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

Onor. Imħallef Dr. Doreen Clarke LL.D

Rikors Numru 202/2023DC

George Bugeja

vs

Stella Micallef
L-Avukat tal-Istat

Illum, 10 ta' April, 2024

Il-Qorti

Rat **ir-rikors tal-attur** ppreżentat fit-18 ta' April 2023 permezz ta' liema ppremetta:-

i. *Illi r-rikorrenti George Bugeja huwa proprjetarju tal-fondi kummerċjali ossia ħanut "Aster Gift Shop" Sciortino Street, Ħaż-Żebbuġ, Malta li huwa akkwista permezz ta' donazzjoni tal-utile dominju mill-ġenituri tiegħu, fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri fit-12 ta' Mejju 2008 hawn anness u mmarkat Dok. A, u sussegwentement kien hemm att korrettiv bl-atti tal-istess Nutar fit-13 ta' Marzu 2014, hawn anness u mmarkat Dok. B.*

ii. *Illi wara dan, ir-rikorrenti George Bugeja akkwista d-dirett dominju mill-Gvern ta' Malta permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Sarah Scerri datat 14 ta' Mejju 2014 hawn anness u mmarkat bħala Dok. C.*

iii. *Illi dan il-fond kien oriġinarjament mikri lil żewġ l-intimata Stella Micallef, Edgar Micallef, u dan versu l-kera ta' Lm44.00 lura fis-sena 1967, Lm70.00 fis-sena għas-sena 1991, u Lm100.00 (€232.94), fis-sena għas-snin 2007 sa 2009. Illi fis-sena 2010 l-kera għoliet għal €267.88 u baqgħet togħla għas-snin sussegwenti.*

iv. *Illi l-fond llum huwa mikri lill-konvenuta Stella Micallef għall- kera ta' €632.03 fis-sena.*

v. *Illi r-rikorrent kien obbligat illi jibqa' jġedded l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minħabba d-disposizzjonijiet infami tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendati bl-Att X tal-2009.*

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

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

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

ix. *Illi l-awmenti fil-kera li rċieva r-rikorrent skond l-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 huwa miżeru għall-aħħar meta paragunat mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu u għalhekk tali disposizzjonijiet ma joħolqu l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tal-mittenti u anzi jkomplu jikkalpestaw id-drittijiet fundamentali tas-sid.*

x. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-dispozizzjonijiet 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.*

xi. *Illi għaldaqstant l-esponenti qiegħed jipproċedi b'din il-kawża kostituzzjonali sabiex jikseb ir-rimedji kollha li huwa intitolat għalihom għal-leżjoni tad-drittijiet tiegħu matul il-perijodu bejn l-2008 u ċioe mid-data tad-donazzjoni tal-fond, sad-data tal-intavolar ta' din il-kawża.*

xii. *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.

xiii. *Illi ġialadarba l-mittenti sofra min-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.*

xiv. *Illi r-regolamenti 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.*

xv. *Illi l-valur lokatizju tal-fond de quo in kwistjoni huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-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 taħt 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.*

xvi. *Illi inoltre f'każ simili għal dak odjern deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-13 ta' Lulju 2018, Rikors numru 22/2013/1AE fl-ismijiet 'Evelyn Montebello et vs L-Avukat Ġenerali u s-Soċjetà Filarmonika Maria Mater Gratiæ' il-Qorti ddeċidiet illi filwaqt li kumpens ta' €10,000 bħala danni morali kien wieħed xieraq u biżejjed, 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-sentenza u bl-ispejjeż kollha (inkluż tal-periti nominati mill-Qorti).*

xvii. *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 bħala sid il-kera u l-intimata Micallef bħala inkwilina, u għalhekk l-intimata ma tistax tibqa tinqeda b'dawk id-*

disposizzjonijiet tal-liġi bħala bażi legali għal okkupazzjoni tagħhom kontra r-rikorrent Bugeja.

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

xix. *Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrent għandu jirċievi sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali bl-interessi kontra l-intimati jew min minnhom u l-iżgumbrament mill-fond de quo kawża 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.*

xx. *Illi d-danni li għandhom jitħallsu lis-sid rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat huwa mis-sena 2008 sad-data tal-preżentata tar-rikors odjern.*

Illi wara li hekk ippremetta l-attur talab lil Qorti:

I. *Tiddikjara u iddeċiedi 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 tal-fond "Aster Gift Shop", Sciortino Street, Ħaż-Żebbuġ, Malta, a favur ta' Stella Micallef (K.I.0531542M) u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-Artikoli 3, 4, 6 u 9 tal-istess Kap. 69, u d-disposizzjonijiat tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti lledew d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.*

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

IV. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma ġiex 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 tal-intimati għas-subizzjoni.

Rat **ir-risposta tal-konvenut l-Avukat tal-Istat** ippreżentata fis-17 ta' Mejju 2023[1] permezz ta' liema eċċepixxa:-

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti iridu jġibu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom għall-fond in kwistjoni;*
2. *Illi l-ewwel nett ir-rikorrenti jrid jġib 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 il-kirja;*
3. *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;*
4. *Illi l-esponent jikkontendi illi r-rikorrent irid jipprova li l-fond qiegħed jintuża għal skop kummerċjali bħal kif qiegħed jallega fir-rikors tiegħu;*
5. *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 żieda 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;*
6. *Illi l-esponent jikkontendi illi huwa ċar mill-ġurisprudenza tagħna illi l-Qrati Kostituzzjonali m'humiex il-forum appożiti sabiex tingħata deċiżjoni dwar żgumbrament;*
7. *Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*

[1] Fol 31

8. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissussisti biss minn meta r-rikorrent akkwista l-fond u ċioè mit-12 ta' Mejju 2008;*

Bl-ispejjeż.

Rat **ir-risposta tal-konvenuta Stella Micallef** ippreżentata fil-5 ta' Ġunju 2023[2] permezz ta' liema eċċepixxiet:-

1. *Illi qabel xejn huwa xieraq li r-rikorrent iġib prova ċara tat-titolu tiegħu sabiex juri li huwa s-sid tal-proprjeta' in kwistjoni;*

2. *Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji ordinarji disponibbli għalih skond il-liġi u għalhekk l-azzjoni tar-rikorrent fil-konfront tal-esponenti kif proposta hija intempestiva u din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat tagħha;*

3. *Illi in linea preliminari ukoll, l-esponenti m'għandhiex locus standi stante li ma tistax tiġi meqjusa bħala l-leġittimu kuntradditur tar-rikorrent in kwantu t-talbiet imressqin minnu huma kjarament indirizzati primarjament fil-konfront tal-liġijiet ilmentati minnu (li l-esponenti kellha kull dritt tgawdi minnhom) peress li jirrigwardjaw azzjoni fuq allegat ksur ta' drttijiet fundamentali tal-bniedem bil-provvedimenti tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament fuq il-valur tal-kera u t-tiġdid tal-istess, flimkien mal-obbligu li r-rikorrent bħala sid jaċċetta l-ħlas tagħha, u fil-konfront tal-intimat Avukat tal-Istat li għandu jwieġeb għall-istess talbiet – anki jekk madanakollu l-eċċipjenti qiegħda tressaq l-eċċezzjonijiet tagħha fil-konfront ta' dak premess u mitlub fir-rikors tar-rikorrenti sabiex tipproteġi l-interessi u l-pożizzjoni tagħha kemm fil-mertu u kif ukoll f'dak li jirrigwarda l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri li hija ċertament ma għandha qatt tbati għalihom, u dan għax l-esponenti qatt ma kkommettiet xi azzjoni leżiva fil-konfront tar-rikorrent u dejjem qdiet l-obbligi tagħha u dejjem aġixxiet fil-parametri tal-liġi viġenti matul iż-żmien;*

4. *Illi in konnessjoni mas-suespost, u miżjud ma' kwalsiasi eċċezzjoni mressqa mill-Avukat tal-Istat, sa fejn kompattibbli ma' dak indikat f'din ir-risposta, għandu jinkombi wkoll fuq ir-rikorrent li juri li dak allegat minnu (inkluż kull fejn huwa jirreferi għal kwalsiasi liġi lmentata minnu) jwassal tassew għall-ksur tal-artikoli tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropeja, inkluż l-Ewwel Protokoll tagħha u l-ewwel Skeda tal-Kap 319, Ligijiet ta' Malta u ksur ta' kwalsiasi drittijiet fundamentali tiegħu jew danni– allegazzjoniijiet li qed jiġu kontestati wkoll;*

5. *Illi f'dan il-każ, l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjeta' mikrija mir-rikorrenti taqa' fl-ambitu tal-proviso tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea peress li l-miżura ċensurata mir-rikorrent hija waħda legali għaliex it-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll tal-valur tal-kera*

[2] Fol 36

għall-skopijiet kummerċjali toħroġ mil-liġi stess kif anke rikonoxxut mir-rikorrent fir-rikors tiegħu;

6. *Illi dwar l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, għandu jingħad li bil-miġja tal-artikolu 1531D tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar 2014, qed tiżdied bil-ħamsa fil-mija (5%) kull sena, li ċertament mhijiex żieda negleġġibbli;*

7. *Illi magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalita' wieħed irid iqis ukoll li fis-sena 2009 il-leġislatur stabilixxa li l-protezzjoni tal-kera skond l-artikolu 1531I tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, bħal dik in eżami, mhijiex għal dejjem imma hija maħsuba li tintemm fl-2028, u għalhekk hemm data determinata li fiha dana l-fond ser jerġa jaqa' fil-pussess tad-sid rikorrent. Għaldaqstant ma huwiex każ fejn is-sid ma għandux ħjiel meta fond ser jerġa' jaqa' lura fil-pussess tiegħu, jew li sid ġie mneżża b'mod definittiv mit-tgawdija ta' proprjeta' privata tiegħu;*

8. *Illi miżjud mal-eċċezzjoni hawn fuq indikata għandu jirriżulta li fi kwalunkwe każ l-esponenti qua ċittadin ma hijiex l-awtur ta' dawn il-liġijiet iżda qiegħda sempliċiment tipprevalixxi ruħha mill-provvedimenti ta' liġi viġenti u statutorjament validi, u ssegwi b'reqqa d-dettami tal-liġi tal-Istat. Illi l-esponenti ma kellha l-ebda sehem fil-liġi li allegatament vjolat id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u għalhekk ma kienetx u ma hijiex ħatja ta' ebda nuqqas u ta' ebda ksur ta' liġi u b'ħekk ċertament ma għandha qatt tkun hi li twieġeb għal dak ilmentat u mitlub mir-rikorrent inkluż kwalsiasi allegati danni u kwalsiasi talba għal kumpens, u għalhekk għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti, anki għaliex wara kollox u fl-agħar ipotesi, għandu dejjem ikun l-Istat u mhux iċ-ċittadin privat li jagħmel tajjeb għal kwalsiasi allegat ksur ta' drittijiet fundamentali – jekk ovvjament tali ksur jirriżulta;*

9. *Illi fuq dan il-punt issir referenza għas-sentenza tal-Qorti Ċivili Prim'Awla (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) ppresjeduta mill-Imħallef Mark Chetcuti (illum Prim Imħallef) deċiża fid-9 ta' Ottubru 2017 fl-ismijiet Anthony Aquilina vs Avukat Ġenerali u Michael Camilleri u Lydia Camilleri fejn dik il-Qorti qalet: "huwa ormai stabbilit ġurisprudenzjalment illi fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi għax huwa prinċipalment obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux";*

10. *Illi miżjud ma' din l-eċċezzjoni hawn fuq mogħtija, għandu jitqies li jinkombi wkoll fuq ir-rikorrent li juri li l-każistika jew uħud mill-każistika ndikata minnu hi tassew applikabbli għall-każ odjern u jinkombi fuqu wkoll li jissostanzja u jipprova dak kollu li qed jiġi sostnut u allegat minnu fil-premessi kollha mressqin fit-talba mressqa minnu;*

11. *Illi miżjud mal-eċċezzjoni hawn fuq indikata għandu jirriżulta li fi kwalunkwe każ l-esponenti qua ċittadin ma hijiex l-awtur ta' dawn il-liġijiet iżda qiegħda sempliċiment tipprevalixxi ruħha mill-provvedimenti ta' liġi vigenti u*

statutorjament validi, u ssegwi b'reqqa d-dettami tal-liġi tal-Istat. Illi l-esponenti ma kellha l-ebda sehem fil-liġi li allegatament vjolat id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u għalhekk ma kienetx u ma hijiex ħatja;

12. *Illi fil-mertu, u mingħajr ebda preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preliminari suesposti, l-esponenti għandha titolu validu ta' kera skond il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Kodiċi Ċivili liema liġijiet għadhom in vigore. Illi l-esponenti dejjem eżerċitat id-drittijiet u l-obbligi tagħha fil-parametri tal-liġi, inkluż dak li tħallas il-kirja dovuta lir-rikorrent, li min-naħa tiegħu dejjem aċċetta l-kera mħallsa lilu abbażi ta' din il-lokazzjoni, u għalhekk japplika l-prinċipju tal-akwijixxenza min-naħa tiegħu. Għalhekk, l-esponenti ma kisret l-ebda liġi waqt li kienet qiegħda timxi fuq disposizzjonijiet tal-Liġijiet fis-seħħ dak iż-żmien u għaldaqstant ma għandhiex tbati finanzjarjament;*

13. *Illi tenut kont tas-suespost u dak li jaf jirriżulta waqt il-mori, għandu jirriżulta li din il-kawża hi infondata fil-fatt u fid-dritt ċertament fil-konfront tal-esponenti;*

14. *Illi għaldaqstant it-talbiet kollha mressqin mir-rikorrent għandhom jiġu miċħudin, u b'hekk konsegwentement ma għandu jiġi dikjarat l-ebda ksur ta' drittijiet u għaldaqstant ukoll l-ebda rimedji ma għandhom jingħataw u l-ebda danni jew kumpens konsegwenzjali ma għandhom jiġu dikjarati bħala dovuti u likwidati u mħallsin a favur tar-rikorrent (ċertament mill-esponenti) u fi kwalunkwe każ, jiġri x'jiġri mill-eżitu ta' din il-kawża li fl-aħjar ipotesi għar-rikorrenti tkun intiża li twassal għall-għoti ta' kumpens jew rimedji oħra simili mill-Istat, id-drittijiet tal-esponent u l-pussess u godiment tagħha tal-fond in kwistjoni għandhom jibqgħu impreġudikati;*

15. *Illi miżjud ma' dan tal-aħħar, kwalunkwe rimedju li tista' tagħti din l-Onorabbli Qorti ma jistax ikun dak tal-iżgumbrament mill-fond lokat, peress li ma hijiex il-fora addatata sabiex tordna l-imsemmi żgumbrament tal-esponenti, anke fuq l-iskorta tas-sentenzi tal-qrati tagħna dwar dan;*

16. *Illi fi kwalunkwe każ, l-esponenti ma għandhiex tbati l-ebda spejjeż konnessi ma' dawn il-proċeduri u anzi għandha tiġi rimborsata għal kwalsiasi spejjeż inkorsi minnha in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri minn min għandu jitqies li jkun responsabbli għal tali spejjeż inkluż dawk ta' kwalunkwe ċedoli li jistgħu jkunu ntavolati mill-esponenti fil-mori tal-kawża.*

Rat il-verbal[3] li fih l-attur talab li jinħatar perit ġudizzjarju biex jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni mis-sena 2008 sal-ftuħ tal-kawża fl-2023.[4]

Semgħet il-provi tal-partijiet.

[3] Fol 41

[4] Għandu jiġi rilevat li bi żvista fid-degriet tan-nomina l-Qorti indikat is-snin 1988 sa 2023 minflok 2008 sa 2023 bħala perjodu li għalih kellu jiġi stabbilit il-valur lokatizzju.

Rat l-atti proċesswali.

Ikkunsidrat

IL-PROVI

Illi fl-affidavit tiegħu l-attur George Bugeja[5] qal li hu sid tal-ħanut Aster Gift Shop Triq Sciortino Ħaż-Żebbuġ. Qal li hu akkwista l-utile dominium mill-ġenituri tiegħu b'donazzjoni b'kuntratt tat-12 ta' Mejju 2008[6] kif ikkoreġut b'kuntratt ieħor datat 13 ta' Marzu 2014[7] u suġġett għal sehmu minn ċens impost fuq l-art fejn qiegħed, li kien pagabbli lill-Gvern (Uffiċċju Konġunt). Hu akkwista d-dirett dominium mingħand il-Gvern b'kuntratt datat 14 ta' Mejju 2014[8] u hekk feda ċ-ċens perpetwu. Qal li meta akkwista hu, l-fond kien diġà mikri lil żewġ il-konvenuta, Edgar Micallef. L-attur qal li l-kera bdiet fl-1967 u l-ammonti ta' kera kienu:

- Lm44 (€102) mis-sena 1967 sal-1990
- Lm70 (€163) mis-sena 1991 sal-2006
- €232.94 mis-sena 2007 sal-2009
- €267.88 fl-2010 u mbagħad baqgħet togħla għas-snin ta' wara, sakemm illum il-kera hi €632.[9]

Illi x-xhud attur qal li hu obbligat iġedded il-kirja għalkemm hu ma riedx ikun spussessat minn ħwejġu. Qal li l-konvenuti daħlu fil-kera fis-sena 1967. Qal li fl-1995 il-qagħda tal-kirjiet f'Malta tjiebet imma dawn l-iżviluppi ma bbenefikax minnhom hu. Qal li għad ma jafux hux se jieħu l-proprjeta' lura fl-2028 għax jidher li hemm ħafna lmenti mill-inkwilini tal-ħwienet u qegħdin f'diskussjonijiet mal-Gvern. Qal li tilef ħafna kera ġust għax kellu jagħraf lill-istess inkwilina b'kera baxx u ma setax jieħu l-fond lura u jiġġestieh kif irid.

Illi kienet esebita stima ex parte mitluba minn missier l-attur[10] li saret fl-2007 u li stmat il-ħanut fl-2007 għal Lm15,000 (€34,940). Din l-istima tgħid li hu ta' daqs 3.5 metri b'għaxar metri, fih WC u bitħa żgħira fuq wara.

---

[5] Fol 8
[6] Dok A fol 11
[7] Dok B fol 19. Il-korrezzjoni kienet fis-sens li fl-ewwel kuntratt tal-2008 kien indikat li l-attur akkwista s-subċens tal-fond, mentri bil-korrezzjoni tal-2014 kien indikat li l-attur akkwista ċ-ċens tal-fond.
[8] Dok C fol 24
[9] Mill-ktieb tal-kera preżentat mill-konvenuta Micallef tirriżulta informazzjoni aktar sħiħa u korretta dwar il-kera imħallsa tul is-snin.
[10] Fol 16

Illi fir-rapport tagħha, il-perit ġudizzjarju[11] iddeskriviet il-fond bħala li hu ta' madwar erbgħin metru kwadru fuq ġewwa. Jikkonsisti f'ħanut, kamra warajh u kamra tal-banju u dawn jieħdu l-arja minn bitħa. Qalet li l-kmamar huma miżbugħa imma għandhom bżonn xi manutenzjoni. Il-perit stmat il-fond li jiswa mitejn u erbgħin elf euro (€240,000) a bażi tal-valur fis-suq. Dwar il-valur lokatizju qalet li kkalkulatu bejn l-1988 u l-2023 kif mitluba fid-digriet relattiv[12] u dan il-valur jirrifletti l-istat li l-fond qiegħed fih issa. Qalet li fis-sena 2008 il-valur lokatizju kien €730, fis-sena 2013 kien €3,467.50, fis-sena 2018 kien €6,570 u fis-sena 2023 kien €10,950.

Illi l-konvenuta Stella Micallef ippreżentat kopja tal-ktieb tal-kera.[13] L-irċevuti jibdew mill-1967 u jibqgħu sejrin, irċevuta kull sena, sal-2023. Bħala ammont ta' kera, il-konvenuta u żewġha ħallsu:

- Lm40 (€93) bejn 1967 u 1970 (4 snin)
- Lm44 (€102) bejn 1971 u 1990 (20 sena)
- Lm70 (€163) bejn 1991 u 2004 (14-il sena)
- Lm80 (€186) fl-2005
- Lm90 (€210) fl-2006
- Lm100 (€232.94) mill-2007 sa 2009 (3 snin)
- €267.88 fl-2010
- €308.06 fl-2011
- €354.27 fl-2012
- €407.41 fl-2013
- €427.78 fl-2014
- €449.17 fl-2015
- €471.63 fl-2016
- €495.21 fl-2017
- €519.97 fl-2018
- €545.97 fl-2019
- €573.27 fl-2020
- €602.00 fl-2021
- €632.10 fl-2022
- €663.71 fl-2023

Ikkunsidrat

KUNSIDERAZZJONIJIET

[11] Fol 46
[12] Fol 42; kif intqal bi żvista fid-degriet ta' nomina l-Qorti ndikat is-sena 1988 minflok is-sena 2008
[13] Dok SM1 a fol 76

Illi mill-provi proċesswali jirriżulta li l-attur hu sid ta' ħanut Aster Gift Shop fi Triq Sciortino Ħaż-Żebbuġ. Hu irċieva d-dirett dominju b'donazzjoni mingħand il-ġenituri tiegħu fl-2008 u mbagħad xtara l-utile dominju mingħand il-Gvern fl-2014. Jiġifieri l-attur sar sid tal-fond sħiħ fl-2014. It-titolu tiegħu huwa ppruvat permezz tal-kuntratti relattivi li kienu esebiti.

Illi dan il-fond inkera lil żewġ il-konvenuta fl-1967 u huma komplew jgħixu fih sallum. L-emendi li seħħew fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li illimitaw kemm tista' tiżdied il-kera u ssalvagwardjaw lill-kerrej fl-1979 laqtu dan il-fond meta kien diġà mikri. Meta l-attur sar sid, il-fond kien għadu mikri lill-istess persuni. Tul is-snin pero', il-fond gawda wkoll minn titjib fil-liġijiet b'mod li l-kera tal-ħanut setgħet togħla xi ftit. L-attur jilmenta li sallum il-kera li jirċievi hu baxx wisq u mhux ċert għad jiħux il-fond lura u dan minħabba l-operat tal-Kap 69 li għamilha obbligatorja fuqu bħala sid li ma jgħollix il-kera ħlief kif tipprovdi l-liġi u li jibqa' jagħraf l-istess kerrejja. L-attur jilmenta li dan l-iżbilanċ favur il-kerrejja qed jiksirlu d-dritt fundamentali tiegħu tat-tgawdija tal-proprjeta'.

Ikkunsidrat

Rimedji Ordinarji

Illi t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuta Micallef hi li kien hemm rimedji ordinarji għall-ilmenti tal-attur u dawn ma kinux utilizzati qabel nbdew dawn il-proċeduri kostituzzjonali, u dan hu kuntrarju għal dak li jipprovdi l-artikolu 4(2) tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi f'dan ir-rigward għandu jingħad li l-oneru huwa fuq minn jqajjem din l-eċċezzjoni li jispeċifika liema huma r-rimedji li qed jallega li seta' jirrikorri għalihom l-attur, u li juri kif dawn ir-rimedji verament jindirizzaw l-ilment ta'l-attur. Dan l-konvenuta Micallef m'għamiltux, la fir-risposta tagħha u lanqas fin-nota ta' sottomissjonijiet fejn m'hemm l-ebda aċċenn għal din l-eċċezzjoni, u mhux il-kompitu ta' din il-Qorti li toqghod jipprova tara x'setgħa kien ir-rimedju li qed tirreferi għalih il-konvenuta.

Illi f'dan ir-rigward u tenut kont tat-talbiet ta'l-attur, liema talbiet huma bażati fuq allegat ksur ta' drittijiet fundamentali minħabba l-operat ta' xi dispożizzjonijiet tal-Kap 69 u ta'l-Att X tas-sena 2009, il-Qorti ser tgħid biss li huwa ormai ben stabbilit li għalkemm *ir-rimedju kostituzzjonali u konvenzjonali huwa wieħed straordinarju u meqjus bħala "a measure of last resort", huwa wkoll stabbilit illi ċittadin li jilmenta minn ksur tal-jeddijiet fundamentali tiegħu m'għandux ikun*

*obbligat ifittex rimedju ordinarju, **jekk ir-rimedju li jista' jingħata ma jkunx effettiv sabiex jindirizza l-ilment tiegħu**.*[14]

Illi dan premess u la darba ma ntweriet l-edba raġuni għalfejn il-Qorti għanda tirrifjuta li teżerċita is-setgħa li titratta l-mertu ta'l-iment ta' l-attur.

Illi konsegwentment il-Qorti qed tiċħad din l-eċċezzjoni.

Ikkunsidrat

Legittimu Kontradittur

Illi t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuta hija li mhix leġittimu kuntradittur f'dawn il-proċeduri għax ma tweġibx għad-danni f'każ ta' ksur tad-drittijiet tal-bniedem. Dan peress li skont il-konvenuta, hi ma taħtix għal kif kienu emendati l-liġijiet.

Illi fis-sentenza ***Darmanin vs Avukat tal-Istat***[15] il-Qorti qalet:

> *Din l-eċċezzjoni titqajjem ta' sikwit f'kawża kostituzzjonali. B'danakollu, hija xorta waħda hija leġittimu kontradittur. Dan peress illi llum il-ġurnata l-leġittimu kontradittur f'kawża "kostituzzjonali" mhux ristrett għal dak li allegatament ikun ikkommetta ksur ta' jedd fundamentali tal-bniedem. Jingħarfu kategoriji differenti ta' persuni li jistgħu jitqiesu bħala leġittimi kuntradituri f'azzjonijiet kostituzzjonali, prinċipalment:*
> *(a) dawk li jridu jwieġbu direttament jew indirettament għall-għemil li jikser id-dritt fundamentali ta' persuna.*
> *(b) dawk li jridu jagħmlu tajjeb (billi jipprovdu r-rimedju xieraq) għan-nuqqasijiet jew l-għemejjel li bihom ħaddieħor jikser xi jedd fundamentali ta' xi ħadd.*
> *(ċ) dawk il-partijiet kollha li jkunu f'kawża meta kwistjoni ta' xejra kostituzzjonali jew konvenzjonali tqum waqt is-smigħ ta' xi kawża f'qorti.*
> *(d) ma' dawn, u dejjem jekk ikollhom interess fil-kawża, fi żmien iktar riċenti, bdew jiddaħħlu persuni oħrajn bil-għan li jagħmlu sħiħ il-ġudizzju u jagħmluh rappreżentattiv ta' kull interess involut fil-kwistjoni.*
>
> *Il-Qorti Kostituzzjonali qalet li "Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u ma jistgħux jitqiesu illi jeskludu kategoriji*

[14] ***44 Main Street Limited vs l-Avukat ta' l-Istat et*** Prim' Awla Sede Kostituzzjonali deċiża fit-28 ta' Frar 2023, mhux appellata
[15] Deċiża mill-Prim Awla fid-21 ta' Ġunju 2022, mhux appellata.

oħra." Proprju f`każijiet li jikkonċernaw l-istess materja bħal dik in diżamina, il-Qorti Kostituzzjonali[16] *irriteniet hekk:*

> *"Biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma nteressati fil-kawża. B`hekk tiġi assigurata kemm jista` jkun l-effikaċita` tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta` ripetizzjoni ta` proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f`ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa` integru mill-mument li jieħdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti."*

Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mal-inkwilina li, ladarba hi aġixxiet skont il-liġi, allura m'għandhiex legalment tirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi jew teħel spejjeż tal-kawża, u li huwa l-Istat li huwa finalment responsabbli; mill-banda l-oħra, dawn il-proċeduri bilfors jaffettwaw lill-intimata billi hi parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tagħha f'dawn il-proċeduri hija meħtieġa għall-finijiet tal-integrita` tal-ġudizzju. L-inkwilina tal-fond in kwistjoni għandha interess ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jolqotha direttament.[17] *Għal din ir-raġuni l-intimata għandha tkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk hija leġittima kuntradittriċi.*

Illi din il-Qorti taqbel ma dan ir-raġunament u tagħmlu tagħha.

Illi fil-każ odjern, il-konvenuta hi l-kerrejja tal-ħanut in kwistjoni. Fil-kawża l-attur qed jallega ksur tad-dritt fundamentali tal-proprjeta' tas-sid minħabba din l-istess kirja li ilha għaddejja mal-istess inkwilin għal żmien twil. Għalhekk, minkejja l-fatt li l-ilmenti huma ta' natura kostituzzjonali u minkejja l-fatt li l-konvenuta Micallef m'għandhiex x'taqsam mal-proċess leġislattiv, huma xorta leġittimu kuntradittur anke biex bil-preżenza tagħha fil-kawża l-ġudizzju jkun sħiħ u integru.

Illi in vista tas-suespost din l-eċċezzjoni ukoll qed tiġi miċħuda.

---

[16] **Raymond Cassar Torreggiani et. v AG et,** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta` Frar 2013

[17] F'dawn is-sentenzi li ġejjin il-Qorti ħadet l-istess pożizzjoni bħal f'din is-sentenza kkwotata: **Evelyn Montebello et vs Avukat Ġenerali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-13 ta' Lulju 2018; **Sam Bradshaw et vs Avukat Ġenerali et,** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Frar 2015; **Margaret Psaila v Avukat Ġenerali** deċiża fis-27 ta' Ġunju 2019 mill-Prim Awla, mhux appellata.

Ikkunsidrat

Artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni

Illi permezz tal-proċeduri odjerni l-attur qed jitlob rimedju minħabba allegat ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni u dan minħabba l-applikazzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-emendi fih li seħħew fl-2009 fir-rigward tal-ħanut proprjeta' tiegħu f'Ħaż-Żebbuġ. B'mod speċifiku l-attur jgħid li l-Kap 69 ġiegħlu jirrikonoxxi lill-konvenuta bħala inkwilin, sena wara sena, mingħajr il-possibilita' li l-kera togħla biex tiġi daqs dik fuq is-suq ħieles u mingħajr il-possibilita li jieħu l-post lura. Konsegwentement huwa qed jitlob danni pekunjarji u non-pekunjari. Huwa talab ukoll kull ordni u jew dirttiva biex jiġi assigurat ittwettieq tad-drittinijiet fundamentalil tieghu.

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

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*
>
> *Iżda d-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 mhux kontestat mill-partijiet li dan mhux każ ta' privazzjoni ta' proprjeta' kif imsemmi fl-ewwel paragrafu tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. Dak li jrid jiġi determinat huwa jekk kienx hemm kontroll tal-użu mill-istat u f'każ affermattiv jekk kienx raġonevoli u jilħaqx il-mira tal-interess ġenerali jew imurx lil hinn minnha.

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-propjeta' skont it-tieni paragrafu ta' l-artikolu 1 kienx eċċessiv[18]. Dawn huma:

- il-legalita' tal-azzjoni,
- l-interess pubbliku fl-azzjoni u

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

- l-proporzjonalita'.

Illi ma jidhirx li l-atturi qed jattakkaw il-legalita' tal-azzjoni, peress li l-aġir tal-istat hu ben regolat b'liġi.

Illi lanqas ma jidher li qed jattakkaw l-interess pubbliku, peress li f'kull żmien hemm lok li l-istat jagħti protezzjoni biex jassigura li kulħadd ikollu post fejn jgħix. Dan l-interess pubbliku għadu jissussisti sallum fil-Kap 69 u fl-emendi kollha li saru fih s'issa. Dwar l-interess pubbliku fil-każ ta' kirjiet kummerċjali, il-Qorti Ewropea kif ukoll il-Qrati Maltin jgħallmuna li dan l-interess mhux bilfors ikun ta' natura soċjali, iżda jista' jkun ukoll ta' natura ekonomika jew xi interess ġenerali ieħor. Fis-sentenza ***Zerafa vs Avukat tal-Istat***[19] il-Qorti qalet:

> *Fil-kuntest ta' fond kummerċjali fil-Belt Valletta, riċentement, fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet* **Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez vs Avukat Generali et**,[20] *il-Qorti Kostituzzjonali għamlet tagħha l-konklużjonijiet tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-istess każ, fejn ingħad dan li ġej:*
>
> *Jidher mill-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea illi l-interess ġenerali ma jeħtieġx li jkun wieħed relattiv għall-akkomodazzjoni soċjali; l-għan jista' jkun wieħed soċjali, ekonomiku, jew xi għan ieħor li jista' talvolta jiġi meqjus bħala wieħed fl-interess pubbliku anke jekk il-komunità in ġenerali ma jkollhiex użu jew tgawdija diretta tal-proprjetà in kwistjoni (fn. 6* **James and Others vs The United Kingdom**, *(QEDB 21/02/1986;* **Scotts of Greenock Ltd and Lithgows Ltd vs The United Kingdom** *(KEDB 17/12/1987), 104), u wkoll għal protezzjoni tal-morali (fn. 7* **Handyside vs the United Kingdom**, *(EDB 7/12/1976 62 – 63). Fir-rigward tal-leġislazzjoni mmirata lejn il-protezzjoni t'intrapriżi kummerċjali intqal illi: 'Rent regulation to preserve the economic viability of commercial enterprises in the interest of both those enterprises and the consumer, was also in the general interest.' (fn. 8* **G vs. Austria** *(KEDB 7/06/1990). Għalkemm l-interferenza fid-dritt tal-proprjetà tar-rikorrenti f'dan il-każ ma kienx għal skopijiet t'għajnuna soċjali jew t'akkomodazzjoni residenzjali, il-Qorti tqis illi xorta waħda l-għan tal-liġi kien wieħed leġittimu fl-interess ġenerali, sabiex jgħin lill-intrapriżi kummerċjali u konsegwentement l-ekonomija tal-pajjiż in ġenerali (fn. 9 ara f'dan is-sens* **Zammit and Attard Cassar vs Malta** *(QEDB 30/07/2015) 56:*

[19] Deċiża fis-27 t'Ottubru 2023 Prim Awla, Rik 322/2021, mhux appellata
[20] Deċiża fis-27 t'Ottubru 2021 mill-Qorti Kostituzzjonali

> *"As to the legitimate aim pursued, the Government submitted that the measure, as applied to commercial premises, aimed to protect the stability of businesses and the public services such businesses provided. The measure was also aimed at protecting the employment of those persons who depended on the activity of those businesses and safeguarded against property owners taking advantage of the economic activity of a tenant. The Court observes that the Commission has previously accepted that rent regulation to preserve the economic viability of commercial enterprises in the interest of both those enterprises and the consumer, was in the general interest. (see* ***G vs Austria*** *no. 12484/86, Com. Dec. 7 June 1990). Similarly, the Court can accept that, in principle, the overall measure, which also applied to commercial premises, may be considered as being in the general interest."). Il-Qorti tqis illi l-leġislatur għaraf però li aktar ma jmur iż-żmien, anqas m'għad hemm bżonn ta' din il-protezzjoni mogħtija lil intrapriżi kummerċjali tant illi permezz tal-Att X tal-2009 introduċa emendi li għandhom l-iskop li jtemmu l-protezzjoni tal-kirjiet kummerċjali. ...*
>
> *30. Imma l-leġiżlatur għandu l-obbligu li jassigura li kull miżura leġiżlattiva introdotta minnu tkun proporzjonata u toffri bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien, min-naħa l-waħda, u l-jeddijiet ta' min ikun qiegħed jibbenefika minn miżuri bħal dawn fl-interess ġenerali. Il-leġiżlatur għandu l-obbligu li jassigura li ċ-ċittadin privat ma jsofri l-ebda preġudizzju bl-introduzzjoni ta' liġijiet bħal dawn, u li s-sidien jingħataw kumpens ġust għall-kontroll fl-użu tal-proprjetà tagħhom. ... Fl-istess sentenza, il-Qorti Kostituzzjonali żiedet tgħid li l-protezzjoni ta' kirjiet kummerċjali hija għan leġittimu fl-interess ġenerali. Dan fil-fatt jinsab konfermat mill-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti Ewropea, skont liema l-protezzjoni ta' kirjiet kummerċjali hija fl-interess kemm tal-intrapriżi kummerċjali u kemm tal-konsumaturi u hija ntiża sabiex tgħin u tissalvagwardja l-ekonomija tal-pajjiż…'*

Illi dan id-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta' hu mogħti fil-Konvenzjoni mingħajr preġudizzju għall-jedd tal-Istat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. Hu minnu li l-Istat għandu dritt jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u li jaġixxi biex jipproteġi dak l-interess ġenerali. Dan hu xogħol l-amministrazzjoni. U fil-każ odjern irriżulta li jeżisti l-interess pubbliku fil-forma ta' interess li tkun protetta l-ekonomija u l-impjiegi fil-pajjiż.

Illi l-atturi iżda jidher li qed jattakkaw il-mod kif tħaddem dan l-interess pubbliku u ċioe' n-nuqqas ta' proporzjonalita' bejn id-dritt ta' proprjeta' tas-sidien u l-

protezzjoni tal-kerrej. F'dan ir-rigward l-atturi jgħidu li din il-proporzjonalita' ntilfet għal kollox fil-Kap 69 fejn jirrigwarda kera ta' ħanut, peress li l-interessi tas-sid twarrbu għal kollox 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 ta' l-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 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 u iktar tard fl-2021, li bdew jinbidlu l-affarijiet, b'mod li l-kera setgħet togħla, għalkemm b'mod kontrollat. Fl-istess perjodu ingħatat il-possibilita' lis-sid tar-residenzi li jieħu l-fond lura u għas-sid tal-ħwienet il-kera antika tal-ħwienet għandha tintemm fl-2028.

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 bilanċ iridu jitħaddmu biex minkejja l-intervent tal-istat, id-dritt tal-proprjeta' tas-sid jibqa' protett. Fil-kawża ***Amato Gauci vs Malta***[21] 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*

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

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 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[22] 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-sid lanqas ma kellu l-possibilta' reali li xi darba l-fond jerġa' lura għandu. U issa li l-liġi tipprovdi għat-terminazzjoni tal-kirjiet antiki tal-ħwienet fl-2028, xorta waħda jibqa' d-dubju f'moħħ is-sidien jekk fil-fatt dan iseħħx, u jseħħx għall-ħwienet kollha f'daqqa, minħabba l-impatt li dan jista' jkollu fuq l-ekonomija tal-pajjiż. 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.[23]

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 l-kera baxxa ħafna. Lanqas ma jiġġustifika liġi li tagħmilha obbligatorja li l-kirja tintiret, 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-propjeta'.

---

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

Illi wieħed mill-punti mqajma mill-Avukat tal-Istat hu li waqt li kienet għaddejja l-kirja, kienet emendata l-liġi b'mod li l-kera ta' ħanut setgħet tiżdied b'5% fis-sena fuq is-sena ta' qabel. Il-Qorti jidhrilha li minkejja li dan kien pass tajjeb, pero' meta tibda tikkalkula fuq ammonti baxxi, ż-żieda tkun ftit wisq. Fis-sentenza ***Catherine Curmi vs Avukat tal-Istat***[24] il-Qorti qalet:

> *Kif osservat mill-Ewwel Qorti, minkejja li kien hemm leġiżlazzjoni maħsuba sabiex ikun hemm żieda fil-kera fil-kirjiet ta' każini, din hija biss qatra, meta wieħed iqis il-kera li tista' tiġi perċepita fis-suq liberu skont ir-rapport tal-perit inkarigat mill-Ewwel Qorti. Jekk wieħed jara l-kera depożitata mill-appellanti prinċipali fis-snin 2018 (€1606.62) u 2019 (€1,679.45), li jinkludi wkoll il-5% bħala dħul ġenerat mill-kirja tal-bar, u jikkumparaha mal-valur lokatizju annwali kif stmat mill-perit tekniku tal-Qorti għas-snin 2015 – 2019, fejn il-valur lokatizzju annwali ġie stmat fis-somma ta' €12,500, jiġifieri li hija kienet taqla' skont il-liġi, kif emendata, madwar 13% tal-ammont annwali li r-rikorrenti setgħet taqla' fis-suq ħieles, wieħed malajr jifhem in-nuqqas ta' proporzjon bejn il-miżura leġiżlattiva maħsuba għall-kirja ta' proprjetajiet bħala każini u l-piż li r-rikorrenti qiegħda ġġorr waħedha, bi preġudizzju kbir għad-drittijiet tagħha.*

Illi d-diversi emendi li seħħew fil-Kap 69 u fil-Kap 16 mill-2010 lil hawn tejbu s-sitwazzjoni tas-sidien sa ċertu punt u saħansitra s-sidien issa jistgħu jieħdu l-proprjeta' lura. Pero' l-kera mhix tiżdied biżżejjed u l-kuntrast bejn il-kera mħallas mill-kerrej u l-kera fis-suq hu ferm aktar fil-każ ta' kirjiet ta' fondi kummerċjali, għaliex dak li hu kummerċjali. U anke kieku wieħed jgħid għall-grazzja tal-argument li l-emendi tal-2009 resqu qrib il-bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej, xorta waħda wieħed irid ukoll jindirizza s-snin twal b'kera baxxa li kellu jissaporti s-sid qabel seħħew l-emendi. F'dan is-sens il-Qorti Ewropea ddeċidiet hekk fil-każ **Apap Bologna v Malta**[25]:

> *56. In relation to the present case, the Court observes that the amelioration brought about by the 2010 amendments increased the annual rent payable to the applicant in 2010 from EUR 93 to EUR 185 – the latter sum will continue to increase by a few euro every three years thereafter (for example, the rent in 2014 was EUR 197). The Court also observes that according to the court-appointed architect's valuation and also the Government's own estimate, the annual rent of the property at issue for 2010 was EUR 2,850 and EUR 2,000 respectively. Thus, for the same year, according to the new laws in force, the*

[24] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2023
[25] (Application no. 46931/12), 30 ta' Awwissu 2016

applicant was to receive in rent less than 10% of the market value estimated by the Government.

57. 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.

Illi fis-sentenza **Apap Bologna vs Avukat Ġenerali**,[26] il-Qorti qalet:

32. L-intimat Avukat Ġenerali jżid igħid ma' dan li wara l-1 ta' Jannar, 2014, permezz tal-Artikolu 1531D tal-Kap. 16 il-kera dovuta kellha tiżdied bil-5% kull sena, żieda li ma kienetx negliġibbli w aktar kienet tirrifletti r-rejaltajiet tallum. L-intimati Flores igħidu li l-awment kellu jsir ftit ftit sabiex ma jkunx hemm effett serju u negattiv fuq in-negozju. L-ewwel Qorti osservat li bl-emendi fil-liġi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, l-awment fil-kera xorta waħda baqa' ma jirriflettix ir-realta` ekonomika u soċjali tal-pajjiż. Dan prinċipalment għaliex, kif igħid ir-rikorrent Apap Bologna, l-awment jinħadem fuq kera li l-valur tagħha kien stabbilit kważi seklu ilu! Fil-frattemp, is-sid baqa' b'idejh marbuta għaliex fin-nuqqas ta' ftehim mal-inkwilin, il-liġi kienet tistabbilixxi l-mod kif kellha tiżdied il-kera. Din il-Qorti taqbel li din hi s-sitwazzjoni li tirriżulta llum. L-Artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi għal żieda ta' 5% fuq il-kera tas-sena ta' qabel jekk ma jkunx hemm qbil u jekk ma jkunx hemm regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli. Jirriżulta fil-każ odjern li r-regolamenti qatt ma saru u li l-partijiet qatt ma waslu fuq qbil bejniethom dwar l-awment fil-kera. B'hekk ir-rikorrent Apap Bologna hu ntitolat li jirċievi l-awment stipulat fis-subartikolu 1531D iżda xorta waħda l-kera dovuta ma titbiegħedx wisq minn dik li attwalment titħallas u li din il-Qorti tqis li hi waħda baxxa ħafna. Din il-liġi ghalkemm intiża sabiex tindirizza l-iżbilanċ bejn il-kera mħallsa u dik dovuta, u kif sewwa jgħid ir-rikorrent Apap Bologna fir-risposta tiegħu, l-għan tal-leġislatur kien li ssir ġustizzja mas-sid, ma leħqitx l-għan tagħha u ma offrietx bilanċ ġust.

Illi fl-istess sentenza l-Qorti Kostituzzjonali ddiskutiet ukoll l-ilment tal-Avukat tal-Istat li s-sid se jieħu l-ħanut lura fl-2028 skont artikolu 1531I tal-Kodiċi Ċivili:

[26] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Marzu 2019

> *3. Argument ieħor miġjub mill-intimat Avukat Ġenerali fir-rigward tal-bilanċ ġust li ntleħaq mill-Istat hu li l-kera ma kinitx ser tibqa' tiġġedded għal dejjem u kienet ser tintemm fis-sena 2028. L-intimati Flores isostnu li l-Gvern ma setax iwaqqaf ħesrem il-kirjiet kummerċjali minħabba l-impatt fuq l-ekonomija tal-pajjiż. L-ewwel Qorti filwaqt li għamlet riferenza għas-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet* ***Zammit and Attard Cassar v. Malta****, iddikjarat li r-rikorrent Apap Bologna ser jibqa' jġorr piż mhux proporzjonat u eċċessiv. Hawn ukoll din il-Qorti taqbel mar-raġunament tal-ewwel Qorti u ma' dan iżżid tgħid li (a) diġa` r-rikorrent Apap Bologna u l-awturi tiegħu ilhom għexieren ta' snin b'idejhom marbutin ma jistgħux jitolbu dik il-kera mingħand l-inkwilin li jidhrilhom huma; (b) din is-sitwazzjoni ser tkompli għal għaxar snin oħra u, (c) ir-rikorrent Apap Bologna m'għandu l-ebda ċertezza li l-kirja ser tintemm fis-sena 2028 mingħajr indħil ulterjuri mill-Istat.*

Illi fil-kawża odjerna, l-kera li l-konvenut ħallas fis-sena 2023[27] kienet ta' €664 fis-sena. Il-perit ġudizzjarju stabbilixxa l-kera fis-suq ħieles għall-istess sena (2023) fis-somma ta' €10,950 fis-sena. Il-kera mħallsa tammonta għal madwar sitta fil-mija tal-kera fis-suq. Huwa ċar li hemm diskrepanza kbira ħafna bejn dak li jħallas il-konvenut u dak li seta' jipperċepixxi l-attur. Fis-sentenza **Zerafa vs Avukat tal-Istat**[28], il-Qorti qalet:

> *31. Il-Qorti tqis li d-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009 ftit joffru konfort lir-rikorrent fis-sitwazzjoni li jinsab fiha, u dan għaliex huwa ristrett kemm fl-ammont ta' kera li jista' jirċievi, liema ammont ta' kera ċertament li ma jirriflettix ir-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż, u huwa ukoll ristrett fir-rigward taż-żmien meta huwa jista' jieħu l-pussess lura tal-fond, għaliex ser ikun ferm diffiċli għalih li jirriprendi pussess tal-fond qabel l-2028. Għalhekk is-soċjetà intimata ser tkun ilha fl-okkupazzjoni tal-fond għal aktar minn sittin sena. Il-Qorti qieset li tul dawn is-snin kollha s-soċjetà intimata gawdiet dan il-fond, mexxiet attività ekonomika minnu, fl-istess ħin li kienet protetta fil-pussess tal-fond u fil-kera li tista' tintalab tħallas għall-okkupazzjoni tal-fond. Il-Qorti tqis li għalkemm l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 tejbu xi ftit is-sitwazzjoni tar-rikorrent, madanakollu dawn xorta waħda jonqsu milli jindirizzaw is-snin twal ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien u r-rimedju li joffru qajla jista' jitqies li huwa suffiċjenti. Huwa ċar għalhekk li r-rikorrent jistħoqqlu kumpens għal dan il-ksur,*

[27] L-attur iddikjara li qed jillimita t-talba sa' meta fetaħ il-kawża fl-2023

[28] Deċiża fis-27 t'Ottubru 2023 Prim Awla, Rik 322/2021, mhux appellata

> *partikolarment in vista tal-fatt li kif ġie stabbilit mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, it-telf tar-rikorrent bejn il-kirjiet attwalment riċevuti u dak li seta' jirċievi bejn l-1987 u l-2019 jammonta għas-somma sostanzjali ta' €3,735,308.91.*

Illi għalhekk il-Qorti ssib li hemm ksur tad-dritt fundamentali tal-attur għat-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu, dritt sanċit fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

Ikkunsidrat

Kumpens

Illi dan stabbilit il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra x'kumpens għandu jkun dovut għal dan il-ksur.

Illi fir-rikors promutur, l-attur illimita t-talba tiegħu għal kumpens dwar dan l-allegat ksur, għall-perjodu bejn l-2008 meta akkwista b'donazzjoni sa meta fetaħ il-kawża fl-2023[29]. Minkejja dan fin-nota ta' sottomissjonijiet il-kalkoli tiegħu dwar il-kumpens jieħdu in konsiderazzjoni il-kera stmata u dik imħallsa mill-1998 sal-2023.

Illi pero l-Qorti hi tal-fehma li kumpens għandu jingħata minn meta akkwista b'donazzjoni, għaliex bi trasferiment inter vivos, bħalma hi donazzjoni, m'akkwistax l-istatus ta' vittma tal-aventi causa tiegħu, ċioe' tal-ġenituri tiegħu, minkejja li dawn kienu ilhom snin jirċievu kera baxx ukoll. Għalhekk l-attur jista' jitlob kumpens biss għall-perjodu meta hu akkwista d-dritt fuq il-proprjeta'. Fis-sentenza **Pace vs L-Avukat tal-Istat** [30] il-Qorti qalet:

> *L-aggravju safejn jolqot is-sehem li jmiss lill-atturi aħwa Cooper huwa tajjeb. Dawn kisbu nofs mhux maqsum tal-fond b'donazzjoni, li hija titolu partikolari mhux universali. Għalhekk ma jirtux il-jedd patrimonjali li seta' kellha l-awtriċi tagħhom, u kull jedd għal kumpens li jista' jmiss lilhom twieled biss fit-18 ta' Lulju 2019 meta saret id-donazzjoni u baqa' jseħħ sa ma daħlu fis-seħħ l-emendi bl-Att XXIV tal-2021.*[31]

Illi dwar meta jagħlaq il-perjodu li tiegħu l-attur jista' jitlob kumpens, l-emendi fil-Kap 69 li jolqtu l-kera ta' ħanut, bħalma hu dan il-każ, huma l-emendi li saru permezz tal-Att X tal-2009 peress li l-emendi li saru fl-2021 ma japplikawx għall-

[29] Fil-premessa numu "xx" (l-aħħar premessa).
[30] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Lulju 2023
[31] Ara wkoll **Reginald Fava et vs Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Frar 2022, Rik 28/2019

ħwienet. L-emendi tal-2009 ipprovdew li l-kera jista' jogħla b'5% kull sena, fuq il-kera tas-sena ta' qabel. Kif ġa ingħad, din l-emenda għalkemm tidher li hi waħda li taffettwa l-kera sostanzjalment, fil-fatt, meta mħaddma fuq kera baxx, bħalma hu l-każ odjern, tagħti ftit wisq żieda għal kull sena. U meta din iż-żieda titqabbel mal-kera fis-suq ta' ħanut, iktar u iktar tidher kemm hi baxxa. Barra minn hekk, l-emendi tal-2009 jipprovdu li l-kirjiet ta' qabel l-1995 ta' ħwienet għandhom kollha jitterminaw fl-2028. Għalkemm dan jagħti ċertu serħan il-moħħ lis-sidien, tibqa' l-inċertezza li jista' jkun hemm intervent leġiżlattiv ieħor dakinhar, peress li t-terminazzjoni ta' ħafna kirjiet ta' ħwienet f'daqqa tista' taffettwa ħażin ekonomikament lill-pajjiż. Għalhekk l-emendi tal-2009 ma joffrux rimedju adegwat għas-sid, la rigward l-ammont ta' kera u lanqas rigward il-possibilita' li jieħu l-post lura. Għalhekk l-attur bħala sid għadu jsofri minn dan l-iżbilanċ tal-liġi kontrieh u favur il-kerrej sal-ġurnata tallum. Il-Qorti għalhekk jidhrilha li l-kumpens għandu jkun kalkulat sa meta nbdew dawn il-proċeduri fl-2023.

Illi għalhekk il-perjodu sħiħ li l-Qorti se tikkunsidra biex tagħti danni għalih hu bejn l-2008 u l-2023. F'dan il-perjodu l-attur:

- Kellu l-utile dominju tal-ħanut bejn l-2008 u l-2014 (sitt snin)
- Akkwista d-dirett dominju fl-2014 u hekk akkwista l-intier tal-ħanut (disa' snin)

Illi l-għan tad-danni pekunjarji hu li l-persuna titqiegħed kemm jista' jkun fil-pożizzjoni li kienet qabel sofriet it-telf[32]:

> *The Court considers that, just like an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention, an award for pecuniary damage made by a domestic court must be intended to put the applicant, as far as possible, in the position he would have enjoyed had the breach not occurred.*

Illi għalhekk il-kumpens se jingħata skont id-drittijiet li l-attur kellu tul il-perjodu kollu. Kienu l-ġenituri tal-attur li kienu jirċievu l-kera bħala ċenswalisti li krew il-fond. Għalhekk meta għaddew lil binhom dan l-utile dominju, għaddewlu wkoll id-dritt li jiġbor il-kera. Id-dirett dominju ma kienx jirċievi kera fl-ebda żmien. Meta mbagħad l-attur akkwista ukoll id-dirett dominju fl-2014, l-attur beda jirċievi l-kera bħala sid u mhux iktar bħala ċenswalist. Għalhekk il-kumpens kollu għal dan il-perjodu se jingħata lill-attur għax bejn l-2008 u l-2023 kien hu li rċieva kera baxx ħafna u ma setax jiġġestixxi l-fond kif xtaq hu.

32 **Apap Bologna v Malta** Application no. 46931/12, deċiża fit-30 t'Awwissu 2016

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. Barra minn hekk u stabbilit ukoll 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 jew ma kienx iġib dik il-kera kif stmat. Naturalment minbarra dan it-tnaqqis, għandu jitnaqqas ukoll l-ammont ta' kera li fil-fatt tħallas.

Illi dawn il-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**[33]:

> *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%.*

[33] Application number 14013/19, deċiża fil-25 ta' Marzu 2021

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.**[34]

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,**[35] 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. 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-*

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

> *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,**[36] 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 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-*

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

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 l-fond de quo huwa ħanut fiċ-ċentru ta' Ħaż-Żebbuġ. Fil-fehma tal-Qorti jidhrilha li anke fil-każ in eżami l-persentaġġ ta' 30% bħala rifless tal-għan soċjali tal-liġi għandu jitnaqqas għal 20%. 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 b'applikazzjoni ta' dawn il-kriterji il-konteġġ tad-danni pekunjarji fil-każ in eżami huwa kif ġej:

SENA	**KERA STMATA**	**KERA MĦALLSA**
2008	€ 730	€232.94
2009	€ 730	€232.94
2010	€ 730	€267.88
2011	€ 730	€308.06
2012	€ 730	€354.27
2013	€ 3,468	€407.41
2014	€ 3,468	€427.78
2015	€ 3,468	€449.17
2016	€ 3,468	€471.63
2017	€ 3,468	€495.21
2018	€ 6,570	€519.97
2019	€ 6,570	€545.97
2020	€ 6,570	€573.27
2021	€ 6,570	€602.00
2022	€ 6,570	€632.00
2023	€10,950	€663.00

Kera stmata għal perjodu 2008-2023	€ 64,790
Tnaqqis ta' 20% minflok 30%	€ 12,958
Bilanċ	€ 51,832
Tnaqqis ta' 20%	€ 10,366
Bilanċ	€ 41,466
Tnaqqis ta' kera mħallsa	€ 7,183
Kumpens dovut 2008-2023	**€ 34,283**

Illi għalhekk il-kumpens pekunjarju dovut lill-atturi huwa ta' erbgħa u tletin elf mitejn tlieta u tmenin euro (€34,283).

Ikkunsidrat

Illi l-atturi qed jitolbu ukoll danni non pekunjarji. Rigward dawn id-danni morali, 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***[37] il-Qorti 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-passività tas-sid issir għalhekk relevanti għaliex din il-passività tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal. Inoltre, fil-fehma tal-Qorti għalkemm huwa minnu li l-kumpens pekunarju huwa dovut anke għaż-żmien meta s-sidien tal-proprjetà in kwistjoni kienu għadhom il-ġenituri tal-atturi, mhux l-istess jista' jingħad għall-kumpens non-pekunarju.*

U fil-każ ***Deguara Caruana Gatto vs Farrugia,***[38] 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,*

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

> *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.*

Illi fil-każ odjern l-attur akkwista d-dritt loi jirċievi l-kera fil-2008, u beda dawn il-proċeduri fl-2023. Għalhekk fit-termini tal-ġurisprudenza hawn ċitata jista' jingħad li *t-tbatija morali tal-atturi kienet limitata*. F'dawn iċ-ċirkostanzi u in linja ma' ammonti likwidati f'kawżi simili relatati ma fondi kummerċjali l-Qorti hija tal-fehma li kumpens non pekunjarju ta' erbat elf Ewro (€4,000) huwa adegwat.

<u>Rimedji oħra</u>

Illi fil-premessi fir-rikors promutur hemm aċċenn għall-iżgumbrament ta'l-inklwin bħala rimedju possibbli għal-leżjoni li soffra l-attur, pero m'hemm l-ebda talba speċifika għall-iżgumbrament tal-konvenuta Micallef. Permezz tat-tielet talba tiegħu pero l-attur talab ukoll kull ordni u jew direttiva biex jiġi assigurat it-twettieq tad-drittijiet fundamentali tieghu.

Illi huwa ormai ben stabbilit li din il-Qorti mhiex il-qorti kompetenti biex tordna l-iżgumbrament ta' inkwilin. Dan magħdud pero din il-Qorti sabet li l-Kap 69 qed jikser id-dritt fundamentali tal-attur tat-tgawdija tal-proprjeta' fil-fond in kwistjoni. Għalhekk isegwi li dik il-liġi ma tistax tibqa' applikabbli ghal dak il-fond għax inkella l-ksur ta' dan id-dritt jibqa' ghaddej.

Illi f'dawn iċ-ċirkostanzi l-Qorti hija tal-fehma li l-ordnijiet mitluba mill-attur fit-tielet talba għandu jkun dak fis-sens li l-inkwilina l-konvenuta Micallef m'għandhiex tibqa tgawdi mill-protezzjoni tal-liġi mogħtija lilha mill-Kap 69.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta u tiddeċiedi li filwaqt li tiċħad it-tieni u it-tielet eċċezzjonijiet tal-konvenuta Micallef u fil-waqt li tiċħad l-eeċċezzjonijiet l-oħra kollha tal-konvenuta Micallef u l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut l-Avukat ta'l-Istat sa fejn kompatibbli mal-kunsiderazzjonijiet supra

1. **Tilqa' l-ewwel, u t-tieni talba tal-attur** u ssib li seħħ ksur tad-drittijiet fundamentali tal-attur kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea kif jipprovdi Kap 319, u dan minħabba l-lokazzjoni tal-fond "Aster Gift Shop", Sciortino Street, Ħaż-Żebbuġ, Malta u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat permezz tal-Att X tal-2009.

2. **Tilqa' t-tielet talba tal-attur** u tiddikjara li l-konvenuta Micallef ma tistax tibqa' tgawdi l-protezzjoni lilha mgħotija mill-Kap 69.

3. **Tilqa' r-raba' talba** tal-attur u tiddikjara illi l-konvenut Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mill-attur b'konsegwenza ta' din il-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu.

4. **Tilqa' l-ħames talba** tal-attur u tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji fis-somma ta' **erbgħa u tletin elf mitejn tlieta u tmenin euro (€34,283)** bħala danni pekunjarji u **erbat elef euro (€4,000)** bħala danni non-pekunjarji.

5. **Tikkundanna** lill-konvenut l-Avukat tal-Istat iħallas lill-attur l-ammonti hekk likwidati, bl-imgħax mid-data s-sentenza sal-pagament effettiv u bl-ispejjeż kontra l-Avukat tal-Istat.

DR. DOREEN CLARKE
IMĦALLEF

MARVIC PSAILA
DEPUTAT REĠISTRATUR