*- liġijiet tal-kera*

*- ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta'*

*- kirja kummerċjali*

**FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI**

**(Sede Kostituzzjonali)**

**IMĦALLEF**

**ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.**

**ILLUM, 6 ta' Ġunju 2022**

**Rikors Nru. 266/2020 GM**

**Wilhelmina Antida Sottile Attard (K.I. 867549M)**

**vs**

**Nutar Mario Rosario Bonello (K.I. 795851M)**

**Avukat tal-Istat**

**Il-Qorti,**

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali ta' Wilhelmina Antida Sottile Attard li permezz tiegħu wara li ppremettiet illi:

i. Ir-rikorrenti hija proprjetarja unika tal-fond ossia uffiċċju **52D, Old Bakery Street, Valletta,** li ilu mikri għal għexieren ta' snin lill-intimat Nutar Mario Rosario Bonello, llum versu l-kera annwali ta' **€489.00**ċ fis-sena, liema fond kien oriġinarjament inkera lill-istess Nutar Mario Rosario Bonello minn omm l-attriċi, l-mejta Helma Attard, skont skrittura tas-26 ta' Settembru 1983, **"Dokument A"** hawn anness, liema lokazzjoni kellha tiġi fi tmiemha fil-21 ta' Ġunju 1999.

ii. Il-proprjetà in kwistjoni ppervjeniet għand ir-rikorrenti per via di successione e divisione skont kuntratt tas-26 ta' Awwissu 2020 fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia, kopja hawn annessa u mmarkata bħala **"Dokument B"**, mill-eredità tal-mejta ommha Helma Attard li mietet fit-23 ta' Lulju 2017.

iii. Ir-rikorrenti u l-antekawża minnha kienu u għadhom obbligati illi jġeddu l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minħabba d-disposizzjonijiet infamy tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

iv. L-Artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi *"sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri ... jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kundizzjonijiet ġodda tat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord"* u l-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 jgħid li l-Bord li Jirregola l-Kera jista' jawmenta l-kera **biss** sa massimu li ma jeċċedix l-40% ta' kemm setgħet kienet il-kera ġusta tal-fond fl-4 ta' Awwissu 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 tista' ssir talba għar-ripreża tal-fond mir-rikorrenti għall-użu tagħhom.

v. L-awmenti fil-kera li hija intitolata għalihom ir-rikorrenti skont il-Kap. 69 u 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 disposizzjonijiet ma joħolqu l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tal-mittenti u anzi jkomplu jikkalpestaw id-drittijiet fundamentali tas-sidien.

vi. Il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin bid-dispożizzjonijiet 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 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni.

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

viii. 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.

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

x. Ir-reġolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurżata 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 Protokoll 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.

xi. Il-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 Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea 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 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt l-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* diġà ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawżi surreferiti.

xii. 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 Gratiae'*** il-Qorti ddeċidiet illi filwaqt li kumpensta' €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-attur is-somma ta' €300,000, in kwantu għal €15,000 in linea ta' danni morali u in kwantu għal €285,000 in linea ta' danni pekunjari,bl-imgħax ta' 8% mid-data tas-sentenża u bl-ispejjeż kollha (inkluż tal-periti nominati mill-Qorti).

xiii. 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-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-25 ta' Ġunju 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.

xiv. Hija ħallset t-taxxa tas-suċċessjoni fuq il-fond in kwistjoni ammontanti għal eluf ta' ewro, u li biex tibda tara xi qligħ wara li tnaqqas it-taxxa fuq l-income ta' dan il-fond, jridu jgħaddu tletin sena, fejn uliedha jkunu jridu jerġgħu jħallsu t-Taxxa fuq id-Dokumenti fuq l-eredita` provenjenti lilhom mill-mejta ommhom.

xv. Għaldaqstant hija qed tirrifjuta li taċċetta l-kera mingħand l-intimat Nutar Bonello u qed tipproċedi b'din il-kawża Kostituzzjonali sabiex tikseb ir-rimedji kollha li hija intitolata għalihom, inkluż l-iżgumbrament tal-inkwilini ntimat mill-fond *de quo*.

xvi. Fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti għandha tirċievi 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.

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

I. 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).

II. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni viġenti tal-fond 52D, Old Bakery Street, Valletta, a favur tal-intimat Nutar Mario Rosario Bonello (K.I. 795851M), 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 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk huma nulli u / jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti għar-rigward tal-proprjeta' *de quo*.

III. Konsegwentement tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skont il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, *inter alia* billi tiddikjara u tiddeċiedi illi r-rikorrenti ma hix obbligata ġġedded l-kirja tal-fond 52D, Old Bakery Street, Valletta, lill-intimat Nutar Mario Rosario Bonello (K.I. 795851M) u tiddikjara għalhekk illi r-rikorrenti hija intitolata tirriprendi l-pussess sħiħ tal-istess fond.

IV. Konsegwentement tordna l-iżgumbrament fi żmien qasir u perentorju tan-Nutar Mario Rosario Bonello (K.I. 795851M) mill-fond 52D, Old Bakery Street, Valletta, oltre rimedji oħra li din l-Onorabbli Qorti jidrulha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti tiġi rrintegrata fil-pussess sħiħ u godiment reali ta' ħwejjiġha.

V. 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-lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati fejn *inter alia* ma ġiex ikkreat 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 lokatizju tal-proprjeta’ in kwistjoni.

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

**VII.** Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat jħallas 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 trid ġġib prova adegwata tat-titolu tagħha fuq il-fond in mertu, ossia "52D, Old Bakery Street Valletta". Ċertament, ir-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel hija ma saret is-sid tal-proprjeta' in kwistjoni.

2. Ir-rikorrenti għandha tindika eżattament l-artikoli mill-Kapitolu 69 kif emendat u mill-Att X tal-2009, li skontha qegħdin jiksrulha d-drittijiet fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta' imsemmija.

3. Fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qegħdin jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin.

4. Fil-premessa numru 'vi' tar-rikors promotur, ir-rikorrenti tikkontendi li l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet fundamentali tagħha taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta. Illi fid-dawl ta' dan qiegħed jiġi eċċepit li l-artikoli tal-liġi u/jew il-liġijiet li qiegħda tilmenta minnhom ir-rikorrenti ma jistgħux jintlaqtu mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta minħabba li skont l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, 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' proprjeta`, li sseħħ fil-kuntest ta' kirja.

5. Hekk ukoll, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni 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-13 ta’ Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew xi liġi wara dik id-data li temenda jew tissistitwixxi 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 b'hekk, li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement għandu jiġi mwarrab.

6. F’kull każ, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f’każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta'. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta" Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfitx għal kollox il-jeddijiet tagħha fuq il-fond in kwistjoni, u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-

proprjeta'. Infatti, skont l-artikolu 1521 I tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera għandha tintemm fis-sena 2028 u b'hekk ir-rikorrenti għandha terġa' tieħu lura l-fond fi ftit żmien ieħor. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud.

7. Sa fejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u tal-Kapitolu 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-lstat 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-lstat 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.

8. Fil-każ preżenti, l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjeta' mikrija mir-rikorrenti jaqa' fl-ambitu tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għaliex it-tiġdid tal-kirja u l-kontroll tal-valur tal-kera għal skopijiet kummerċjali huwa legali peress li joħroġ mil-liġi stess.

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

10. Rigward l-ilmenti min-naħa tar-rikonenti fuq l-ammont ta' kera u l-kundizzjonijiet tal-kirja, xieraq li jiġi enfasizzat li dawn ġew imposti mill-antekawża tar-rikorrenti bi qbil mal-inkwilin u mhux mill-Istat. Kienet l-antekawża tar-rikorrenti li stabbiliet l-ammont tal-kera u l-Istat bl-ebda mod ma ndaħal fir-rigward ta' kemm kellha tkun il-kirja u ma kien hemm xejn fil-liġi li jwaqqaf lir-rikorrenti jew l-antekawża tagħha li tistabbilixxi żidiet fil-kera kultant żmien.

11. Għal dak li għandu x'jaqsam mal-isproporzjon fil-kera, l-artikolu 1531D tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar 2014 għandha tiżdied bil-ħamsa fil-mija kull sena u din iż-żieda hija altru milli negliġibbli. Tajjeb li jingħad ukoll li skont l-artikolu 1531I tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kirja msemmija ser tibqa' tiġi protetta biss sas-sena 2028, li mhijiex daqshekk fil-bogħod. Barra minn hekk il-manutenzjoni ordinarja jieħu ħsiebha l-inkwilin u mhux ir-rikorrenti. Dan jimplika allura li l-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita` mhux ġustifikat u għandu jiġi miċħud għaliex ma jirriżulta l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Għalhekk, kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu mhix mistħoqqha.

12. Fil-premessi bin-numri 'vi', 'vii' u 'xi' tar-rikors promotur, ir-rikorrenti qiegħda tilmenta li hija m'għandhiex rimedju effettiv ai termini tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea. L-esponent jistqarr li dan l-ilment mhuwiex imfisser mir-rikorrenti fir-rikors kostituzzjonali tagħha. Tabilħaqq, ir-rikorrenti ma ppreċiżatx b'liema mod hija allegatament ġiet imċaħħda minn smigħ xieraq skont il-ħaqq. Għalhekk safejn dan l-

ilment huwa miktub fl-astratt, din l-Onorabbli Qorti hija umilment mistiedna li tiskartah u ma tieħux konjzzjoni tiegħu.

13. F'kull każ, tajjeb wieħed jgħid li l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva jew mal-prinċipji tal-ermenewtika legali iżda huwa konċentrat esklussivament fuq il-'procedural fairness' ta' kawża. Minbarra dan, l-aċċess għall-qorti ma jfissix li l-liġi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll.

14. F'kull każ, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qiegħed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti.

15. Fir-rigward tar-raba' talba tar-rikorrenti, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tordna l-iżgumbrament tal-intimat Mario Rosario Bonello. Konsegwentament, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll.

Rat illi minkejja l-intimat Nutar Mario Rosario Bonello huwa debitament notifikat[1], baqa' ma ppreżenta ebda risposta entro t-terminu mogħti lilu mil-liġi u għalhekk għandu jitqies li huwa kontumaċi għall-finijiet u effetti kollha tal-liġijiet.

Rat li b'verbal tagħha tal-1 ta' Ġunju 2021 ħatret lill-Perit Mario Cassar sabiex jistabilixxi l-valur lokatizzju tal-fond *de quo* mill-11 ta' Awwissu 1987 sal-preżentata tar-rikors b'intervalli ta' ħames snin.[2]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtur ppreżentat fl-10 ta' Ġunju 2021[3] u domandi in eskussjoni.[4]

[1] Fol 50
[2] Fol 51.
[3] Fol 59.
[4] Fol 71.

Rat il-verbal tagħha tal-1 ta' Marzu 2022[5] li permezz tiegħu tat għaxart ijiem, sabiex l-intimat jippreżenta nota' ta' sottomissjonijiet iżda huwa ma ppreżenta xejn.

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

Rat l-atti kollha tal-każ.

**Ikkunsidrat:**

Ir-rikorrenti wirtet il-fond 52D Old Bakery Street, Valletta flimkien maż-żewġ ħutha oħra, mingħand ommha li ġiet nieqsa fit-23 ta' Lulju 2017. Ir-rikorrenti saret propjetarja assoluta tal-fond permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni datat 26 ta' Awwissu 2020 fl-atti tan-nutar Dottor Marco Farrugia.[6]

Dan il-fond kien inkera lin-Nutar Mario Rosario Bonello bħala uffiċċju nutarili, għall-perjodu ta' sittax-il sena minn omm ir-rikorrenti permezz ta' skrittura tas-26 ta' Settembru 1983[7] u għaldaqstant il-kera kellha tispiċċa fis-sena 1999.

Sas-sena 2020, il-kera mħallsa kienet ta' €489.61 fis-sena.

Fil-25 ta' Novembru 2020 il-partijiet daħlu fi ftehim ġdid għal-perjodu ta' sena b'kera ta' €5,000 li tiġġeded għal-tliet snin jekk l-intimat Nutar Bonello ma jivvakax il-post u dan versu l-kera ta' €8,400 fis-sena b'żieda ta' 5% kull sena.[8]

**Titolu u perjodu qabel wirtet ir-rikorrenti:**

[5] Fol 79.
[6] Dok B a fol 9.
[7] Dok A a fol 7.
[8] Dok MRB3 a fol 87.

Mid-dokumenti esibiti li r-rikorrenti esebixxiet, juru li tassew għandha dritt ta' proprjeta` fuq il-fond mertu ta' din il-kawża. Għall-finijiet tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.[9]

Jgħodd ukoll il-perjodu rilevanti li matulha omm ir-rikorrenti kienet proprjetarja tal-fond *de quo* u dan skont is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali **Nutar Dottor Pierre Cassar v Avukat tal-Istat** tal-4 ta' Mejju 2022.

**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni:**

Ir-rikorrenti mhix tibbaża t-talbiet tagħha fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u għalhekk il-Qorti mhux sejra tieħu konjizzjoni tar-raba', il-ħames u s-sitt eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

**Kera imposta mill-ante-kawża tar-rikorrenti stess:**

L-Avukat tal-Istat, permezz tal-għaxar eċċezzjoni tiegħu, jgħid li l-ante-kawża tar-rikorrenti stabbiliet hija stess l-ammont ta' kera u l-kondizzjonijiet marbuta magħha. Ir-rikorrenti mhux qed tipprova twaqqa' jew ma tonorax il-ftehim lokatizzju; anzi tilmenta mill-interferenza statali li b'liġi sfurzat ir-rilokazzjoni kontinwa tiegħu b'kundizzjoni tal-kirja mposti fuqha.

L-intimat Avukat tal-Istat jgħid ukoll permezz tal-ħdax-il eċċezzjoni tiegħu illi l-Artikolu 1531D tal-Kapitolu 16, jipprovdi illi l-kera tiżdied bil-ħamsa fil-mija kull sena.

Fil-fehma ta' din il-Qorti, għalkemm huwa minnu li l-ante-kawża tar-rikorrenti stabbiliet il-kundizzjonijiet tal-kera hija stess, u hemm l-Artikolu 1531D

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

disponibbli, 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.

**Marġini t'apprezzament:**

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 ressqet kontestazzjoni fir-rigward tal-element tal-leġittimita` tal-interferenza, u argumentat 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 intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta, illi huwa stabbilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun 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.[10]

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.[11] Magħdud dan, din is-diskrezzjoni mhijiex waħda llimitata u l-eżerċizzju tagħha jrid dejjem ikun *entro* l-eżiġenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[12]

Jidher mill-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea illi l-interess ġenerali ma jeħtieġ 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-kommunita` in ġenerali ma jkollhiex użu jew tgawdija diretta tal-proprjeta in kwistjoni,[13] u wkoll għal protezzjoni tal-morali.[14] 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."*[15]

Ghalkemm l-indħil 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-ekonomija tal-pajjiż in

[10] 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.
[11] A. Grgić et al., The Right to Property under the European Convention of Human Rights (CoE, 2017), 14.
[12] AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et (Kost 31/01/2014).
[13] 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.
[14] Handyside vs the United Kingdom (EDB 7/12/1976) 62 – 63.
[15] G. vs Austria (KEDB 7/06/1990).

ġenerali.[16] Il-Qorti tqis illi l-leġislatur għaraf pero` 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 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.[17]

Minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti imponew fuq l-attriċi piż sproporzjonat u eċċessiv għal diversi snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tagħha.

**Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:**

Il-Qorti ssib ksur t'Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. 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`.

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

[16] 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."

[17] 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).

**Żgumbrament:**

Dwar ir-rimedju l-ieħor mitlub mir-rikorrent, il-Qorti tagħraf li saret talba speċifika għall-iżgumbrament tan-Nutar Bonello.

Il-Qorti ma tistax tikkondividi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti. Kif 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'."

**Likwidazzjoni ta' kumpens:**

Il-lanjanza prinċipali tar-rikorrenti hi li l-ammont ta' kera li kienet qed tirċievi mingħand l-intimat jista' jitqies li hu rriżorju meta wieħed jikkonsidra l-ammont ta' kera li l-attriċi potenzjalment tista' tirċievi li kieku dan il-fond qiegħed jinkera fis-suq ħieles tal-proprjetà. Ir-rikorrenti tilmenta 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 tagħha bħala sid u l-jeddijiet tal-kerrej, li kien qiegħed 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' €240,000. Skont kif irrelata il-perit tekniku, filwaqt li l-valur lokatizzju **mill-1999 sal-2020** tela' minn €1,964 sa €8,400, il-kera kif ikkontrollata mil-liġi hija ta' €489.61.

Il-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għal sittax-il elf ewro (€16,000).

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-Qorti sejra tillikwidahom fis-somma ta' €1,000 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-intimat Avukat tal-Istat safejn m'humiex kompatibbli ma' din is-sentenza.

(2) Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi l-fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mil-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

(3) Tilqa' limitatament it-tieni talba u tiddikjara illi l-lokazzjoni viġenti sas-sena 2021 tal-fond 52D, Old Bakery Street, Valletta, a favur tal-intimat Nutar Mario

Rosario Bonello (K.I. 795851M), u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti kienu jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea **għall-perjodu bejn is-sena 1999 u s-sena 2020.**

(4) Tiċħad it-tielet u r-raba' talba.

(5) Tilqa' il-ħames talba, u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti matul l-imsemmi perjodu mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti minħabba tal-fatti fuq spjegati billi ma nżammx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, u billi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni.

(6) Tilqa' s-sitt u s-seba' talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex iħallas il-kumpens dovut fis-somma ta' €16,000 f'danni pekunjarji u €1,000 f'danni mhux pekunjarji riżultanti minħabba l-istess leżjonijiet bl-imgħax legali ta' 8% mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

ONOR IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA