ikun għamel ħsara ħafna fil-fond, jew xort'oħra ma jkunx esegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kiri, jew ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera. Għall-għanijiet ta' dan il-paragrafu:

(i) il-kerrej jitqies li jkun naqas milli jkun puntwali fil-ħlas tal-kera jekk dwar kull waħda minn żewġ skadenzi jew iżjed ma jkunx ħallas il-kera fi żmien ħmistax-il jum minn dak in-nhar illi sid il-kera jitolbu l-ħlas;

(ii) kull sullokazzjoni ta' sehem biss mill-fond,magħmula fit-13 ta' Lulju, 1945, jew wara dak il-jum, għall-użu tas-sehem sullokat xort'oħra milli bħala ħanut meta l-kerrej jew xi ħaddieħor mill-familja tiegħu jibqa' jgħammar fil-fdal tal-fond, ma titqiesx li hija sullokazzjoni msemmija f'dan il-paragrafu;

(iii) kull sullokazzjoni jew ċessjoni ta' kirja ta' xi fond, magħdud ħanut, magħmula f'kull żmien bejn l-10 ta' Ġunju, 1940, u t-13 ta' Lulju, 1945, magħdudin dawk il-jumejn, ma titqiesx raġuni tajba għall-għoti tal-permess imsemmi fl-artikolu 8;

52. Huwa evidenti illi l-emendi introdotti fl-Att XXIV tal-2021 m'affettwawx id-dispożizzjonijiet tal-liġi applikati għal kirjiet kummerċjali. Dan naturalment stante illi l-Att XXIV tal-2021 kien intiż sabiex jirriforma l-kirjiet residenzjali, u mhux kirjiet kummerċjali. Infatti, illum il-ġurnata, il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta m'għadux jitqies bħala leżiv għad-drittijiet fondamentali ta' proprjetarji ta' residenzi soġġetti għal kirja perċiżament għaliex daħal mekkaniżmu fis-seħħ illi jipproteġi d-drittijiet ta' sidien ta' fondi soġġetti għal kirja residenzjali sa mill-1 ta' Ġunju 2021. Dan, iżda, <u>mhux il-każ fil-każ ta' kirjiet kummerċjali</u>, illi għalihom ma japplikawx il-maġġor parti tal-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021;

53. Ir-rikorrenti kienet u għadha għalhekk limitata kemm fil-*quantum* tal-kera illi setgħet titlob, u kif ukoll fil-possibilita' tar-ripresa tal-proprjeta' tagħha, stante illi anke quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, il-permess għar-ripresa tal-fond mill-proprjetarji huwa konċess biss f'sitwazzjonijiet limitati ferm;

54. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Zammit and Attard Cassar v. Malta*** suċitata:

60. The Court observes that in the present case the lease was subject to renewal by operation of law and the applicants had no possibility to evict the tenant on the basis of any of the limited grounds provided for by law. Indeed, any such request before the RRB, in the circumstances obtaining in their case, would have been unsuccessful, despite the fact that the tenant was a commercial enterprise that possessed other property (a

matter which has not been disputed), as the latter fact was not a relevant consideration for the application of the law. Furthermore, the applicants were unable to fix the rent – or rather to increase the rent previously established by their predecessor in title. The Court notes that, generally, increases in rent could be done through the RRB. They were, however, subject to capping, in that any increase could not go beyond 40% of the fair rent at which the premises were or could have been leased before August 1914. Indeed, in the applicants' case no increase was possible at all, because the rent originally fixed in 1971 was already beyond the capping threshold.

61. 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 v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). 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 (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014).

55. Fl-istess sentenza, il-Qorti Ewropea għamlet ukoll referenza għall-emendi introdotti bl-Att X tal-2009, senjatament l-Artikolu 1531D tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, illi permezz tiegħu daħal fis-seħħ mekkaniżmu għal awmenti tal-kera ta' fond kummerċjali, u qalet:

The Court reiterates that State control over levels of rent falls into a sphere that is subject to a wide margin of appreciation by the State, and its application may often

> *cause significant reductions in the amount of rent chargeable. Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit (see Amato Gauci, cited above, § 62). While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government. However, the applicants have not argued that they were unable to make any profit. Even so, this element must be balanced against the interests at play in the present case.*

56. Finalment, il-Qorti Ewropea indirizzat ukoll il-fatt illi, fit-termini tal-Artikolu 1531I, kwalsiasi kirja ta' fond kummerċjali li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995, bħal dak fil-każ odjern, kellha tintemm fl-1 ta' Ġunju 2028, sakemm ma jkunx sar kuntratt ta' kiri li jistipula żmien determinat:

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

57. Il-Qorti Ewropea għalhekk ikkonkludiet:

> *65. Having assessed all the elements above, and notwithstanding the margin of appreciation allowed to a State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, the Court finds that, having regard to the relatively low rental value of the premises and the lack of procedural safeguards in the application of the law, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants, who have had to bear a significant part of the social and financial costs of supporting a commercial enterprise. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right to the enjoyment of their property.*
>
> *66. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention.*

58. Il-Qorti Kostituzzjonali nostrana applikat ukoll l-istess raġunament f'kawżi simili għal dik odjerna illi kienu jirrigwardaw ukoll fondi kummerċjali. Ġie osservat fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Louis Apap Bologna et vs Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat et***[19] illi, *"f'kirjiet kummerċjali m'hemmx l-element soċjali li hemm f'kirjiet ta' bini għal skop ta' residenza. Għalhekk l-element ta' interess ġenerali hu ferm inqas."* In oltre:

> *9. Il-Qorti żżid li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 ma taffetwax mill-piż li qiegħed iġorr sid il-kera. Kif diġa` qalet din il-Qorti fis-sentenza* <u>*John Pace et v. Avukat tal-Istat et*</u> *tat-28 ta' Jannar 2021:*

[19] Rik Nru 64/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 27 t'Ottubru 2021

“Huwa minnu wkoll dak li jgħidu l-appellanti fit-tieni argument tagħhom viz. illi llum, bis-saħħa tal-emendi li saru bl-Att X tal-2009, il-kiri huwa rivedut u miżjud perjodikament. Iż-żieda fil-kera, iżda, tinħadem fuq il-bażi tal-kera oriġinali, u awment, anke jekk sostanzjali, jekk maħdum fuq il-bażi ta-kera oriġinali jkun żgħir jekk il-kera oriġinali huwa baxx wisq. Biex ikun hemm awment li jagħti riżultat raġonevoli hu meħtieġ li kemm il-multiplier – il-kera attwali – u kemm il-multiplicand – ir-rata ta’ żieda – ikunu realistiċi. Kif sewwa osservat l-ewwel qorti, iżda, il-kera, ukoll meta awmentat bis-saħħa tal-emendi tal-2009, xorta ma jilħaqx qies xieraq mal-kera li jagħti s-suq”.

10. Dak li ddeskriviet din il-Qorti fl-imsemmija sentenza hi wkoll is-sitwazzjoni li għandna fil-każ in eżami (ara rapport tal-Perit Godwin Abela inkarigat mill-atturi u l-Perit Paul Buhagiar inkarigat mill-Avukat tal-Istat). M’hemmx dubju li l-kera m’hijiex xierqa iktar u iktar meta tikkunsidra li bl-Att X tal-2009 l-inkwilini ta’ kirjiet kummerċjali ngħataw garanzija li jkomplu jgawdu minn kirja li tiġġedded bis-saħħa tal-liġi, sas-sena 2028. Dan apparti l-fatt li f’kirjiet kummerċjali l-inkwilin ikun qiegħed jiġġenera qligħ finanzjarju bl-użu ta’ proprjeta` ta’ ħaddieħor u l-Avukat tal-Istat m’għamel ebda argument li b’xi mod jista’ jikkonvinċi lil din il-Qorti li jiġġustifika li titkompla titħallas kera daqstant baxxa għal iktar snin. Hu veru li l-protezzjoni tal-kirja tkun qiegħda sservi sabiex l-inkwilin ikompli jaqla’ l-għixien tiegħu. Madankollu dan isir a skapitu tas-sidien u dik ir-raġuni m’għandha x’taqsam xejn mal-interess ġenerali iżda semmai mal-interess personali tal-inkwilin.

[...]

12. Il-fatt li l-kirja hi protetta sal-2028 ma jfissirx li m'hemmx ksur tal-jedd fundamentali. Il-kera baxxa li ilhom snin twal jirċievu sidien il-kera u li ser tkompli għas-snin li ġejjin, hi fiha nnifsha tkomplija ta' imposizzjoni ta' piż eċċessiv fuq sidien il-kera mingħajr ġustifikazzjoni. B'hekk il-ksur ser ikompli jipperpetwa ruħu.

59. Din il-Qorti tabbraċċja l-prinċipji legali esposti *in toto*, u tagħmilhom tagħha, b'dana illi tikkonkludi illi l-mekkaniżmu leġislattiv in vigore ma jipproteġix id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti. Minkejja illi huwa minnu illi hemm interess ġenerali illi għandu jiġi wkoll ikkunsidrat, il-liġi kif inhi preżentement fis-seħħ ma toħloqx bilanċ proporzjonat bejn l-interess ġenerali u l-interess privat, b'dana illi hija ġustifikata r-rikorrenti illi ssostni illi qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

60. Din il-Qorti sejra għalhekk **<u>tilqa'</u>** t-talbiet rikorrenti in kwantu jirreferu għal leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

D. <u>Rimedji mitluba mir-Rikorrenti</u>

61. Ir-rikorrenti qed titlob żewġ rimedji għal-leżjoni minnha sofferta:

(a) li jitħallas kumpens xieraq (sia pekunjarju u mhux pekunjarju) għas-snin kollha li r-rikorrenti batiet u qiegħda tbati vjolazzjoni tad-drittijiet tagħha; u

(b) dikjarazzjoni li s-soċjeta' intimata ma tistax tistrieħ iżjed fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tkompli tokkupa l-fond mertu tal-kawża odjerna;

a. ***Likwidazzjoni ta' Kumpens***

62. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti tqis illi kumpens għal-leżjoni huwa mistħoqq;

63. Fl-ewwel lok għandha tiġi stabbilita **d-data illi minnha bdiet issofri leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha r-rikorrenti u l-antekawża tagħha**;

64. Jidher illi mhux qiegħed jiġi kontestat illi mhux dovut kumpens għall-perjodu qabel l-1987[20]. Dan fit-termini tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, illi jistabbilixxi illi, *"Ebda ksur tal-Artikolu 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 [...] ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4."* L-Artikolu 4 huwa l-artikolu illi jistabbilixxi l-proċedura għall-esekuzzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

65. Ir-rikorrenti ma saritx proprjetarji tal-ishma tagħha kollha fl-istess data. Skont il-kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Louisa Vella Bardon nhar it-tmienja u għoxrin (28) t'April 2015[21], ir-rikorrenti wirtet sehem wieħed minn sitta (1/6) tal-garaxx mertu tal-kawża odjerna wara l-mewt ta' missierha Luigi Borg fil-ħamsa (5) t'April 1991, u sussegwentement akkwistat il-ħames ishma l-oħra (5/6) meta ġiet assenjata l-garaxx mertu tal-kawża odjerna fl-2015;

66. Fid-dawl ta' dak illi ġie ritenut, *inter alia,* fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[22], ***Georgina Grima et vs***

---

[20] Vide talba għall-ħatra tal-Perit Tekniku magħmula waqt is-seduta tas-26 t'Ottubru 2023 (verbal a fol 25 tal-proċess)
[21] **Dok DG1** a fol 4 *et seq* tal-proċess
[22] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca

Awtorita' tad-Djar et[23], ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***[24], ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[25]**,** ***Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[26] u ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[27], u cioe illi r-rikorrenti hija wkoll entitolata għal kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti minn missierha hekk kif ġie spjegat tajjeb fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Godwin Montanaro et vs Avukat Ġenerali et***[28], *"[B]ħala suċċessuri universali, il-werrieta jġarrbu d-danni direttament meta l-patrimonju li jirtu jkun anqas milli kien ikun li kieku dak il-patrimonju ma ġarrabx dawk id-danni. Ir-rikorrenti wirtu mhux tant id-dritt fundamentali tal-awturi fit-titolu tagħhom, iżda d-danni patrimonjali billi l-patrimonju li wirtu kien anqas milli kien ikun li kieku f'dak il-patrimonju daħlet il-kera b'rata kummerċjali flok b'rata kontrollata."*, din il-Qorti sejra takkorda kumpens għall-perjodu bejn l-1987 u l-2014. **Madanakollu, din il-Qorti ser takkorda biss sehem wieħed minn sitta (1/6) tal-kumpens globali illi jingħata fuq il-fond fl-interita' tiegħu, u dan sabiex jirrifletti s-sehem illi r-rikorrenti effettivament kellha mill-fond**;

67. Għall-perjodu mill-2015 sad-data tal-preżentata tal-kawża odjerna, din il-Qorti sejra takkorda kumpens fuq il-fond fl-intier tiegħu;

68. Fit-tieni lok, imbagħad, **għandu jiġi stabbilit il-*quantum* dovut lir-rikorrenti qua kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti minnha u minn missierha qabilha**;

69. Skont il-**Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb**[29], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1987 u 2023 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

---

[23] Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021
[24] Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017
[25] Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022
[26] Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022
[27] Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022
[28] Rik Nru 118/19/1, Qorti Kostituzzjonali, 25 ta' Jannar 2023
[29] Vide rapport tal-Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb a fol 30 *et seq* tal-proċess.

Mis-Sena	Sas-Sena	Valur Lokatizju Annwali (€)
1987	1991	€144
1992	1996	€236
1997	2001	€421
2002	2006	€564
2007	2011	€890
2012	2016	€845
2017	2021	€1,220
2022		€1,561
2023		€1,680
	Ammont Globali illi kellu jiġi perċepit fuq il-Garaxx fl-intier tiegħu	**€ 24,841**

70. B'referenza għal sensiela ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et***[30], qalet illi:

> *Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak "ma jfissirx pero' illi qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami"*

[30] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

*(**Grima vs Mamo et noe** – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

*"Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku." (**Cauchi vs Mercieca** – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999; **Saliba vs Farrugia** – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u **Calleja noe vs Mifsud** – Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).*

*"Il-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" (**Bugeja et vs Muscat et** – Qorti tal-Appell – 23 ta' Ġunju 1967)*

Fil-każ odjern, il-Perit Tekniku ħejja rapport, u sarulu l-mistoqsijiet in eskussjoni mir-rikorrenti[31]. Fit-tweġibiet tiegħu[32], huwa jibda billi jispjega illi sabiex wasal għall-valur lokatizju, ħa l-valur preżenti tal-garaxx fis-suq, u b'applikazzjoni tal-Property Price Index pubblikat mill-Bank Ċentrali ta' Malta, iddetermina l-valur tas-suq għall-perjodu bejn l-1987 u l-2023. Sabiex wasal għall-valur lokatizju, huwa uża l-perċentwal ta' 3.5% għal kull sena rispettiva kkonsidrata, u għamel *parallel study* ta' kemm jinkrew garaxxijiet simili fiż-żona, liema analiżi wasslitu sabiex jikkonkludi illi l-valuri minnu mogħtija fir-rapport tiegħu huma adegwati, jekk mhux kemmxejn *upper-bound*. Il-Perit Tekniku kkonferma wkoll illi fir-Rapport

[31] A fol 116 tal-proċess
[32] A fol 119 *et seq* tal-proċess

tiegħu ħa wkoll in konsiderazzjoni l-fatt illi l-garaxx għandu permess ta' maħżen.

Din il-Qorti rat illi, wara t-tweġibiet għall-mistoqsijiet in eskussjoni, ma saritx talba għall-ħatra ta' Periti perizjuri. Din il-Qorti tqis ukoll illi l-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku huma konklużjonijiet xprunati minn konsiderazzjonijiet validi, u tiddikjara għalhekk illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha;

71. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti tul is-snin, l-unika prova illi tressqet kien il-prospett esebit minn Raymond Gregory għan-nom tas-soċjeta' intimata, illi fih hemm imniżżla l-ħlasijiet illi saru mill-2017 'il quddiem[33]. Filwaqt illi l-istess Raymond Gregory jikkonferma illi l-ħlasijiet żdiedu wara l-promulgazzjoni tal-Att X tal-2009, din il-Qorti hija sprovvista minn irċevuti ta' ħlasijiet illi saru qabel l-2017, b'dana illi m'għandha l-ebda mod kif tasal għall-kera effettivament perċepita. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra tiġbed linja dritta u tikkonsidra l-kera perċepita fl-2017 bħala l-kera illi ġiet perċepita fis-snin ta' qabel, bil-mod kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Kera Annwali Perċepita (€)**
1987	2018	€ 210.64
2019	2022	€ 242.76
2023		€ 318.05
	TOTAL	**€ 7,818.93**

[33] **Dok RG1** a fol 137 tal-proċess

72. F'dak li jirrigwarda likwidazzjoni ta' **kumpens pekunjarju**, ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et*** suċitata:

> *Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.* [*Cassar v. Malta,* 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et,* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

73. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi bih għandha tiġi kompensata r-rikorrenti, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[34]:

---

[34] Appl No 14013/19, 25 ta' Ġunju 2021. Applikata wkoll, fost oħrajn, fis-sentenza fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et*** suċitata, ***Saviour Falzon vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 72/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), ***Stephen Inguanez et vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 41/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat)

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 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

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

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

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

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

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[35] bħala *"Linji gwida li din il-Qorti ilha minn dak iż-żmien* [cioe, minn meta ngħatat] *tapplika u li ma tara l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tkompli ssegwi."* Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[36], il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi, *"Għalkemm dak ir-raġunament kien b'referenza għall-każ li kellu x'jaqsam mal-Ordinanza li*

[35] Rik Nru 160/21/1 TA, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022
[36] Rik Nru 161/2019, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021

Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158), m'hemm l-ebda raġuni għalfejn m'għandux japplika wkoll fejn il-kirja hi protetta bis-saħħa tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69)" u li *"l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza* ***John Pace v. Avukat tal-Istat et*** *tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."* Finalment, il-Qorti Kostituzzjonali applikat ukoll il-konsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea f'*Cauchi v. Malta* suriferita għal kirja kummerċjali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Stephen Falzon et vs Avukat tal-Istat et***[37];

74. In konklużjoni, għalhekk, fid-dawl tal-provi dokumentarji in atti, jiġi kkunsidrat illi:

- <u>Għall-perjodu bejn l-1987 u l-2014</u>:

  a. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 1987 sa 2014 kien fl-ammont ta' **<u>€5,687.28</u>;**

  b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, għall-perjodu bejn l-1987 u l-2014, kellha tiġi perċepita kera fis-somma globali ta' **<u>€13,810</u>**;

  c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 13,810 – **30% għall-interess ġenerali** = € 9,667
€ 9,667 – **20% għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 7,733.60
€ 7,733.60 - **€ 5,687.28 kera perċepita kif fuq maħdum** = € 2,046.32 x 1/6 = **<u>€341.05</u>**

[37] Rik Nru 246/20, Qortit Kostituzzjonali, 27 ta' Ġunju 2023

- Għall-perjodu bejn l-2015 u l-2023:

  a. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 1987 sa 2023 kien fl-ammont ta' **€ 1,921.01;**

  b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, hija kellha tipperċepixxi kera fl-ammont ta' **€ 11,031**;

  c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 11,031 – **30% għall-interess ġenerali** = € 7,721.70
€ 7,721.70 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 6,177.36
€ 6,177.36 - **€ 1,921.01 kera perċepita kif fuq maħdum** = **€ 4,256.35**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **erbat elef, ħames mija u sebgħa u disgħin Ewro u erbgħin ċenteżmu (€4,597.40);**

In oltre, il-Qorti tissenjala illi mhix sejra tordna sabiex jitħallas imgħax fuq din is-somma, stante illi l-ammonti wżati fil-kalkoli suriferiti diġa jieħdu in konsiderazzjoni ż-żieda fl-indiċi tal-inflazzjoni kif indikati fir-Rapport tal-Perit Tekniku;

75. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **elf Ewro (€1,000),** u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin u l-fatt illi d-dritt għal kumpens non-pekunjarju, b'differenza mid-dritt għal kumpens pekunjarju, ma jintiritx;

76. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat.

b. ***Dikjarazzjoni li s-soċjeta' intimata ma tistax tistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u l-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta***

77. Hekk kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Paul Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat et***[38]:

> *10. Hu 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 għall-ksur tal-jedd fundamentali hu l-Istat. Għalhekk il-Qorti, irrispettivament hijiex il-Prim'Awla jew din il-Qorti, ma tordnax l-iżgumbrament ġialadarba dak huwa rimedju kontra l-privat. Ovvjament il-privat, li hu parti wkoll f'din il-kawża, ser jintlaqat indirettament għaliex ma jkunx jista' jistrieħ iktar fuq dik il-liġi jew parti tal-liġi li ma jkollhiex iktar effett bis-saħħa tad-deċiżjoni tal-Qorti (l-Art. 6 tal-Kostituzzjoni u l-Art. 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea). Bħala parti fil-kawża, is-sentenza jkollha effett ukoll fil-konfront tal-inkwilin.*

Din il-Qorti m'għandha xejn xi żżid ma' dan l-insenjament, u tikkondividi pjenament il-fehma tal-Qorti Kostituzzjonali f'dan ir-rigward. Għaldaqstant, filwaqt illi din il-Qorti mhix sejra tordna l-iżgumbrament tas-soċjeta' inkwilina mill-fond mertu ta' din il-kawża, per konsegwenza tal-fatt illi l-liġijiet viġenti qed jitqiesu bħala leżivi għad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, din il-Qorti tiddikjara illi **s-soċjeta' intiamta ma tistax tistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 u l-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**.

---

[38] Rik Nru 106/2018, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2021. Ara wkoll Rik Nru 122/2021, ***Maria Luigia sive Marisa Pace et vs Avukat tal-Istat et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ M Hayman, 3 ta' Marzu 2023 (in ġudikat)

E. <u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

78. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrenti ma kinitx tidħol fl-ispejjeż illi tintavola l-kawża odjerna li kieku ma ġewx leżi d-drittijiet fondamentali tagħha per kawża tal-liġijiet viġenti, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati fil-maġġor parti tagħhom mill-Avukat tal-Istat;

79. Madanakollu, din il-Qorti kkonsidrat ukoll illi t-talbiet rikorrenti in kwantu jirrigwardaw l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta sejrin jiġu miċħuda. Għaldaqstant, din il-Qorti ma tqisx illi jkun ġust illi r-rikorrenti ma terfax ukoll parti mill-piż tal-ispejjeż ġudizzjarji;

80. Din il-Qorti tqis għalhekk illi jkun ġust u ekwu illi l-ispejjeż ġudizzjarji jitħallsu in kwantu parti waħda minn tmienja (1/8) mir-rikorrenti, u l-ispejjeż l-oħra (7/8) jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Decide

81. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

i. **<u>Tilqa' *in parte* l-ewwel talba rikorrenti</u>**, u tiddikjara u tiddeċiedi illi b'konsegwenza tat-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet Maltin, senjatament l-artikoli 3, 9, u 12, kif ukoll l-artikoli 1531D u 1531I tal-Kodiċi Ċivili, ġew leżi l-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, għat-tgawdija ta' ħwejjiġha ossia għat-tgawdija tal-garaxx (maħżen) bla numru uffiċċjali li jġib l-isem ta' "Mangele", li mhux uffiċċjalment huwa immarkat bin-numru tlieta (3), fi Triq it-Tajjar, l-Imsida, kif sanċit mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Mill-bqija **<u>tiċħad</u>** l-istess talba in kwantu tagħmel referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

ii. **<u>Tilqa' t-tieni talba rikorrenti</u>** u tillikwida kumpens pekunjaru fis-somma ta' **erbat elef, ħames mija u sebgħa u disgħin Ewro u erbgħin ċenteżmu (€4,597.40)** u kumpens non-pekunjarju fis-somma ta' **elf Ewro (€1,000)** għas-snin kollha li r-rikorrenti batiet bi ksur tal-jeddijiet tagħha qua sid tal-imsemmi fond, filwaqt illi tordna illi l-istess kumpens hekk likwidat jitħallas lir-rikorrenti mill-Avukat tal-Istat;

iii. **<u>Tilqa' t-tielet talba rikorrenti</u>**, u tiddikjara li s-soċjetà John Gregory Limited ma tistax tibqa' tistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet imsemmija tal-Kapitolu 69 u tal-Kodiċi Ċivili ta' Malta, sabiex tkompli tokkupa u tikri l-fond ossija tal-garaxx (maħżen) bla numru uffiċċjali li jġib l-isem ta' "Mangele", li mhux uffiċċjalment huwa immarkat bin-numru tlieta (3), fi Triq it-Tajjar, l-Imsida;

iv. **<u>Tiddikjara fir-rigward tar-raba' talba</u>** illi r-rimedji gia mogħtija meta ntlaqgħu t-tieni u t-tielet talbiet rikorrenti huma suffiċjenti u adegwati;

v. **<u>Tiċħad</u>** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat u tas-soċjeta' intimata in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni.

Tordna illi l-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu in kwantu għal parti waħda minn tmienja (1/8) mir-rikorrenti f'din il-kawża, bl-ispejjeż l-oħra (7/8) jitħallsu mill-Avukat tal-Istat, bl-imgħaxijiet legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Christabelle Cassar
Deputat Reġistratur