-Art 1 tal-1 Protocoll tal-Konvenzjoni

-kirja kummerċjali

-eżenzjoni ta' Kap 69 mid-dispożizzjonijiet tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(Sede Kostituzzjonali)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 10 ta' Mejju 2022

Rikors Nru. 126/2021 GM

Mario Carmelo Pace (K.I 780355M)

Guido Paul Pace (K.I. 146357M)

Jane Debono (K.I 820553M)

Maria Luiga sive Marisa Pace (K.I 530660M)

vs

Avukat tal-Istat

Pietru Pawl Busuttil

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali ta’ Mario Carmelo Pace et li permezz tiegħu wara li ppremettew illi:

i. Ir-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond ossia maħżen bin-numru uffiċjali 42E, Triq il-Karmnu, Fgura, liberu u frank, 1i ilu mikri għal dawn l-aħħar 40 sena lil Pietru Pawl Busuttil, versu l-kera annwali ta' Lm400.00ċ fis-sena, llum ekwivalenti għal €931.75ċ fis-sena, li jitħallsu kull 11 ta’ Ġunju ta' kull sena.

ii. Il-fond in kwistjoni huwa provenjenti mill-wirt ta' Carmelo u Mary Pace li mietu rispettivament fis-26 ta' Settembru 2018 u 29 ta’ April 2018, u li l-wirt tagħhom iddevolva permezz ta' testment *unica charta* fl-atti ta' Elsa Debono.

iii. Il-wirt ta' Mary Pace ġie dikjarat lid-Direttur Ġenerali tat-Taxxi Interni b’kuntratt tal-24 ta’ Jannar 2019 fl-atti tan-Nutar Dottor Annemarie Cuschieri, skont “Dokument A” hawn anness.

iv. Il-wirt ta' Carmelo Pace ġie dikjarat lid-Direttur Ġenerali tat-Taxxi Interni b’kuntratt tal-24 ta’ Jannar 2019 fl-atti tan-Nutar Dottor Annemarie Cuschieri, skont “Dokument B” hawn anness.

v. Bl-Att X tal-2009, il-kera tal-fond saret €1.071.51ċ fil-11 ta’ Ġunju 2010, u reġgħet żdieded għal €1,232.25ċ fil-11 ta’ Ġunju 2011, u reġgħet żdieded għal €1,417.09ċ fil-11 ta’ Ġunju 2012, u reġgħet żdiedet għal €1,629.65ċ fil-11 ta’ Ġunju 2013, u baqgħat tiżdied kull sena b’5% fis-sena, sakemm saret €2,293.64ċ fis-sena.

vi. Ir-rikorrenti kienu u għadhom obbligati illi jġeddu l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minħabba d-disposizzjonijiet infami tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. 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-kirijew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kundizzjonijiet ġodda tat-tiġdid tat-kiri mingħajr il-permess tal-Bord" u l-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 jgħidli l-Bord li Jirregola l-Kera jista' jawmenta l-kera biss sa massimu li ma jeċċedix 1-40% ta' kemm setgħet kienet il-kera ġusta tal-fond fl-4 ta' Awwissu 1914.

vii. L-awmenti fil-kera u dħul ieħor li huma intitolati għalih il-mittenti skont l-Att X tal-2009 huma miżeri għall-aħħar meta paragunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu u għalhekk tali Regolamenti ma joħolqu l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tal-mittenti u anzi jkomplu jikkalpestaw id-drittijiet fundamentali tas-sidien.

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

ix. Ir-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq tal-lum stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bil-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

x. 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.

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

xii. Ir-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurza tal-intimat Busuttil 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 Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide 'Hutten-Czapskavs Poland' nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, 'Bitte 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.

xiii. Il-valur lokatizju tal-fond *de quo* in kwistjoni huwa ferm ogħla minn dak li l-jiġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 34,37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Erwopea l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 u l-emendi tal-Att XXVII tal-2018 mhux biss ikkawżaw diskriminazzjoni imma wkoll jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostittuzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 u 14 tal-Protokoll Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif *del resto* diġa` ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawżi surreferiti.

xiv. 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-Soċjeta` Filarmonika Maria Mater Gratia' l-Qorti ddeċidiet

illi filwaqt li kumpens ta' €10,000 bħala danni morali kien wieħed xieraq u biżżejjed, ma' dan kellhom jiżdiedu €200,000 bħala kumpens għad-danni pekunjarji. F'sentenza oħra simili mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar it-8 ta' Frar 2019, rikors numru 15/2013 JA fl-ismijiet 'Anna Galea et vs L-Avukat Ġenerali u St.Julians Band Club', il-Qorti kkundannat lill-Avukat Ġenerali 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).

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

xvi. 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 it-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.

xvii. Fiċ-ċirkostanzi rikorrenti għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali bl-interessi kontra l-intimati jew min minnhom u l-iżgumbrament mill-fond *de quo* 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.

xviii. Ir-rikorrenti Guido Paul Pace (K.I. 146357M); Jane Debono (K.I. 820553M) u Mario Pace (K.I. 780355M) qed jannettu ma' dan ir-rikors dikjarazzjoni ġuramentata tagħhom stress fejn huma jikkonfermaw l-kontenut kollu ta' dan ir-rikors oltre illi jagħtu t-testimonjanza tagħhom in sostenn tat-talbiet attriċi, liema affidavit qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala "Dokument X"

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

1 Tiddikjara u tiddeċiedi illi fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mill-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-

Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta'Malta) u kif sanċiti wkoll fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

2 Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni viġenti tal-fond bin-numru 42E, Triq il-Karmnu, Fgura, proprjeta` tar-rikorrenti, a favur tal-intimat Pietru Pawl Busuttil, u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk huma nulli u / jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti għar-rigward tal-proprjeta` *de quo*.

3. Konsegwentement tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skont il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, *inter alia* billi tiddikjara u tiddeċiedi illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond 42E, Triq il-Karmnu, Fgura, lill-intimat Pietru Pawl Busuttil u tiddikjara għalhekk illi r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-istess fond.

3 Konsegwentement tordna l-iżgumbrament fi żmien qasir u perentorju ta' Pietru Pawl Busuttil mill-fond bin-numru 42E, Triq il-Karmnu, Fgura, oltre rimedji oħra li din l-Onorabbli Qorti jidrulha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jiġu rrintegrati fil-pussess sħiħ u godiment reali ta' ħwejjighom.

4 Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegweza 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, fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta` in kwistjoni.

5 Tillikwida l-istes skumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-liġi.

6 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 mid-data tal-preżentata tal-kawża odjerna sad-data tal-effettiv pagament.

Rat ir-Risposta tal-Avukat tal-Istat li permezz tagħha eċċepixxa illi:

1. Qabel xejn ir-rikorrenti għandhom iġibu prova xierqa li l-maħżen bin-numru uffiċjali 42E, Triq il-Karmnu, il-Fgura, huwa tassew soġġett għall-kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dan billi fost l-oħrajn għandha tinġieb prova tal-ftehim tal-kera mal-intimat Busuttil.

2. Subordinament u dejjem jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, wieħed irid jistabbilixxi jekk il-kirja ġietx maħluqa, qabel jew wara li daħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta). Jekk joħroġ li l-kirja saret wara, allura r-rikorrenti mhumiex siewja li jilmentaw mid-dispożizzjonijiet legali relattivi għat-tiġdid tal-kirja u l-ammont kontrollat tal-kera fi-frażi tar-rilokazzjoni. Dan għaliex il-protezzjoni tal-kirja ma tkunx xi ħaġa li ġiet imposta fuq ir-rikorrenti b'mod imġiegħel mill-Istat, iżda tkun konsegwenza naturali tal-għażla ħielsa tal-anteċessuri fit-titolu tagħhom li aċċettaw li jidħlu f'dik l-għamla tal-kuntratt.

3. F'kull każ ma jista' qatt jinstab ksur għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-kirja li jista' jirriżulta waqt it-trattazjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħu kkuntrattaw l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrenti u għalhekk japplika bis-sħiħ il-prinċipju fondamentali ta' *pacta sunt servanda*.

4. Lanqas ma jista' jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għall-perjodi li r-rikorrenti ma kinux sid tal-fond in mertu u ċioe` għal dak iż-żmien li r-rikorrenti ma kellhom l-ebda jeddijet fuq il-maħżen li allegatament kien u għadu soġġett għall-kirja protetta.

5. Bla ħsara għas-suespost, anke għall-perjodu ta' wara l-iskadenza tat-terminu oriġinali tal-kirja u ż-żmien li fih ir-rikorrenti seta' beda jkollhom jeddijiet fuq il-fond in mertu, id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti xorta waħda ma ġewx mittiefsa.

6. Fl-ewwel lok, u b'referenza għall-premessi fejn jintqal li r-rikorrenti ġarrbu ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jiġi eċċepit minn issa li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma jistax jintlaqat mill-ilmenti tar-rikorrenti minħabba li skont l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, l-ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' propjeta`, li sseħħ fil-kuntest ta' kirja.

7. Hekk ukoll, l-artikolu 37 tal-Kostitazzjoni mhuwiex applikabbli għaliex il-Kap 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta bħala liġijiet fis-seħħ qabel l-1962 jinsabu mħarsa bl-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, "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 deskritt f' dan is-subartikolu)". Jiġi li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjonita' Malta u konsegwentement għandu jiġi mwarrab:

8. Fit-tieni lok, u sa fejn imbagħad ir-rikorenti qiegħda tattakka d-dispożizzjonijiet tal-Kapitoli 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti wieġeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta` skont l-interess

ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

9. L-iskop ta' din il-liġi għandha għan leġittimu u hija fl-interess pubbliku għaliex il-protezzjoni ta' fondi kummerċjali barra li hija maħsuba biex tippreżerva l-vijabilita` ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, din tipproteġi l-impjieg tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, tivvantaġġja lill-konsumatur u tipprovdi stabbilita` fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-azzjendi.

10. Subordinament u bla ħsara għal dak fuq imsemmi, dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera u l-kundizzjonijiet tal-kirja, jingħad ukoll li l-kwantum tal-kera li kellu jitħallas għall-kiri ta' dan il-fond u l-kundizzjonijiet l-oħra lokatizzji, jidher li ġew imposti mill-awturi fit-titolu tar-rikorrenti stess u dan bi qbil mal-kerrej mingħajr l-intervent tal-Istat. Meta l-awturi fit-titolu tar-rikorrent iffissaw l-kera huma kienu jafu sew b'kemm kien ħa jkun il-valur tal-kirja wara l-għeluq oriġinali tagħha. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux issa jilmentaw fuq il-valur tal-kirja li skont huma huwa 'baxx'. Ma kienx l-Istat li ddetta l-ammont ta' kemm kellha tkun il-kera. *Multo magis* imbagħad ma kien hemm xejn fil-liġi li jżomm lill-awturi fit-titolu tar-rikorrenti li jistabbilixxu awmenti perjodiċi tal-kera.

11. Dejjem fuq l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jingħad ukoll li bid-dħul tal-artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta l-kera dovuta qed tiżdied bil-ħamsa fil-mija kull sena, li ċertament mhijiex żieda negliġibbli. Tant hu hekk li fi premessa (v) tar-rikors promotur ir-rikorenti jikkonċedu li minn €931,75 fis-sena l-kirja legalment dovuta ġiet awmentata għall-ammont ta' €2,293.64ċ fis-sena.

12. La m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, jsegwi li t-tieni, it-tielet, ir-raba', il-ħames, is-sitt u s-seba' talbiet tar-rikorrenti lanqas ma għandhom jintlaqgħu.

13. Finalment u b'referenza għar-raba' talba jingħad ukoll li anke f'każ li għall-grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib ksur tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti, xorta waħda jibqa' l-fatt li din l-Onorabbli Qorti ma hijiex il-forum addatat sabiex tordna l-iżgumbrament tal-intimata.

Rat ir-Risposta ta' Pietru Pawl Busuttil li permezz tagħha eċċepixxa illi:

1. Mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet sussegwenti, l-atturi jeħtiġilhom iressqu l-provia dekwati, u rikjesti f'kawżi simili, tat-titolu jew l-interess li allegatament l-istess igawdu fuq il-fond in kwistjoni, ossia, l-maħżen fil-numru uffiċjali 42E, Triq il-Karmnu, Fgura, kif wkoll jispetta lilhom jressqu prova taż-żmien li minnu bdew allegatament jgawdu mill-istess titolu jew interess, u prova sodisfaċenti taż-żmien li minnu bdew isofru l-allegat preġudizzju.

2. Mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjes, stante li l-istanza attriċi hija msejsa fuq allegati leżjonijiet tad-drittijiet fundamentali kkawżati unikament mill-liġijiet tal-Istat, mentri l-eċċipjenti ma għamel ebda liġijiet, anzi huwa dejjem adopera ruħu, mexa ma' u straħ fuq il-liġijiet leġittimi promulgati mil-leġislatur tal-Istat u fil-parametri tal-istess liġijiet, u allura jsegwi filwaqt li bl-ebda mod ma setgħa l-eċċepjenti illeda d-drittijiet fundamentali tal-atturi, per konsegwenza, ma għandux jinstab responsabbli għall-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-atturi jekk dawn jirriżultaw, u lanqas konsegwentement ma għandu jbati konsegwenzi jew jiġi kostrett joffri huwa nnifsu xi rimedju kif pretiż.

3. Mingħajr pregudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż, stante illi minn meta l-eċċepjent innifsu ingħata dan l-fond b'titolu ta' kera mingħand Carmelo Pace skont skrittura privata datata ħdax (11) ta' Ġunju, tas-sena elf, disa' mija u ħamsa u tmenin (1985) sal-ġurnata preżenti, filwaqt li l-eċċepjenti baqa' dejjem jiġi rikonoxxut bħala idoneu inkwilin mis-sidien tal-fond inkwistjoni matul is-snin, huwa qatt ma kiser kondizzjonijiet relattivi għall-kirja *de quo*, u kif ukoll, dejjem ħallas il-kera kif dovuta lis-sidien, fil-ħin u biż-żidiet kif tirrikkjedi l-liġi, u għalhekk, dejjem aġixxa fil-parametri tad-drittijiet lokatizzji naxxenti mill-istess liġijiet leġittimi u viġenti promulgati mill-Istat u magħandux legalment jirrispondi għall-allegati inkostituzzjonalita` tal-liġi.

4. Mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjes, stante illi, kif ġja fuq imsemmi, it-titolu ta' kera li jgawdi minnu l-eċċepjenti għadda għandu permezz ta' ftehim datat ħdax (11) ta' Ġunju, tas-sena elf, disa' mija u ħamsa u tmenin (1985), fejn ġiet miftehma kera bejn il-partijiet u anke ġie stipulat metodu ta' awment għall-istess kera, u għalhekk isegwi li t-titolu ta' kera li l-eċċepjenti qed igawdi minnu hija kirja volontarja u li partijiet daħħlu għaliha konsapevolment tal-liġijiet viġenti f'dak il-perjodu, u żgur li bl-ebda mod ma hi "kirja sfurzata lill-intimat Busuttil" u fuq l-atturi, kif allegat fl-istess rikors promotur.

5. Mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjes, stante illi, filwaqt li kif ġia imsemmi l-kirjab diet bi ftehim volontarju bejn il-partijiet, din l-istess kirja ai termini tal-liġijiet viġenti kull kif ma tistax tibqa' protetta wara s-sena 2028, u għalhekk ma teżisti ebda inċertezza għal possibilita` tar-ripresa tal-fond inkwistjoni.

6. Mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, u għar-raġunijiet fuq dedotti, l-eċċepjenti ma għandu jbati l-ebda kumpens u/jew danni u/jew spejjeż konnessi ma' dawn il-proċeduri stante li l-istess eċċepjenti ma jistax jbati tali konsegwenzi talli ottempera ruħu mill-aħjar li seta' mal-liġijiet leġittimi u viġenti, u usufruixxa tajjeb mid-drittijiet lokatizzji mogħtija lilu mill-istess liġijiet.

7. Mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti, it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż stante li l-istanza attriċi hija kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt.

Rat li b'verbal tagħha tal-24 ta' Mejju 2021, ħatret lill-Perit Marie Louise Caruana Galea sabiex tikkonstata l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mill-1 ta' Jannar 1987 u kull ħames snin sussegwenti sad-data tal-preżentata tar-rikors b'interventi ta' ħames snin.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtur ippreżentat fl-20 ta' Settembru 2021.[2]

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti u tal-intimati.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrenti wirtu l-fond ossia maħzen bin-numru uffiċjali 83 li qabel kien 42E, Triq il-Karmnu, Fgura, mingħand il-ġenituri tagħhom permezz ta' testment *unica charta* fl-atti tan-Nutar Dottor Spiteri Maempel datat 27 ta' Novembru 2012.[3] Il-ġenituri tar-rikorrenti ġew nieqsa fid-29 ta' April 2018 u fis-26 ta' Settembru 2018 rispettivament.

L-intimat Busuttil akkwista l-kirja tal-post mingħand missier ir-rikorrenti permezz ta' kuntratt ta' lokazzjoni magħmul fil-11 ta' Ġunju 1985[4] versu kera annwali ta' Lm400 fis-sena mħallsa kull 11 ta' Ġunju ta' kull sena, maqbula bejn il-partijiet li fthemu ukoll kif għandha togħla l-kera mħallsa matul is-snin.

[1] Fol 30
[2] Fol 45
[3] Ara causa mortis a fol 14 u a fol 17
[4] Dok PB2 fol 68

Il-kera mħallsa llum il-ġurnata hija ta' €2,293.64 fis-sena. Il-fond in kwistjoni jintuża' mill-intimat Busuttil biex jeżerċita s-sengħa u n-negozju tiegħu ta' mastrudaxxa.

Ir-raba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Busuttil – Prova ta' Titolu fuq il-proprjeta`.

Permezz ta' dawn l-eċċezzjonijiet, l-intimati jissottomettu li r-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta'. Huwa biżżejjed, għall-finijiet tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall- pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.[5] Mid-dokumenti esibiti li r-rikorrenti esebew, juru li tassew għandhom dritt ta' proprjeta` fuq il-fond mertu ta' din il-kawża.

Bidu tal-perjodu ta' victim status.

F'kawżi ta' lmenti ta' natura kostituzzjonali dwar ċaħda mit-tgawdija tal-propjeta' ta' individwu mingħajr kumpens xieraq għat-teħid tal-istess propjeta', xi drabi titqajjem l-eċċezzjoni dwar jekk ir-rikorrent jistax jilmenta dwar din iċ-ċaħda għall-perjodu qabel ma huwa sar sid tal-fond in kwistjoni b'titlu ta' werriet universali inkella jekk kumpens ta' din ix-xorta jistax jingħata biss mid-data ta' meta sar sid. Dwar din l-eċċezzjoni, m'hemmx ġurisprudenza konsolidata billi dawn il-Qrati ħadu pożizzjonijiet differenti.

Fil-maġġor parti tal-istanzi li fihom tqajjmet din l-eċċezzjoni partikolari, din il-Qorti tat kumpens mid-data li fiha r-rikorrent wiret il-propjeta` għaliex kienet tal-ħsieb illi l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tiegħu jista` jigi kkunsidrat minn dik id-data u mhux qabel, kif ukoll għaliex fil-perjodu preċedenti ma

[5] Robert Galea v Avukat Ġenerali - 07.02.2017 Prim'Awla sede Kostituzzjonali

kellhom l-ebda possedimenti.[6] Min-naħa l-oħra, kien hemm istanzi oħrajn fejn din il-Qorti tat kumpens minn żmien l-antekawża tal-ilmentaturi.[7]

Ukoll f'dawk l-istanzi meta ma tqajjmitx din l-eċċezzjoni, din il-Qorti ddeċidiet f'xi każijiet li tagħti kumpens minn meta r-rikorrenti saru sidien tal-propjeta'[8] filwaqt li drabi oħrajn iddeċidew illi għadu jingħata kumpens minn żmien l-antekawża tal-ilmentaturi.[9]

Xi sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali ikkonfermaw l-għoti tal-kumpens minn żmien l-antekawża tal-ilmentaturi. F'sentenza riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali, ġie deċiż li għandu jgħodd ukoll il-perjodu li fih il-proprjeta` kienet tappartjeni lill-ante-kawża tal-ilmentaturi għar-raġuni li kienu werrieta tiegħu.[10]

Skont il-liġi ċivili, id-drittijiet u l-obbligi huma akkwistati jew maħluqa permezz ta' att jew ġrajja, bħax-xiri, wirt, kuntratt, jew incident tat-traffiku. Dawn id-drittijiet jistgħu ukoll jiġu ttrasferiti jew meqruda permezz ta' atti jew ġrajjiet oħrajn:

> "***But human rights are distinguished from other rights by two principal features. First, they are not acquired, nor can they be transferred, disposed of or extinguished, by any act or event: according to the classical theory, now reflected in the international standards,they 'inhere' universally in all human beings, throughout their lives, in virtue of their humanity alone, and they are 'inalienable'.***[11] *Secondly, their primary correlative duties fall on States and their public authorities, not on other individuals.*"[12]

[6] Vide fost oħrajn Gollcher Erika et v Avukat tal-Istat et – 22.06.2021FD, Galea Angela et vs Avukat tal-Istat – 03.06.2021FD, Buttigieg John Mary et vs Avukat tal-Istat – 27.05.2021FD, Dr Iana Said et v Avukat Ġenerali et – 30.10.2019MC; ilkoll ta' din il-Qorti (sede Kostituzzjonali).
[7] Vide fost oħrajn Attard Sottile Wilhelmina v Avukat tal-Istat et – 06.06.2021 LM, Emanuel Buhagiar v Avukat tal-Istat – 20.05.2021 TA, Falzon Sergio et v Farrugia Alfred et – 30.01.2018 LSO, Galea Simone et v Avukat Ġenerali – 30.06.2020 JZM, Farrugia Margaret v Avukat tal-Istat -04.11.2020 LM - ilkoll ta' din il-Qorti (sede Kostituzzjonali).
[8] Vide Camenzuli George et v Avukat tal-Istat et – 15.07.2021RM, Farrugia Paul v Avukat tal-Istat et -30.06.2021RM, Dottor Mifsud Mario v Avukat tal-Istat et – 22.09.2021LM, Pintley Maria v Avukat tal-Istat et – 16.06.2021LM
[9] Vide Laspina Joseph et v Avukat tal-Istat et – 16.09.2020TA, Dr Debono Edward noe v Avukat Ġenerali et – 30.01.2020JRM, Attard George Olaf v Avukat Ġenerali et – 21.11.2019FD
[10] Carmel Sammut v. Maria Stella Dimech 26.05.2021.
[11] Enfasi miżjuda mill-Qorti.
[12] Paul Sieghard, The International Law of Human Rights (1983) paġna 17.

Fid-dritt ċivili:

> *"La morte estingue la capacita` guridica della persona ed estingue i diritti ad essa inerenti cioe` i diritti personali. La morte della persona non estingue invece, di massima, i suoi diritti patrimoniali, e ne impone piuttosto la trasmissione ad altri".*[13]
> *"La successione non si estende a tutti i diritti del defunto…*
>
> *"Con la morte del titolare si estinguono, e quindi non si trasmettono, tutti i diritti personalissimi, quali i rapporti di ordine familiare, e alcuni diritti patrimoniali inerenti alla persona, come il diritto e l'obbligo degli alimenti, l'usufrutto, l'uso e l'abitazione… si trasmettono invece gli altri diritti, reali e di obbligazione; questi ultimi, sia nel lato attivo, sia nel lato passivo: con l'accettazione dell'eredita` passano ugualmente nell'erede i crediti e i debiti".*[14]
>
> *"**Non sono trasferibili i rapporti di natura personale**, come il mandato… il rapporto di lavoro, i crediti alimentari o conseguenti a separazione personale o divorzio… non sono trasferibili neppure i rapporti e gli stati personali e familiari riferibili al de cuius e i diritti della personalita`.*
>
> *"I **rapporti di natura pubblica** sono in linea di massima intrasmissibili mortis causa, con l'eccezione di rapporto di natura tributaria e fiscale…"*[15]

Biex wieħed jinvoka l-makkinarju tal-ġustizzja biex jiddefendi d-drittijiet fundamentali tiegħu, jinħtieġ li jkollu status ta' vittma. Issa ordinament nazzjonali jista' jkollu kunċett differenti ta' x'inhu vittma minn dak per eżempju, tal-Qorti ta' Strasburgu. Il-kunċett jista' jkun jixxiebaħ, iżda mhux bilfors ikun identiku.

Il-Kostituzzjoni tagħna ma tagħtix definizzjoni ta' x'inhu vittma. Għalhekk din il-Qorti ma ssib xejn xi jxekkilha, anzi ssib li hu rakkomandabbli, li ssegwi l-kriterji li evolviet il-Qorti ta' Strasburgu.

> *"The requirement of 'victim' implies that the violation of the Convention must have affected the applicant in some way. According to the Court's well-established case-law 'the word victim in Article 34 refers to the person directly affected by the act or omission at issue".*[16]

---

[13]C Massimo Bianca, Diritto Civile, 2.2 le Successioni, paġna 2
[14]Alberto Trabucchi, Isitituzioni di Diritto Civile 48th ed., (2017) paġna 529
[15]Giuseppe Chine e Andrea Zoppini, Manuale di Diritto Civile, 2a edizione (2011) paġna 271
[16]ara s-sentenzi ċċitati minn Pieter van Dijk et. Fit-Theory and Practice of the European Convention on Human Rights 5th ed. (2018) paġna 53

> *"A dead person cannot file an application even through a legally authorized representative. Exceptionally, the Court will allow the next of kin of persons who have died in certain circumstances… under Article 2… Whether the applicant is the legal heir of the deceased person is without relevance… for a family member to be a victim of a disappearance, there must be special factors that give the suffering of the applicant a dimension and character distinct from the emotional distress which may be regarded as inevitable caused to relatives of a victim of a serious human rights violation. These will include the closeness of the relationship…*
> *"The death of an applicant during the proceedings before the Court is treated differently to a case in which the applicant is dead before the filing of the application at the Court… in Article 6 cases, the Court has acknowledged the legitimate interest of the heirs in pursuing the application or on the basis of the direct effect on the applicant's patrimonial rights"*[17].

Jidher għalhekk illi l-Qorti ta' Strasburgu ma tqisx li d-drittijiet fundamentali jistgħu jintirtu. Il-Qorti evolviet il-kunċett ta' vittma indiretta li tista' tkun qarib li jiġi effettwat huwa wkoll mil-leżjoni tad-drittijiet tal-mejjet. Iżda dan **bħala vittma hu innifsu** u **mhux bħala werriet tal-vittma**. Anzi, jekk ikunx werriet jew le huwa rrilevanti. Il-Qorti ammettiet ċerti eċċezzjonijiet għal din ir-regola bħal meta l-mejjet ikun diga' beda l-proċeduri (u f'ċerti sitwazzjonijiet biss; mhux dejjem). Dawn iżda jibqgħu dejjem eċċezzjonijiet.

Għalhekk, fil-fehma ta' din il-Qorti, id-drittijiet fundamentali ma jiġux trasmessi permezz tas-suċċessjoni *causa mortis*, għal dawn ir-raġunijiet:

(1) Il-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu.

(2) Id-drittijiet umani ma jappartjenux għad-dritt ċivili jew privat.

(3) Huma bla ebda dubbju drittijiet *"personalissimi"* li lanqas fid-dritt privat ma huma trasmissibbli *causa mortis.*

Għalhekk il-perjodu rilevanti għall-fini tal-ilment tar-rikorrenti huwa minn meta ġew neqsin il-ġenituri tagħhom fis-sena 2018.

Imputet sibi

[17] Micallef v Malta (2009); Ressegatti v Switzerland 13.07.2006

L-Avukat tal-Istat, permezz tat-tieni, it-tielet u l-għaxar eċċezzjoni tiegħu, u l-intimat Busuttil permezz tar-raba’ paragrafu tiegħu jgħidu li r-rikorrenti jew l-ante-kawża tagħhom kienu jafu bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u l-konsegwenzi tiegħu iżda, minkejja dan kollu, xorta waħda, u minn jeddhom volontarjament għażlu li l-kirja tkun regolata b'dawn il-provvedimenti. Ir-rikorrenti mhumiex qegħdin jipprovaw iwaqqgħu jew ma jonorawx il-ftehim lokatizzju; anzi jilmentaw mill-interferenza statali li b’liġi sfurzat ir-rilokazzjoni kontinwa tiegħu b’kundizzjoni tal-kirja mposti fuqhom. L-intimati jidher li qed jirreferu għal prinċipju ieħor – dak tal-*imputet sibi* billi l-liġijiet rilevanti li jikkontrollaw il-kera tal-ħwienet kienu diġa` fis-seħħ.

Il-Qorti Ewropeja kellha l-opportunita` tiddeċiedi li fejn sid il-kera jkun ta’ fond b’kera fi żmien meta l-liġijiet tal-kera kienu diġa` jagħtu protezzjoni lill-inkwilin għal dak li jirrigwarda żieda ta’ kera u tiġdid tal-kirja, b’daqshekk ma jfissirx li sid il-kera m’għandux jedd jinvoka ksur talArtiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Rilevanti hi s-sentenza **Buttigieg and Others v Malta** (Application no. 22456/15, 11/12/2018).

Fil-fehma ta’ din il-Qorti, għalkemm huwa minnu li kien hemm element ta' konsapevolezza tal-eżistenza tal-liġi, xorta setgħu ġew effettwati l-aspetti ta' rejalizzazzjoni ekonomika tal-proprjeta`, u tgawdija paċifika tal-istess, b’riflessjonijiet ta’ natura kostituzzjonali sa fejn jirrigwarda l-istitut tal-kera. Il-Qorti trid tindaga jekk il-liġi naqsitx li toħloq mekkaniżmu legali li jħares fit-tul biex jekwilibra d-drittijiet tas-sid ma' dak tal-inkwilin mal-medda taż-żmien. Għalhekk, għalkemm fiż-żmien li daħlet din il-liġi, dan l-ekwilibru seta’ eżista, pero` trid teżamina l-effett tat-tibdiliet fis-suq li jġibu magħhom iż-żminijiet; u

jekk matul iż-żmien kull ekwilibriju inizjali li seta' kien hemm meta ġiet ippromulgata l-liġi, sfaxxax għal kollox.

It-tieni, it-tielet u s-sitt paragrafu, tal-intimat Busuttil - ma tistax tiġi attribwita ħtija lilu.

L-intimat Busuttil eċċepixxa li ma kiser l-ebda dritt fundamentali u għalhekk ma jistax jiġi kkundannat iħallas xi danni. Dawn l-eċċezzjonijiet jitqajjmu ta' sikwit f'kawża kostituzzjonali. Din il-Qorti taqbel mal-eċċezzjonijiet tal-inkwilin li, ġaladarba aġixxa skont il-liġi, m'għandhux jirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi jew jeħel spejjeż tal-kawża, u li huwa l-Istat li huwa responsabbli.

Applikabilita` tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni

Sewwa jeċepixxi l-Avukat tal-Istat li:

- L-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax f'għadd ta' ċirkostanzi msemmija fis-subartiklu (2) tiegħu, fosthom li l-ebda ħaġa f'dan l-Artiklu m'għandha tolqot l-egħmil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta` li sseħħ fil-kuntest ta' kirja (Art.37(2)(f)). Billi l-Kap 69 jitratta l-kirjiet, jaqa' taħt din leżenzjoni.

- Il-Kap 69 huwa protett ukoll mill-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni li teżenta mill-effetti tal-Kostituzzjoni l-ħdim ta' kull liġi fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962.

Barra minn hekk, il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Martinelli v Avukat Generali**[18] stabbiliet li "għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet m'għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 37(9)" (recte: Art. 47(9)) "Għalhekk l-Avukat tal-Istat sewwa qal illi l-Kap 69 kif emendat, ma jintlaqax bl-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni."

Il-ħdax-il paragrafu tal-Avukat tal-Istat u l-ħames paragrafu tal-intimat Busuttil: sproporzjon fil-kera; ripreża tal-fond fil-futur qarib.

L-Avukat tal-Istat jissottometti li l-qagħda tar-rikorrenti ġiet għall-aħjar biż-żieda tal-Artikoli 1531(D) li jiffakoltizza li l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar 2014, tiżdied bil-5% kull sena u l-intimat Busuttil jargumenta illi l-kera in kwistjoni mhix għal dejjem iżda hija maħsuba li tintemm fl-2028 (Artiklu 1531(I) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta). Tabilħaqq tajjeb jew ħażin dawn l-artikli jippruvaw joħolqu bilanċ bejn l-inkwilin u sid-il kera, u fil-każijiet hemm imsemmija jista' jwassal saħansitra għat-tmiem tal-kirja. L-intimati jeċċepixxu li r-rikorrenti ma jistgħux aktar jilmentaw mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat.

Ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li bil-liġijiet viġenti il-kera li huma setgħu jitolbu mingħand l-intimat qatt ma setgħet tkun waħda li tikkompara mal-prezzijiet tal-kera fis-suq ħieles, u lanqas ma jistgħu jitolbu li dan il-fond jintradd lura lilhom għajr fis-sena 2028.

Għalkemm l-Artikolu 1531I tal-Kodiċi Ċivili jagħti l-possibilità lir-rikorrenti jirriprendu l-fond tagħhom fis-sena 2028 (ċioe` 6 snin oħra), huma ser jibqgħu kostretti għal dan iż-żmien li baqa' li jirċievu l-kera tenwa bħal ma qegħdin idaħħlu fil-preżent u ser jibqgħu jġorru piż eċċessiv u sproporzjonat.

[18] Lilian Martinelli v Avukat Generali 23.11.2020

Il-Qorti tirreferi għad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropeja surreferita fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar v. Malta** (appl Nru 1046/2012) mogħtija fit-30 ta' Lulju 2015 fejn ingħad hekk:

> *"[...] 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.*"

Dawn l-eċċezzjoniijiet għalhekk sejrin jiġu miċħuda fis-sens li xorta waħda fadal sproporzjon eċċessiv fl-ammont tal-kera, għalkemm issa hemm data fissa għat-terminazzjoni tal-kirja protetta.

Marġini t'apprezzament wiesa' mogħti lill-Istat:

Huwa minnu li l-Konvenzjoni tagħti marġini t'apprezzament wiesa' lill-Istati Membri biex jilleġiżlaw sabiex jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` skont l-interess ġenerali, iżda huwa daqstant ieħor stabbilit li dan l-eżerċizzju jrid isir b'mod proporzjonali. L-isproporzjon f'dan il-każ huwa lampanti.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet ir-rikorrenti ressqu kontestazzjoni fir-rigward tal-element tal-leġittimita` tal-interferenza, u argumentaw illi f'dan il-każ diffiċli jingħad illi l-interferenza fid-dritt tagħhom hija fl-interess ġenerali peress illi kirja m'hijiex waħda residenzjali iżda hija kummerċjali.

Fuq l-element tal-interess ġenerali ntqal minn din il-Qorti diversament presjeduta, illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid ikun ġustifikat fl-

interess ġenerali, irid jintwera li hemm utilita` konkreta għal dak l-indħil, u mhux sempliċi ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess ġenerali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-ġid tal-persuna.[19]

It-terminu interess pubbliku jew ġenerali għandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli għandhom diskrezzjoni wiesa' f'dan il-kuntest li m'għandhiex tiġi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirriżultax li tkun irraġonevoli.[20] Din id-diskrezzjoni iżda m'hijiex waħda llimitata u l-eżerċizzju tagħha jrid dejjem ikun entro l-eżiġenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[21]

Jidher mill-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropeja illi l-interess ġenerali ma jeħtieġx li jkun wieħed ristrett 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-kommunita in ġenerali ma jkollhiex użu jew tgawdija diretta tal-proprjeta in kwistjoni,[22] u wkoll għal protezzjoni tal-morali.[23] 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.*[24]

Għalkemm l-interferenza fid-dritt tal-proprjeta' 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-

[19] Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru et - PA 11.05.2017. Ara wkoll Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet- Kost 10.10.2003
[20] A. Grgić et al., The Right to Property under the European Convention of Human Rights (CoE, 2017), 14.
[21] AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et (Kost 31/01/2014).
[22] James and Others vs The United Kingdom (QEDB 21/02/2986); Scotts of Greenock Ltd and Lithgows Ltd vs The United Kingdom, (KEDB 17/12/1987) 104.
[23] Handyside vs the United Kingdom (EDB 7/12/1976) 62 – 63.
[24] G. vs Austra (KEDB 7/06/1990)

ekonomija tal-pajjiż in ġenerali.[25] Il-Qorti tqis illi l-leġislatur għaraf li aktar ma jmur iż-żmien, anqas m'għad hemm bżonn ta' din il-protezzjoni mogħtija lil intrapiżi kummerċjali tant illi permezz tal-Att X tal-2009 introduċa emendi li għandhom l-iskop li jtemmu l-protezzjoni tal-kirjiet kummerċjali. Illi ċioe` nonostante, il-fatt illi f'dan il-każ l-interess pubbliku m'huwiex immirat lejn l-assigurar t'akkomodazzjoni residenzjali u l-prevenzjoni ta' *homelessness* huwa wieħed relevanti għal-likwidazzjoni tal-kumpens li jista' jkun dovut lir-rikorrenti jekk jinstab illi huwa minnu illi sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali indikati minnhom.[26]

Minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti imponew fuq l-atturi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali ma' l-interess tagħhom.

Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja:

Il-Qorti ssib ksur t'Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Għalkemm l-Istat Malti ħa miżuri taħt il-liġijiet tal-kera msemmija huma legali u meħtieġa għall-interess pubbliku, b'danakollu jiksru l-prinċipju tal-proporzjonalita`.

[25] Ara f'dan is-sens Zammit and Attard Cassar vs Malta (QEDB 30/07/2015) 56: "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."

[26] Agnes Gera de Petri Testaferrata vs Avukat Generali et (PA 28/05/2019); Edward Zammit Maempel and Cynthia Zammit Maempel vs Malta (QEDB 15/01/2019); Marshall and others vs Malta (QEDB 11/02/2020).

Bħala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mill-Artiklu 1 tal-Ewwel Protokol ta' Konvenzjoni Ewropeja, l-Istat għandu jħallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji.

Żgumbrament tal-intimat:

Saret talba speċifika biex hija tikkunsidra l-iżgumbrament tal-intimat mill-post.

Il-Qorti ma tistax tikkondividi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti. Ingħad fil-każ **Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et** deċiż fis-27 ta' Ġunju 2017 (Rik 96/2014):

> "Illi ġie deċiż diversi drabi mill-Qrati tagħna li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarja jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-każ. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-każ li jinstab li liġi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-liġi ma tistax tibqa' tingħata effett bejn il-partijiet kemm-il darba u sakemm l-applikazzjoni tagħha tkun leżiva għad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti (ara sentenza **Curmi vs Avukat Ġenerali**, Kost 24/06/2016);
>
> "Din l-Qorti għalhekk mhux ser tipprovvdi fuq dan ir-rimedju mitlub u din il-parti tat-talba tar-rikorrenti għalhekk mhix ser tintlaqa'.

Il-Qorti tqis li d-data fissa għat-tmien tal-kirja protetta u ċioe` fis-sena 2028 hija waħda li tiħloq bilanċ gust bejn l-interessi tas-sid u tal-bennj.

Artiklu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea

Fis-sitt u s-seba' talba tagħhom, ir-rikorrenti jitolbu rimedju skont l-Art. 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Dan l-Artiklu iżda jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati ta' Malta. Ma jifformax parti mil-liġi ta' Malta għaliex mhux inkluż fit-tifsira

ta' Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali kif riprodotta fl-Art. 2 tal-Kap 319 u lanqas ġie traspost fil-liġi domestika skont Art. 3(3) tal-Kap 304.[27]

Likwidazzjoni ta' kumpens:

Il-lanjanza prinċipali tar-rikorrenti hi li l-ammont ta' kera li qed jirċievu mingħand l-intimat tammonta għal €2,293.64 fis-sena, liema ammont jista' jitqies li hu rriżorju meta wieħed jikkonsidra l-ammont ta' kera li l-atturi potenzjalment jistgħu jirċievu li kieku dan il-fond qiegħed jinkera fis-suq ħieles tal-proprjetà. Ir-rikorrenti jilmentaw mill-fatt li t-tħaddim tal-liġi u l-impożizzjoni ta' ammont ta' kera skont dak li kien meqjus li hu fair rent fis-sena 1914 qiegħed joħloq żbilanċ bejn il-jeddijiet tagħhom bħala sid u l-jeddijiet tal-kerrej, li qegħdin igawdu minn kirja ta' fond bi ħlas regolat bil-liġi.

Skont l-istima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond de quo huwa ta' €475,000. Skont kif irrelatat il-perit tekniku, filwaqt li l-valur lokatizzju mill-2018 sal-2021 tela' minn €6,894 sa €8,400, il-kera kif ikkontrollata mil-liġi mill-2018 sal-2021 telgħet minn €2,080.40 sa €2,408.29.

Il-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għal għaxart elf Ewro (€10,000) maqsumin fi kwoti ndaqs bejn ir-rikorrenti.

Id-dannu morali ġej minn ksur tal-jedd ta' proprjetà huwa anqas gravi minn dak ġej minn ksur ta' jeddijiet marbuta mal-ħajja jew mal-personalità, u għalhekk il-

[27] ara Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella v Avukat Generali 30.09.2016 Qorti Kostituzzjonali, Thomas Cauchi v Avukat Generali 02.03.2018, Joseph Grima v L-Avukat Generali 27.03.2020 u Anthony Debono v Avukat Generali 08.10.202

Qorti sejra tillikwidahom fis-somma ta' €500 biex jagħmlu tajjeb għall-frustrazzjoni u l-istat ta' inċertezza impost fuq ir-rikorrenti.

Decide:

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

(1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati safejn m'humiex kompatibbli ma' din is-sentenza.

(2) Tilqa' parzjalment l-ewwel u t-tieni talba billi tiddikjara illi bis-seħħ tal-fatti suesposti, il-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti kisru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mill-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) mis-sena 2018 sal-lum.

(4) Tiċħad it-tielet u r-raba' talba safejn qiegħda tintalab ordni ta' żgumbrament u tilqa' l-bqija tar-raba' talba billi tiddikjara li l-kerrejja m'humiex protetti iktar mid-disposizzjonijiet tal-liġi tal-kera safejn jirrigwardaw l-ammont tal-kera.

(5) Tilqa' parzjalment il-ħames talba billi tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex iħallas il-kumpens dovut fis-somma ta' €10,000 f'danni pekunjarji u €500 f'danni mhux pekunarji riżultanti minħabba l-istess leżjonijiet 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, fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta` in kwistjoni bl-imgħaxijiet legali tat-8% fis-sena mid-data ta’ din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

(6) Tiċħad is-sitt u s-seba’ talba.

Bl-ispejjeż a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat, ħlief għall-ispejjeż tal-perit tekniku li jitbgħatew ¾ mir-rikorrenti u ¼ mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

ONOR IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA