QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 31 ta' Mejju, 2023.

Numru 1

Rikors numru 59/19/1 GM

Elfrida sive Freda Guillaumier, u ommha Margaret La Ferla nee Gatt, u b' digriet tas-6 ta' Mejju, 2021, l-atti tal-kawża f'isem l-attriċi Margaret La Ferla nee Gatt ġew trasfużi f'isem Elfrida sive Frida Guillaumier bħala eredi tagħha; l-aħwa Godfrey Agius, Henry magħruf bħala Henri Agius, Monica magħrufa bħala Mona Agius, Maria Antoinette magħrufa bħala Maureen Camilleri, Rosaria magħrufa bħala Rose Agius armla ta' Dr Carmel Agius, l-aħwa Stephen Muscat u n-Nutar Dr Elizabeth Amalia Said, l-aħwa Austin Demajo, Patrick Demajo u Joan De Maria, u l-aħwa Christopher La Ferla, u l-Professur Godfrey La Ferla u ommhom Maria Dolores sive May La Ferla nee Debono, u b' digriet tad-29 ta' Ġunju, 2020, ir-rikorrenti Profs Godfrey La Ferla u Christopher La Ferla saru l-eredi tad-decujus Maria Dolores sive May La Ferla nee Debono

v.

Avukat Ġenerali, li b'digriet tat-13 ta' Frar, 2020, ġie jaqra Avukat tal-Istat

u

Jos. Debono (Jewellers) Ltd (C 5187)

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell ta' Jos. Debono (Jewellers) Ltd u kif ukoll ta' Elfrida Guillaumier et minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) nhar it-3 ta' Mejju, 2022, li permezz tagħha laqgħet uħud mit-talbiet attriċi fejn iddikjarat li bil-kontinwata okkupazzjoni tal-fond bin-numru 151, Triq Santa Luċia, Valletta mill-kumpanija intimata, mid-dati rispettivi minn meta l-atturi saru sidien sad-data tas-sentenza, mingħajr il-ħlas ta' kera adegwata u li tirrifletti l-valur tas-suq kif ukoll bl-applikazzjoni tal-liġijiet li ppermettew u għadhom jippermettu din l-okkupazzjoni, ġew u għadhom qegħdin jiġu miksura d-drittijiet fundamentali tal-atturi mill-Avukat tal-Istat kif sanċiti u mħarsa mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet). Għaddiet biex tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' €240,000 bħala danni pekunjarji u €1,000 f'danni mhux pekunjarji bl-imgħaxijiet legali tat-8% mid-data tas-sentenza sad-data tal-effettiv ħlas. L-Ewwel Qorti ddikjarat li l-kumpanija intimata ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-liġi tal-kera biex tibqa' fil-kera meta jiġġedded. Mill-bqija ċaħdet it-tielet talba attriċi u salv dak deċiż ċaħdet it-talbiet tal-atturi

fil-konfront tal-kumpanija inkwilina.

Daħla

2. B'rikors tas-16 ta' April, 2019, l-atturi ppremettew u fissru kif saru proprjetarji tal-fond bin-numru 151, Triq Santa Luċia, Valletta li ilu mikri għand il-kumpanija intimata sa mis-6 ta' Ġunju, 1994. Dan wara li Emanuele Sciberras li kien l-inkwilin oriġinali permezz ta' kuntratt ta' ċessjoni ta' kuntratt tat-12 ta' Ġunju, 1961, ċeda d-drittijiet kollha fuq il-fond lil Jos. Debono (Jewellers) Ltd. Din il-kirja baqgħet tiġġedded għal diversi snin. Sostnew li bil-miġja tal-emendi bl-Att X tas-sena 2009, sa fejn jirrigwarda kirjiet kummerċjali, l-kera kellu jiżdied skont kif provdut fl-Artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili. Biss, b'din iż-żieda xorta waħda l-kera baqgħet irriżorja. Ikomplu li dan l-artiklu jirrikonoxxi d-dritt tas-sid li jirċievi kera li tkun tirrifletti l-kundizzjonijiet tas-suq tant li jitkellem dwar indiċi tal-valur kummerċjali tal-proprjetà, iżda fin-nuqqas ta' qbil tal-partijiet x'għandha tkun il-kera ġusta, il-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni kellu jniedi l-indiċi iżda dan baqa' qatt ma ġie ppubblikat. Għaldaqstant saħqu li l-applikazzjoni tal-Artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili fil-konfront tagħhom qiegħed jagħti vantaġġ konsiderevoli lill-kumpanija konvenuta fuqhom billi neħħa l-jedd minn idejhom li jinnegozjaw b'mod effettiv kera xierqa. Huma fissru wkoll li mhumiex qegħdin jaċċettaw ħlas ta' kera mill-kumpanija konvenuta. Għalhekk l-atturi lmentaw li qegħdin

jiġu miksura l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem billi qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma qegħdin jingħataw kumpens ġust u xieraq għal tali protezzjoni. Għaldaqstant fetħu din il-kawża u talbu:

"1. Tiddikjara li bil-kontinwata okkupazzjoni tal-fond bin-numru 151, Triq Santa Luċia, Valletta, Malta mis-soċjeta` intimata Jos. Debono (Jewellers) Ltd u mill-ante kawża tagħha mill-1962 sal-lum mingħajr il-ħlas ta' kera adegwata u li tirrifletti l-valur tas-suq kif ukoll bl-applikazzjoni tal-liġijiet li ppermettew u għadhom qed jippermettu din l-okkupazzjoni, ġew u għadhom qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fondamentali tal-atturi kif sanċiti u protetti mill-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (l-ewwel skeda tal-Kap. 319), għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;

2. Tagħti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji meħtieġa sabiex id-drittijiet fondamentali tagħhom ma jibqgħux jiġu vjolati u sabiex tiġi riparata fis-sħiħ il-vjolazzjoni li huma sofrew fit-tgwadija tad-dritt tagħhom, u fost dawn:

3. Tikkundanna għalhekk lis-soċjeta` intimata Jos. Debono (Jewellers) Ltd tirrilaxxja 1-fond numru 151, Triq Santa Luċia liberu u vojt f'idejn ir-rikorrenti fuq imsemmija billi wkoll tiddikjara li s-soċjeta` intimata Jos. Debono (Jewellers) Ltd ma tistax tavalixxi ruħha mil-liġi fuq premessa biex tistabilixxi titolu għall-okkupazzjoni tal-istess fond, jew in difett tiddikjara li l-istess soċjeta` ma tistax tavalixxi ruħha mill-protezzjoni għat-tigdid tal-kirja lilha mogħtija bil-liġijiet fuq imsemmija.

4. Tillikwida kull kumpens dovut lir-rikorrenti b'riżultat tal-okkupazzjoni tal-fond fuq imsemmi u b'konsegwenza tal-vjolazzjoni drittijiet fondamentali tagħha kif fuq ingħad għall-perjodu mill-1962 sal-lum,u ta' kull telf anċillari soffert mir-rikorrenti, kif ukoll tillikwida kumpens għad-danni mhux pekunjarju naxxenti mill-vjolazzjoni fuq imsemmija u tordna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens lir-rikorrenti.

5. Tagħti kull ordni u rimedju ieħor xieraq jew opportun ieħor biex tiġi spurgata l-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha hawn lamentata."

3. L-Avukat Ġenerali[1] appellat wieġeb permezz tar-risposta tad-29 ta' April, 2019:

> "*1. Fl-ewwel lok, ma jista' jinstab l-ebda ksur kostituzzjonali jew konvenzjonati għaliex kienu l-awturi tar-rikorrenti stess li għażlu li joqgħodu għal-liġi li kienet tirregola t-tiġdid u ż-żieda fil-kera. Dan għaliex meta ġie ffirmat il-kuntratt ta' kiri fl-1962, kien hemm ġa fis-seħħ il-Kodiċi Civili u-l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tat-Kiri Ta' Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta). Tassew ħadd ma ġiegħel lill-awturi tar-rikorrenti jidħlu għal kirja protetta u la dan hu hekk, l-istess rikorrenti ma jistgħux jinqdew b'din il-kawża biex iħassru dak li twettaq fil-passat.*
>
> *2. Dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta indikat mir-rikorrenti mhuwiex applikabbli għaliex il-kirja hija mħarsa bil-Kap 16 u l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li bħala liġi eżistenti qabel l-1962 jinsabu protetti 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)...".*
>
> *3. Terġa' u tgħid, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma jistax jiġi invokat ukoll minħabba li skont l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdimta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta`, li sseħħ fil-kuntest ta' kirja.*
>
> *4. Mingħajr ħsara għall-premess, safejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw il-kirja mil-lenti tal-ewwel artikotu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent iwieġeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokolari 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.*
>
> *5. 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-rikorrenti hija waħda legali għaliex it-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll tal-valur tal-kera għall-skopijiet kummerċjali toħroġ mil-liġi stess.*
>
> *6. L-iskop ta' din il-liġi, kif konfermata wara kollox minn ġurisprudenza*

[1] Illum Avukat tal-Istat

stabbilita, għandha għan leġittimu u hija fl-interess pubbliku għaliex il-protezzjoni ta' fondi kummerċjali barra li hija maħsuba biex tippreżerva l-vijabbilita` 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-azjendi.

7. Subordinatament u bla ħsara għal dak fuq imsemmi, dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera u l-kundizzjonijiet tal-kirja, jissokta jingħad li l-kwantum tal-kera li kellu jitħallas għall-kiri ta' dan il-fond u l-kundizzjonijiet l-oħra lokatizji ġew imposti mill-awturi tar-rikorrenti stess bi qbil mal-inkwilini u dan mingħajr l-intervent tal-Istat. Tassew kienu l-awturi rikorrenti li minn jeddhom għażlu: (i) li l-kera għall-ewwel sena mill-25 ta' Marzu 1962 sal-24 ta' Marzu 1963 tkun ta' Lm70; (ii) li l-kera mill-25 ta' Marzu 1963 sal-24 ta' Marzu 1972 tkun ta' Lm7 fis-sena; (u) li l-kera mill-25 ta' Marzu 1972 'il quddiem tkun ta' Lm350 fis-sena.

8. Dejjem fuq l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jiżdied jingħad li bil-miġja tal-artikolu 1531D tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-qagħda tar-rikorrenti ġiet għall-aħjar u mhux għall-agħar. Dan għaliex sa qabel din l-emenda, il-valur tal-kera kien marbut fis-somma ta' Lm350 fis-sena skont kif stabbilit mill-awturi tar-rikorrenti stess.

9. Fuq kollox, il-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar 2014, qed tiżdied bil-ħamsa fil-mija kull sena, li ċertament mhijiex żieda negliġibbli.

10. Magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalita` wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera skont l-artikolu 1531 1 tal-Kap 16 tal-Liġijiet mhijiex għal dejjem imma hija maħsuba li tintemm fl-2028, li mhuwiex daqstant 'il bogħod. Barra minn dan, il-manutensjoni ordinarja li tolqot il-post mikri tmiss biss lill-okkupant u mhux lis-sid. Għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konkluzjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita` mhuwiex ġustifika għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

11. Meqjus li r-rikorrenti ma ġarrbu l-ebda ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom, it-talbiet l-oħra mressqa minnhom għall-għoti ta' rimedju għandhom jiġu miċħuda wkoll. Żgur pero` r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens għaż-żmien oriġinali tal-kirja msemmi fil-kuntratt tal-1962 għaliex l-ammont tal-kera kien ġie ffissat minnhom stess. Barra minnhekk, skont l-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta huma lanqas jistgħu jitolbu rimedju dwar iż-żmien li ġie qabel it-30 t'April 1987."

4. Il-kumpanija konvenuta wieġbet permezz ta' risposta tat-30 ta' April, 2019 u eċċepiet:

"1. Preliminarjament, ir-rikorrenti kollha għandhom jippruvaw l-interess ġuridiku tagħhom f'din il-kawża u t-titolu tagħhom fuq l-imsemmi fond u s-sehem li għandhom. Ir-rikorrenti għandhom ukoll jippruvaw li l-ġudizzju huwa integru. F'każ li din il-prova ma ssirx, it-talbiet rikorrenti ma għandhomx jiġu milqugħa. Addizjonalment ir-rikorrenti kollha għandhom ukoll jagħtu prova ta' meta huma saru sidien tal-Post.

2. Preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti jridu jressqu prova tal-kirja li huma jgħidu ġiet konkluża fin-1962. Għalkemm fir-rikors promotur jagħmlu referenza għall-kuntratt anness bħala "Bi", dan il-kuntratt ma jiġix ppreżentat u minflok hemm estratt ta' kuntratt li minnu wieħed ma jistax jikkonferma l-kirja in kwistjoni.

3. Preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet kollha tar-rikorrenti mhumiex proponibbli fil-konfront tas-soċjeta' esponenti u għaldaqstant m'għandhomx jiġu milqugħa. Huwa l-istat biss li jista' jinstab responsabbli għall-allegat ksur tad-dritijiet fundamentali tal-bniedem u għaldaqstant (fil-każ li jinstab li hemm ksur) huwa l-istat li jeħtieġ jagħmel tajjeb għal tali ksur.

4. Preliminarjament ukoll, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, in-nuqqas ta' kompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti fir-rigward tat-talba magħmula fit-talba enumerat numru 3. Huwa biss il-Bord li Jirregola l-Kera li għandu kompetenza esklussiva li jiddetermina talba bħal din għat-terminazzjoni ta' kirja.

5. Preliminiarjament ukoll, u mingħajr preġudizzju, ir-rikorrenti għandhom jindikaw u jiddikjaraw b'mod ċar liema huma d-dispożizzjonijiet tal-liġijiet li huma qed jallegaw li jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom

6. Preliminarjament ukoll, u mingħajr preġudizzju, f'każ li jirriżulta li l-kirja hija waħda regolata abbażi tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll ċertu dispożizzjonijiet l-artikolu 1531 tal-Kap 16, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma jistax jiġi applikat għal dan il-każ. L-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li: "Ebda ħaġa fl-artikolu 35 ta' din il-Kostituzzjoni m'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-subortikolu)...". Għaldaqstant kull talba magħmula abbażi tal-Artikolu 37 mhix proponibbli u/jew m'għandha l-ebda bażi legali u għandha tiġi miċħuda.

Fil-Mertu

7. Mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preliminari suesposti, s-soċjeta' esponenti tirrispondi li ma hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u/jew tal-Artikolu 37 kif allegat. Dan qed jingħad, fost

oħrajn, għas-segwenti raġunijiet:

a. Meta ġie ffirmat l-kuntratt tal-kera, il-kirjiet kienu diġa' rregolati pemezz tal-Kap 69 li kien diġa' fis-seħħ. Illi għaldaqstant, ir-rikorrenti, jew l-awturi tagħhom, għażlu li jidħlu f'dan il-ftehim fi żmien meta l-Kap 69 kienet diġa' tirregola l-kirjiet u għaldaqstant kienu konsapevoli tal-fatt li l-kirja ser tkun regolata. Għaldaqstant, huma stess iddeċiedu jassoġġettaw ruħhom għal dawn id-dispożizzjonijiet. F'dan il-każ allura ma kien hemm l-ebda impożizzjoni obbligatorja fuq id-dritt ta' proprjeta' tar-rikorrenti min-naħa ta' l-Istat. Il-liġi kienet diġa' fis-seħħ qabel ma ddeċiedu jidħlu għall-kirja u r-rikorrenti, jew l-awturi tagħhom, dejjem setgħu jagħżlu ma jikrux il-fond in kwistjoni u jużaw il-proprjeta` b'mod differenti. Ir-rikorrenti, jew l-awturi tagħhom, pero` għażlu li jidħlu f'kuntratt tal-kera meta kienu jafu l-kundizzjonijiet li timponi fuqhom il-liġi.

Għalhekk, f'dan il-każ, ma hemm l-ebda leżjoni ta' dritt għat-tgwadija tal-proprjeta'.

b. Addizjonalment, u mingħajr preġudizzju, jingħad li d-dispożizzjonijiet legali li jilmentaw dwarhom ir-rikorrenti ma jilledux id-drittijiet ta' tgawdija ta' proprjeta' tar-rikorrenti. Dan għaliex, l-Istat għandu dritt li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Kif ġie ben ritenut fil-ġurisprudenza, l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali. F'dan il-każ, l-effett tar-regolamentat tal-kirjiet kummerċjali kien wieħed li seta' jwassal sabiex jinċentiva lill-intrapriżi biex jinvestu u jibdew/jew ikabbru l-operat tagħhom sabiex din twassal għat-tkabbir tal-ekonomija tal-pajjiż u l-ħolqien tax-xogħol.

Tajjeb li jingħad ukoll li l-Istat issa ħa deċiżjoni politika li dawn il-kirjiet m'għandhomx jibqgħu protetti skont il-Kap 69 u dan bl-emendi li saru lill-Kodiċi Ċivili permezz tal-Att X tal-2009. Il-leġislatur ħass, pero', li l-protezzjoni fil-Kap 69 tal-kirjiet kummerċjali m'għandhiex titneħħa minnufih iżda għandha tiġi phased out - dan, preżumibbilment sabiex jagħti żmien lill-intrapriżi kummerċjali jippreparaw rwieħhom u jippjanaw għaż-żmien meta l-kirjiet ma jibqgħux protetti u biex jevitasitw azzjoni fejn dawnl-intrapriżi mil-lum għal għada jsibu ruħhom f'reġim legali differenti li jista' jkollu effett negattiv sew fuq l-ekonomija tal-pajjiż. Għaldaqstant, is-sitwazzjoni li hemm fis-seħħ illum hija li sal-2028, id-dispożizzjonijiet li dwarhom qed jilmentaw ir-rikorrenti ma jibqgħux japplikaw għall-kirja in kwistjoni. Mhux hekk biss, iżda waqt dan il-perjodu tranżitorju, l-kirja għandha togħla bil-5% kull sena skont l-Artikolu 1531D (wara li għall-perjodu ta' bejn l-2010 u l-2013 l-awment tal-kera kien ta' 15%). Għaldaqstant, m'għandux jittieħed l-Artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili f'vacuum. Din il-Qorti għandha tikkunsidra l-introduzzjoni tal-emendi kollha l-oħra tal-Att X tal-2009 u b'mod partikolari l-artikolu 1531I.

c. Tenut kont tas-suespost, u addizjonalment, wieħed irid jieħu in konsiderazzjoni wkoll il-fatt li s-soċjeta' esponenti investiet ammont ta' flus f'dan il-post biex tmantnieh, timmodernizzah u tirrangah u permezz tagħha saru miljoramenti li wassal għal żieda fil-valur tal-fond.

8. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens għall-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem mis-sena 1962 - li hija s-sena meta allegatament l-awturi tar-rikorrenti daħlu fil-kirja in kwistjoni. Fil-perjodu tal-kuntratt in kwistjoni, żgur ma jista' jiġi allegat l-ebda ksur. F'każ li din l-Onorabbli Qorti ssib li hemm l-lok għal kumpens (u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjoni numru 3 f'din ir-risposta), is-soċjeta' esponenti tirrispondi li hi bdiet tikri l-fond biss fl-1994 u ma tistax tkun responsabbli għas-snin ta' anteċedenti l-kirja in kwistjoni. Addizjonalment, ir-rikorrenti jistgħu jiġu kkumpensati biss għall-ksur mid-data li huma stess akkwistaw il-fond. In ogni caso, jeħtieġ li titressaq prova dwar it-telf u/jew danni allegatamenti sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-allegat ksur.

9. Mingħajr preġudizzju wkoll, il-valutazzjoni tal-kirja li tiġi annessa mar-rikors promotur huwa eċċessiv u ma tirrifflettix valur reali.

B'riżerva għal kull eċċezzjoni oħra li tista' tressaq is-soċjeta' esponenti b'mod partikolari wara jkunu saru d-dikjarazzjonijiet meħtieġa mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-eċċezzjoni tas-soċjeta' esponenti enumerata paragrafu 5."

5. B'sentenza mogħtija fid-9 ta' Frar, 2018, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet uħud mit-talbiet attriċi fejn iddikjarat li bil-kontinwata okkupazzjoni tal-fond bin-numru 151, Triq Santa Luċia, Valletta mill-kumpanija intimata mid-dati rispettivi meta l-atturi saru sidien sad-data tas-sentenza mingħajr il-ħlas ta' kera adegwata u li tirrifletti l-valur tas-suq kif ukoll bl-applikazzjoni tal-liġijiet li ppermettew u għadhom jippermettu din l-okkupazzjoni, ġew u għadhom qegħdin jiġu miksura d-drittijiet fundamentali tal-atturi mill-Avukat tal-Istat kif sanċiti u mħarsa mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (l-Ewwel skeda tal-Kap. 319). Għaddiet biex tikkundanna lill-

intimat Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' €240,000 bħala danni pekunjarji u €1,000 f'danni mhux pekunjarji bl-imgħaxijiet legali tat-8% mid-data tas-sentenza sad-data tal-effettiv ħlas. L-Ewwel Qorti ddikjarat li l-kumpanija intimata ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-liġi tal-kera biex tibqa' fil-kera meta tiġġedded. Mill-bqija ċaħdet it-tielet talba attriċi u salv dak deċiż ċaħdet it-talbiet tal-atturi fil-konfront tal-kumpanija nkwilina.

6. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) biex tagħti d-deċiżjoni tagħha kienu dawn:

> "***Provi u Riżultanzi***
>
> *Ir-rikorrenti huma propjetarji tal-ħanut numru 151, Triq Santa Lucia, Valletta permezz ta' wirt.*
>
> *-Elfrieda sive Freda Guillaumier hija l-werrieta universali ta' missierha Dr Alfred La Ferla permezz ta' testment tad-19 ta' Jannar 1979 in atti tan-Nutar Anthony Gatt, li ġie nieqes fil-15 ta' Mejju 1999*[2]*.*
>
> *- L-aħwa Godfrey, Henri, Monica, Dr Carmel Agius u Maureen Camilleri huma l-werrieta universali ta' ommhom Hilda Agius permezz ta' testment tal-14 ta' Mejju 1980 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza, li ġiet nieqsa fit-30 ta' Diċembru 2010*[3]*. Dr Carmel Agius ġie nieqes fit-13 ta' Ġunju 2011 u permezz ta' testment tat-28 ta' April 2008 fl-atti tan-Nutar Dottor Ruben Casingena ħalla lil martu l-attriċi Rosaria Agius bħala werrieta universali tiegħu*[4]*.*
>
> *-L-aħwa Stephen Muscat u n-Nutar Elizabeth Amalia Said huma l-werrieta universali ta' ommhom Amelia Muscat wara li l-wirt tagħha iddevolva fuqhom peress li ommhom mietet intestata fil-11 ta' Novembru 1996*[5]*.*
>
> *- L-aħwa Austin, Patrick Demajo u Joan De Maria huma l-werrieta universali ta' ommhom Edith Demajo permezz ta' testment tat-30 ta'*

[2] Dok C1 a fol. 24
[3] Dok C1 a fol.35
[4] Dok C8i a fol.86
[5] Dok C3 a fol.41

Settembru 1983 fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello li ġiet nieqsa fl-24 ta' Awwissu 2000[6].

-L-aħwa Christopher u Professur Godfrey La Ferla huma l-werrieta universali ta' missierhom Victor La Ferla permezz ta' testment tad-19 ta' Jannar 1984 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia li ġie nieqes fil-11 ta' Settembru 2014[7].

Illi l-atturi wirtu wkoll mingħand zijuhom Dr Godwin Mary La Ferla li ġie nieqes fis-sena 1975 li permezz ta' testment datat 29 ta' Marzu 1974 ħalla nofs il-wirt tiegħu lil ħutu u n-nofs l-ieħor lin-neputijiet kollha tiegħu[8] kif ukoll mingħand zithom Sister Suor Maria Cora La Ferla li ġiet nieqsa fis-sena 2005 mingħajr testment u għalhekk il-wirt tagħha iddevolva fuq ħutha li kienu għadhom ħajjin dak inhar u ċjoe' Victor La Ferla u Hilda Agius u fuq in-neputijiet Elfrida Guillaumier, Stephen Muscat, Nutar Elizabeth Said, Austin, Patrick Demajo u Joan de Maria[9].

Il-fond kien ingħata b'titolu ta' kera mill-aventi-kawża tal-atturi lil ċertu Emanuele Sciberras permezz ta' kuntratt tat-12 ta' Marzu 1962 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza[10], liema kuntratt kien jagħti d-dritt lill-inkwilin li jissulloka jew iċedi l-kirja lil terzi. Filfatt Sciberras ċeda l-kirja tal-fond lis-soċjeta' intimata permezz ta' kuntratt ta' ċessjoni tas-6 ta' Ġunju 1994[11] .

Ir-rikorrenti ippreżentaw żewġ rapporti ex parte tal-Perit Godwin Abela. Ir-rapport tat-30 ta' Marzu 2017[12] jagħti il-valur tal-fond fis-suq miftuħ bħala €985,000 kif ukoll il-valur lokatizzju għal dik is-sena partikolari b'valur ta' €64,000, filwaqt li fir-rapport tal-15 ta' Marzu 2019[13] jagħti l-istima tal-fond b'valur ta' €1,170,000 u l-valur lokatizzju għas-snin 1999 sal-2019. Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll stima ta' aġent immobiljari li stima l-valur lokatizzju tal-propjeta' għal €100 - €120 kull jum u b'valur ta €600,000 fis-suq liberu għas-sena 2019[14].

Il-kera li kienet thallas is-socjeta` intimata kienet ta' Lm350 fis-sena ekwivalenti għal €815.28. Meta daħlu fis-seħħ l-emendi ai termini tal-Att X tas-sena 2009, il-kera għoliet għall-tliet snin bil-15% kull sena u wara bil-5% fis-sena. Illum il-ġurnata l-kirja annwali hija ta' €1,910.

L-Ewwel Eċċezzjoni tas-soċjeta' intimata - Prova ta' Titolu fuq il-proprjeta` u prova ta' meta saru sidien:

6 Dok C4 a fol. 49
7 Dok C5 a fol. 57
8 Dok i6 a fol.66
9 Fol. 79
10 Dok Bi a fol. 14
11 Dok Bii a fol. 15
12 Fol. 98
13 Dok E a fol. 97
14 Fol. 265

Mid-dokumenti esibiti jirriżulta li r-rikorrenti tassew għandhom dritt ta' proprjeta` fuq il-fond mertu ta' din il-kawża. 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[15].

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 tqajmet din l-eċċezzjoni partikolari, din il-Qorti tat kumpens mid-data li fiha r-rikorrent wiret il-proprjeta` 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 kellhom l-ebda possedimenti[16]. Min-naħa l-oħra, kien hemm istanzi oħrajn fejn din il-Qorti tat kumpens minn żmien l-antekawża tal-ilmentaturi[17].

Ukoll f'dawk l-istanzi meta ma tqajmitx din l-eċċezzjoni, din il-Qorti ddeċidiet f'xi każijiet li tagħti kumpens minn meta r-rikorrenti saru sidien tal-proprjeta'[18] filwaqt li drabi oħrajn iddeċidew illi għandu jingħata kumpens minn żmien l-antekawża tal-ilmentaturi[19].

Xi sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali ikkonfermaw l-għoti tal-kumpens minn żmien l-ante-kawża 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[20].

---

[15] Robert Galea v. Avukat Ġenerali – 07.02.2017 Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali)

[16] 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).

[17] 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)

[18] 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

[19] 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

[20] Carmel Sammut v. Maria Stella Dimech 26.05.2021.

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 wkoll 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'[21]. Secondly, their primary correlative duties fall on States and their public authorities, not on other individuals."[22]*

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"[23].*
>
> *"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".[24]*
>
> *"**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…"[25]*

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.

---

[21] Enfasi miżjuda mill-Qorti
[22] Paul Sieghard, The International Law of Human Rights (1983) paġna 17.
[23] C Massimo Bianca, Diritto Civile, 2.2 le Successioni, paġna 2
[24] Alberto Trabucchi, Isitituzioni di Diritto Civile 48th ed., (2017) paġna 529
[25] Giuseppe Chine e Andrea Zoppini, Manuale di Diritto Civile, 2a edizione (2011) paġna 271

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"*[26].
>
> "*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"*[27] .

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 nnifsu u mhux bħala werriet tal-vittma. Anzi, jekk ikunx werriet jew le huwa irrilevanti. 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 dubju drittijiet "personalissimi" li lanqas fid-dritt privat ma huma trasmissibbli causa mortis.

Għalhekk id-dati rilevanti għall-fini tal-ilment tar-rikorrenti huwa minn meta saru werrieta u ċjoe' Elfrida Guillaumier minn meta ġie nieqes missierha fil-15 ta' Mejju 1999, l-atturi aħwa Stephen Muscat u Nutar

---

[26] 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

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

Elizabeth Said minn meta ġiet nieqsa ommhom fil-11 ta' Novembru 1996, l-atturi aħwa Austin Demajo, Patrick Demajo u Joan De Maria minn meta ġiet nieqsa ommhom fl-24 ta' Awwissu 2000, l-atturi aħwa Christopher La Ferla u Prof Godfrey La Ferla minn meta ġie nieqes missierhom fil-11 ta' Settembru 2014, l-atturi aħwa Godfrey Agius, Henry Agius, Monica Agius u Maureen Camilleri minn meta ġiet nieqsa ommhom fit-30 ta' Diċembru 2010 u l-attriċi Rose Agius minn meta ġie nieqes żewġha fit-13 ta' Gunju 2011.

In kwantu għas-sehem ta' zithom Suor Maria Cora La Ferla d-data relevanti hija minn meta ġiet nieqsa u ċjoe' mill-1 ta' Novembru 2005 u dan is-sehem inwiret mill-atturi Elfrida Guillaumier, Stephen Muscat, Nutar Elizabeth Said, Austin, Patrick Demajo u Joan de Maria flimkien ma' Victor u Hilda li mbagħad eventwalment is-sehem tagħhom iddevolva fuq uliedhom - l-atturi l-oħra fil-kawża. U dan sas-sena 2019, meta ġew istitwiti l-proċeduri odjerni.

In kwantu s-sehem ta' zijuhom Dr Godwin Mary La Ferla li ġie nieqes fl-1975, wirtu nofs il-wirt tiegħu ħutu li eventwalment ddevolva fuq l-atturi u n-nofs l-ieħor lin-neputijiet kollha tiegħu.

It-tielet eċċezzjoni tas-soċjeta' intimata - ma tistax tinsab responsabbli għall-allegat ksur tad-drittijiet u għalhekk ma tistax tiġi kundannata tħallas danni.

Intqal mis-soċjeta` intimata li ċittadin privat ma jistax jinstab ħati li lleda l-jeddijiet fundamentali ta' xi ħadd. Is-socjeta` intimata eċċepiet li ma kisret l-ebda dritt fundamentali u għalhekk ma tistax tiġi kkundannata tħallas xi danni.

***Azzopardi v Prim Ministru**[28] iċċitat lil **Borg v Avukat Ġenerali** u applikat l-istess prinċipji għall-każ li kellha quddiemha li kien jikkonċerna inkwilin ta' residenza privata:*

> *"Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrenti huwa dirett lejn iċ-ċaħda tad-dritt tagħha ta` użu u tgawdija tal-proprjeta` tagħha in kwantu li dan hu b`effett tal-Artiklu 12(2)(b)(i) tal-Kap 158 u tal-liġijiet viġenti. Fost ir-rimedji mitluba hemm wkoll dak tal-iżgumbrament tal-intimat Carmel Gatt. Għalhekk filwaqt li taqbel li l-intimat m`għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi msemmija, jew anke li jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffetwawh stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b`liġi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata".*

Il-Qorti taqbel mal-inkwilina li, ladarba hi aġixxiet skont il-ligi, allura m'għandhiex legalment tirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi jew teħel spejjeż tal-kawża, u li huwa l-Istat li huwa finalment responsabbli.

[28] Josephine Azzopardi pro et noe et v L-Onorevoli Prim Ministru et (Rik Kost 85/14) deċiża fit-28 ta' Settembru 2017

Imputet sibi

L-Avukat tal-Istat, permezz tal-ewwel u s-seba' eċċezzjoni tiegħu, u s-soċjeta' intimata permezz tas-seba' eċċezzjoni tagħha bl-ittra a, jgħidu li l-ante-kawża tar-rikorrenti kienu jafu bil-Kodiċi Ċivili u bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-konsegwenzi tagħhom 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 jidhru li qegħdin jirreferu għal prinċipju ieħor – dak tal-imputet sibi billi l-liġijiet rilevanti li jikkontrollaw il-kera tal-ħwienet kienet diġa` fis-seħħ.

Il-Qorti Ewropea 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 tal-Artiklu 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.

Applikabilità tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni

Sewwa jeċepixxi l-Avukat tal-Istat fit-tieni u t-tielet eċċezzjoni u s-soċjeta' intimata fis-sitt eċċezzjoni 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-għemil 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 l-eżenzjoni.

- 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. L-Avukat tal-Istat jikkwota f'dan is-sens ***Anthony Debono v Avukat Ġenerali***[29]*.*

Barra minn hekk, il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza riċentissima ***Martinelli v Avukat Generali***[30] *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."*

It-tmien, id-disa' u l-għaxar paragrafu tal-Avukat tal-Istat u parti mis-seba eċċezzjoni bl-ittra (b) tas-soċjeta' intimata: sproporzjon fil-kera:

Illi l-intimati jissottomettu li l-qagħda tar-rikorrenti ġiet għal-aħjar biż-żieda tal-Artikoli 1531(D) u 1531(I) tal-Kap 16 li jiffakoltizzaw li l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar 2014, tiżdied bil-5% kull sena u li l-kera in kwistjoni mhix għal dejjem iżda hija maħsuba li tintemm fl-2028. 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.

L-ilment ewlieni tar-rikorrenti hu li l-mod kif l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u Artikoli 1531(D) u 1531(I) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qed jammonta għal ksur tal-jeddijiet ta' proprjetà tagħha, kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u kien għalhekk li istitwixxew il-proċeduri odjerni. Ċertament li jekk il-ħsieb tal-intimat kien li dawn l-Artikoli jistgħu jagħmlu tajjeb ghad-disproporzjon tal-kera, dan mhuwiex korrett. F'dan il-każ ir-rikorrenti qiegħda tilmenta li bil-liġijiet viġenti il-kera li hi setgħet titlob mingħand l-intimati qatt ma setgħet tkun waħda li tikkompara mal-prezzijiet tal-kera fis-suq ħieles, u lanqas ma tista' titlob li dan il-fond jintradd lura lilha għajr fis-sena 2028.

Dawn l-eċċezzjonijiet għalhekk sejrin jiġu miċħuda.

Marġini t'apprezzament wiesa' mogħti lill-Istat biex jilleġiżla sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` skont l-interess ġenerali

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.

[29] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-08.10.2020
[30] Lilian Martinelli v Avukat Generali 23.11.2020

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 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[31].

It-terminu interess pubbliku jew ġenerali għandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli għandhom diskrezzjoni wiegħsa f'dan il-kuntest li m'għandhiex tiġi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirriżultax li tkun irraġonevoli.[32] Detto dan, din id-diskrezzjoni m'hijiex waħda llimitata u l-eżerċizzju tagħha jrid dejjem ikun entro l-eżiġenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni[33].

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,[34] u wkoll għal protezzjoni tal-morali[35]. 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[36].*

Ghalkemm 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-ekonomija tal-pajjiż in ġenerali[37]. Il-Qorti tqis illi l-

---

[31] 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

[32] A. Grgić et al., The Right to Property under the European Convention of Human Rights (CoE, 2017), 14

[33] AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et (Kost 31/01/2014).

[34] 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.

[35] Handyside vs the United Kingdom (EDB 7/12/1976) 62 – 63

[36] G. vs Austria (KEDB 7/06/1990)

[37] 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

leġislatur għaraf pero` 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. 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[38].

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-atturi kif sanċiti mill-Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll ta' Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu jħallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji.

Żgumbrament tas-soċjeta' intimata

Illi għal dak li jirrigwarda r-rimedju mitlub mir-rikorrent, fit-tieni u t-tielet talba tagħhom, il-Qorti tagħraf li saret talba speċifika biex hija tikkunsidra l-iżgumbrament tal-intimata mill-post.

Illi l-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) fejn ingħad hekk –

> *"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'".*

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"

[38] 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).

Likwidazzjoni ta' kumpens:

Il-lanjanza prinċipali tar-rikorrenti hi li l-ammont ta' kera li qed jirċievu mingħand l-intimata tammonta għal €1,910 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 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' €960,000. Skont kif irrelatatat il-perit tekniku, il-valur lokatizzju mill-1999 sal-2019 tela' minn €16,463 sa €52,800. Il-Qorti ma tarax għaliex għandha tiddipartixxi mill-valuri li kkonstata l-Perit maħtura minnha.

Il-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għal mitejn u erbgħin elf Ewro (€240,000) in kwantu għal €55,000 lil attriċi Elfrida Guillaumier, €60,000 lill-atturi aħwa Stephen Muscat u Nutar Elizabeth Said fi kwoti ndaqs bejniethom, €63,000 lil atturi aħwa Austin Demajo, Patrick Demajo u Joan De Maria fi kwoti ndaqs bejniethom, €27,000 lill-atturi aħwa Christopher La Ferla u Prof Godfrey La Ferla fi kwoti ndaqs bejniethom, €35,000 lill-atturi aħwa Godfrey Agius, Henry Agius, Monica Agius u Maureen Camilleri flimkien mal-attriċi Rose Agius fi kwoti ndaqs bejniethom.

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."

7. Il-kumpanija konvenuta appellat mis-sentenza tal-Ewwel Qorti permezz ta' rikors ippreżentat fl-20 ta' Mejju, 2022 u ressqet tliet aggravji li se jiġu trattati aktar 'il quddiem.

8. L-atturi wieġbu għal dan l-appell permezz ta' tweġiba tat-28 ta' Ġunju, 2022 u għar-raġunijiet imsemmija minnhom jgħidu għaliex l-appell

interpost għandu jiġi miċħud.

9. L-Avukat tal-Istat permezz tat-tweġiba tiegħu tal-14 ta' Novembru, 2022, wieġeb li peress li l-appell tal-kumpanija appellanti jidher li huwa direzzjonat kontra l-atturi, huwa kien se jirrimetti ruħu għall-ġudizzju ta' din il-Qorti b'eċċezzjoni li l-ispejjeż ta' dan l-episodju m'għandux ibatihom huwa.

10. Mill-banda l-oħra, l-atturi wkoll ippreżentaw appell mis-sentenza tal-Ewwel Qorti permezz tar-rikors tat-23 ta' Mejju, 2022, b'ħames aggravji li se jiġu trattati aktar 'il quddiem.

11. L-Avukat tal-Istat wieġeb għall-appell tal-atturi appellanti permezz ta' tweġiba tas-27 ta' Mejju, 2022 u ta r-raġunijiet tiegħu għala l-appell tal-atturi appellanti għandu jiġi miċħud.

12. Il-kumpanija konvenuta appellata wieġbet permezz tar-risposta tal-20 ta' Ġunju, 2022, biex tegħleb l-aggravji tal-atturi appellanti.

13. Rat li nżammet seduta fl-20 ta' Frar, 2023, li fiha l-partijiet ressqu s-sottomissjonijiet finali u dakinhar il-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum.

14. Rat l-atti u d-dokumenti kollha.

Konsiderazzjonijiet

<u>L-Appell tal-Kumpanija Konvenuta Jos Debono (Jewellers) Limited (imsejħa kumpanija appellanti f'din is-sezzjoni)</u>

15. Fl-<u>ewwel aggravju</u> tagħha l-kumpanija appellanti ssostni li l-atturi appellati ma ppruvawx it-titlu tagħhom u hemm in-nuqqas ta' integrità tal-ġudizzju. Jgħidu li ma ġiex ippreżentat il-kuntratt ta' akkwist tal-fond, iżda hemm biss denunzji jew dikjarazzjonijiet ta' *causa mortis* ta' wħud li wirtu l-fond. Ikomplu wkoll li mid-dokumenti jirriżulta li Edward La Ferla kellu l-użufrutt tal-fond, iżda ebda prova ta' x'ġara minn dan l-użufrutt ma tinstab fl-atti. Dan Edward La Ferla huwa l-uniku b'interess ġuridiku rigward l-ammont ta' kera u għalhekk il-kumpanija appellanti tinsisti li huwa għandu dritt jiġbor il-kera mingħand il-kumpanija appellanti. Tgħid ukoll li l-Ewwel Qorti naqset milli tikkunsidra dawn il-punti.

16. L-atturi appellati jilqgħu għal dan l-aggravju billi jgħidu li l-kawża mhiex *actio rei vindicatoria,* u li fi kwalunkwe każ hemm provi li juru li l-proprjetà għaddiet b'wirt. B'żieda ma' dan, hemm il-prova ta' meta l-fond inkera permezz ta' att notarili u l-kumpanija appellanti ma qalitx li qatt għarfet lil ħaddieħor ħlief lilhom bħala sid il-kera. Ifissru li Edward La Ferla

kien ħu Enrichetta La Ferla. Dawn kienu wlied Joseph La Ferla li meta miet kellu tliet itfal, u ċjoè Enrichetta, Edward u Godfrey. L-atturi appellati huma d-dixxendenti ta' Godfrey La Ferla li huwa biss (minn ħutu) kellu t-tfal. Enrichetta La Ferla mietet fit-22 ta' Marzu, 1942, fl-età ta' 63 sena. Fl-istess sena Edward La Ferla għamel id-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-wirt ta' Enrichetta La Ferla. Isostnu li huwa aktar milli ovvju li fis-sena 2019 meta ġiet preżentata l-kawża Edward La Ferla kien ilu mejjet. Fis-sena 1942 meta mietet oħtu kien diġà anzjan. Tant huwa hekk li meta l-fond ingħata b'kera Edward La Ferla ma kienx għadu ħaj u fil-fatt lanqas deher fuq il-kuntratt ta' kera. Isostnu li huwa tassew inkogruwu kif l-inkwilin jippretendi li xi ħadd li lanqas biss deher fuq il-kuntratt lokatizju jista' jkollu xi interess fil-kirja inkwistjoni. Jgħidu li ma kellhomx għalfejn joqogħdu jġibu prova ta' x'ġara minn Edward La Ferla għaliex huwa ovvju li dan ilu li ħareġ mix-xena.

17. Illi m'hemmx dubju li din mhix kawża *actio rei vindicatoria.* Fl-atti insibu testmenti, denunzji u dikjarazzjonijiet *causa mortis* magħmula mill-atturi appellati jew mill-ante-kawża tagħhom u minn tali dokumentazzjoni jirriżulta b'mod ċar kif il-fond ġie f'idejn l-atturi u jirriżultaw ukoll l-ishma rispettivi tagħhom. Barra minn dan, hemm preżentata l-iskrittura ta' kera tat-12 ta' Marzu, 1962, fl-atti tan-Nutar Dr. Victor Bisazza meta l-fond inkwistjoni inkera minn Emanuele Sciberras mingħand l-ante-kawża tal-atturi appellati. Dan l-inkwilin kien ingħata d-dritt li jissulloka jew iċedi l-

kirja lil terzi. Fil-fatt huwa ċeda l-kirja lill-kumpanija appellanti permezz tal-kuntratt ta' ċessjoni tas-6 ta' Ġunju, 1994. B'żieda ma' dan jingħad ukoll li fl-atti hemm korrispondenza fejn Profs Ian Refalo għall-atturi appellati permezz ta' ittra bagħat lura ċ-ċekk mibgħut mill-kumpanija appellanti lil Henry Agius (wieħed mill-atturi appellati) billi ma kinitx se tiġi aċċettata l-kera. Għaldaqstant ġie ppruvat mill-atturi kollha li għandhom jedd fuq il-proprjetà inkwistjoni.

18. Inkwantu għan-nuqqas ta' interess ġuridiku dan l-ilment m'għandux bażi legali. Biżżejjed issir referenza għal dak deċiż fis-sentenza ta' din il-Qorti tas-27 ta' Marzu, 2020, fl-ismijiet **Catherine Tabone pro et nomine v. L-Avukat Ġenerali et**, fejn il-Qorti kellha sitwazzjoni quddiemha li omm l-attriċi (li kienet parti fil-kawża) kellha l-użufrutt fuq il-kwart indiviż li bintha kellha mill-fond u kien hemm talba li dan il-fatt kellu jwassal sabiex it-talbiet attriċi jiġu miċħuda. Il-Qorti ma qablitx u qalet:

> *"L-appellata Catherine Tabone hi l-padruna diretta ta' kwart indiviż tal-fond, u għalhekk għandha interess fil-proprjetà oġġett tal-kawża. Madankollu is-sehem tal-kera jispetta lil ommha bħala użufruttwarja u mhux lilha.għalhekk minkejja l-interess tal-attriċi Catherine Tabone bħala nuda proprjetarja ta' kwart indiviż, ma jistax jingħad li ġarrbet telf materjali. Id-dħul fir-rigwrad ta' dak is-sehem hu tal-użufruttwarja u għalhekk it-telf ġarrbitu ommha u mhux l-attriċi Catherine Tabone. B'hekk l-attriċi Catherine Tabone m'għandhiex jedd għall-ħlas ta' parti mill-kumpens."*

19. Din il-konklużjoni tħaddnet mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fid-deċiżjoni tat-28 ta' Marzu, 2023, relattiv għall-każ inkwistjoni meta qalet:

> “*12. Secondly, as to the applicant Ms Catherine Tabone, the Court accepts that, as bare owner of of a quarter of the property as of 2011, in line with domestic law, she incurred no losses. Indeed, any pecuniary losses had only been incurred by her mother, the usufructuary who is entitled to the fruits of the property (Article 332 of the Maltese Civil Code), but who was not a party to the domestic proceedings............ Lastly, the Court notes that Ms Catherine Tabone has no right to claim compensation as curator of Ms Carmela Tabone, the latter being the only person entitled to compensation over her share of full ownership of three quarters of the property. In such specific circumstances the Court also accepts that the finding of a violation constituted sufficient just satisfaction in respect of Ms Catherine Tabone.”*

(Ara wkoll sentenza ta’ din il-Qorti tad-29 ta’ Marzu, 2023, fl-ismijiet **Giovanna sive Jeanette Pocock v. L-Avukat Ġenerali et;** u sentenza oħra ta’ din il-Qorti **Paolino sive Lino Agius et v. L-Avukat tal-Istat** deċiża fil-25 ta’ Jannar, 2023)

20. Huwa fatt li l-Ewwel Qorti m’għamlet l-ebda referenza għal dan l-argument dwar l-użufrutt. Fit-testment tagħha Enrichetta La Ferla ħalliet il-ħanut inkwistjoni lill-ulied ħuha Goffredo La ferla, b’dan li jkun *“subject to the usufruct of her other brother Edaordo Laferla during his lifetime”.* Meta Enrichetta La Ferla mietet fis-sena 1942, kien Edoardo La Ferla li għamel id-denunzja. L-atturi appellati jsostnu li huwa kien diġà anzjan iżda dan il-fatt ma jirriżultax mill-provi. Jgħidu li miet iżda ma nġabet l-ebda prova li miet u meta miet. L-atturi appellati kienu jafu li l-kumpanija appellanti u anki l-Avukat tal-Istat kienu eċċepew li riedet titressaq prova tat-titlu. Din il-Qorti m’għandhiex tkun mistiedna jew mistennija tassumi xi fatt jew ieħor. Trid titressaq il-prova minn dik il-parti li fuqha jaqa’ l-

oneru tal-prova.

21. Biss però kif irriżulta mis-sentenzi fuq imsemmija, il-kwistjoni tal-eżistenza tal-użufrutt tassumi importanza għal dak li jirrigwarda d-dritt ta' kumpens, l-atturi appellati talbu l-izgumbrament tal-kumpanija appellanti mill-fond jew fin-nuqqas dikjarazzjoni li l-kumpanija appellanti m'għandhiex jedd tistrieħ fuq il-protezzjoni għat-tiġdid tal-kirja lilha mogħtija mil-liġi. Għalhekk l-interess tagħhom biex imexxu din il-kawża xorta waħda jissussisti. Iżda minkejja dan, il-vjolazzjoni tal-jeddijiet fundamentali nstab li twettqu mill-Istat u l-kumpens likwidat jeħtieġ li jitħallas mill-Istat u mhux mill-kumpanija appellanti. L-Avukat tal-Istat m'appellax mid-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti u għalhekk, tajjeb jew ħażin, is-sitwazzjoni hija li l-Istat irid iħallas is-somma likwidata mill-Ewwel Qorti.

22. Għalhekk dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

23. Permezz tat-tieni aggravju, il-kumpanija appellanti tgħid li ħassitha aggravata minn dik il-parti tas-sentenza fejn l-Ewwel Qorti qalet illi l-Artikoli 1531D u 1531(I) tal-Kodiċi Ċivili flimkien mal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta qegħdin iwasslu għal ksur tal-jeddijiet tal-proprjetà tal-atturi appellati kif imħarsa bl-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. Tgħid li l-Ewwel Qorti għamlet apprezzament ħażin tal-provi in atti liema apprezzament ħażin wassalha sabiex

tiddetermina li f'dan il-każ jeżisti ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem. Issostni li ladarba l-atturi appellati għażlu minn jeddhom li jidħlu fil-kuntratt ta' kirja, anki jekk kienu jafu l-limitazzjonijiet imposti mil-liġi, ma jistgħux issa jallegaw li t-tgawdija tal-proprjetà tagħhom qiegħed jiġi leż minħabba l-istess reġim legali li ddeċieda jorbtu l-fond bih.

24. L-atturi appellati jwieġbu billi jsostnu li dwar din il-lanjanza llum hemm bosta sentenzi kemm tal-Qrati nostrani kif ukoll dawk tal-Qorti Ewropea fi Strasburgu li jistabbilixxu li l-fatt biss li għexieren ta' snin ilu s-sid kien daħal f'kuntratt ta' kera u li l-liġi kienet tipprovdi dritt ta' rilokazzjoni ma jfissirx b'daqshekk li ma hemmx leżjoni għaliex jekk il-liġi baqgħet tippermetti r-rilokazzjoni b'tali mod li l-kera ma ġietx aġġustata ekwament matul is-snin allura l-kontroll tal-proprjetà għal dawk is-snin kollha ma jibqax ġustifikat.

25. Dan l-aggravju huwa ripetizzjoni tal-eċċezzjoni numru 7(a) u (b) fir-risposta ġuramentata tal-kumpanija appellanti.

26. Fis-sentenza ta' din il-Qorti tas-27 ta' Marzu, 2020, fl-ismijiet **Catherine Tabone pro et nomine v. L-Avukat Ġenerali et** ġie kkwotat b'approvazzjoni r-raġunament tal-Ewwel Qorti dwar ilment simili għal dik li qiegħed jiġi mistħarreġ u ċjoè:

> *"Illi fil-fehma tal-Qorti huwa minnu illi l-konsegwenzi legali tal-Kap. 69 kienu magħrufa meta ġie ffirmat il-ftehim fin-1995 iżda r-rikorrenti ma*

jidhirx li kellhom għażla libera u lanqas ma setgħu "reasonably have foreseen the extent of inflation in property prices in the decades that followed" (ara ***Zammit and Attard Cassar vs Malta*** *§50). Li tali sitwazzjoni ta` nuqqas ta` għażla kienet teżisti f`Malta sa żmien reċenti ġie kkonfermat f`diversi sentenza ta` dawn il-Qrati u anke tal-Qorti Ewropea. L-għażla għalhekk ma tistax titqies bħala waħda ħielsa u l-awturi tar-rikorrenti u r-rikorrenti ma jistgħux jitqiesu li, għax kienu jafu bil-konsegwenzi taħt il-Kap. 69, daħlu minn jeddhom għal dawk il-konsegwenzi b'mod li rrinunzjaw għall-protezzjoni li jagħtuhom l-liġijiet li jħarsu d-drittijiet fondamentali. (Ara fost oħrajn Qorti Kost.* ***Rose Borg vs Avukat Ġenerali et****, 11/07/2016;* ***Chemimart Limited vs Avukat Ġenerali et****, 31/10/2017; u* ***Victor Portanier et vs Avukat Ġenerali et****, u* ***Perit David Psaila vs Avukat Ġenerali et****, 29/09/2018)".*

27. Il-kunsiderazzjonijiet li wettqet l-Ewwel Qorti fil-kawża odjerna huma rifless ta' dak appena riferut. Din il-Qorti taqbel mal-istess u m'hemm xejn aktar x'iżżid.

28. Għalhekk dan l-aggravju huwa wkoll miċħud għaliex mhux mistħoqq.

29. Ngħaddu issa għat-<u>tielet aggravju</u>. Il-kumpanija appellanti tirreferi għall-emendi tal-Kodiċi Ċivili li daħlu fis-seħħ bil-miġja tal-Att X tas-sena 2009 li permezz tagħhom il-protezzjoni tal-kirjiet kummerċjali għandha tiġi *phased out* u dan sabiex l-intrapriżi kummerċjali jippreparaw ruħhom u jippjanaw għaż-żmien meta l-kirjiet ma jibqgħux protetti u dan biex jevitaw sitwazzjoni fejn dawn l-intrapriżi mil-lum għal għada jsibu ruħhom f'reġim legali differenti li jista' jkollu effett negattiv sew fuq l-ekonomija tal-pajjiż. Għalhekk is-sitwazzjoni hija li sas-sena 2028 id-dispożizzjonijiet li dwarhom qegħdin jilmentaw l-atturi appellati mhux se jibqgħu japplikaw

għall-kirja inkwistjoni. Il-kirja wkoll għandha togħla b'rata ta' 5% kull sena skont l-Artikolu 1531D tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Qorti għandha tieħu kont tal-ħsieb tal-Istat. Tgħid li din il-protezzjoni inċentivatha sabiex twettaq l-investimenti tagħha għaliex abbażi tal-liġi huma bassru li kienu se jiggwadanjaw l-użu tal-proprjetà sas-sena 2028. Skont il-Perit Cassar nominata mill-Qorti, hija stmat il-miljoramenti għal madwar €100,000. Dan il-fatt ma ġiex ikkunsidrat mill-Ewwel Qorti. Għalhekk issostni li bħala rimedju l-Ewwel Qorti ma kellhix tiddikjara li l-kumpanija appellanti ma kellhiex tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera biex il-kera ma tibqax tiġi mġedda. Il-kumpanija appellanti tgħid li l-aspettattiva leġittima tagħha kellha b'xi mod tiġi ndirizzata u mħarsa u ladarba skont il-liġi hija kellha d-dritt tgawdi l-kirja sas-sena 2028, l-Ewwel Qorti messha tat rimedju ieħor li jkun bilanċjat u fejn jindirizza l-ksur tal-atturi appellati, però min-naħa l-oħra tassigura li hija tibqa' fil-pussess tal-ħanut sas-sena 2028.

30. L-atturi appellati wieġbu billi qalu li m'hemm xejn ċensurabbli fis-sentenza appellata dwar il-kwistjoni li permezz tal-emendi tal-Att X tas-sena 2009 il-kirjiet kummerċjali kellhom jiġu *phased out*. Iżidu wkoll li l-miljoramenti saru għaliex riedet il-kumpanija appellanti u saru fil-bidu li hija ħadet il-kirja b'ċessjoni u mhux meta għaddiet il-liġi tas-sena 2009. Jekk dawn il-miljoramenti kienu ntiżi biex in-negozju tal-kumpanija jmur 'il quddiem kienet l-istess kumpanija appellanti biss li gawdiet il-frott

tagħhom u mhux huma. Dwar l-argument tal-aspettativa leġittima, l-atturi appellati jinsistu li ħadd m'għandu jieħu vantaġġ mill-ksur tad-drittijiet fundamentali ta' ħaddieħor u jekk il-Qorti sabet li kien hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali kienet obbligata li tagħti rimedju.

31. Ġie miżmum fis-sentenza ta' din il-Qorti tad-29 ta' Novembru, 2019, fl-ismijiet **Agnes Gera de Petri Testaferrata v. Avukat Ġenerali et** li:

> *"Argument ieħor miġjub mill-intimat l-Avukat Ġenerali favur l-allegat bilanċ ġust li ntlaħaq mill-Istat hu li l-kera ma kinitx ser tibqa' tiġġedded għal dejjem u kienet ser tintemm fis-sena 2028 bir-ripreża tal-fond mir-rikorrenti. Is-soċjetà intimata wkoll issostni dan l-argument favur is-sottomissjoni tagħha li fil-każ odjern inżamm bilanċ ġust. L-ewwel Qorti filwaqt li għamlet referenza għas-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet* ***Żammit and Attard Cassar v. Malta****, iddikjarat li r-rikorrenti kien għad baqgħalha 9 snin oħra qabel ma tieħu f'idha l-pussess tal-fond u matul dan il-perjodu kien ser ikollha tirċievi l-kera tenwa preżenti u tkompli ġġorr piż eċċessiv u sproporzjonat. Hawn ukoll din il-Qorti taqbel mar-raġunament tal-ewwel Qorti u ma' dan izzid tgħid li (a) diġà r-rikorrenti ilha tnax-il sena b'idejha marbutin b'mod li ma tistax titlob dik il-kera mingħand l-inkwilin li jidhrilha xierqa; u (b) ir-rikorrenti m'għandha l-ebda ċertezza wara kollox li l-kirja ser tintemm fis-sena 2028 mingħajr indħil ulterjuri mill-Istat."*

32. Aktar reċenti fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-4 ta' Mejju, 2022, fl-ismijiet **Emanuela Camenzuli pro et nomine et v. Avukat Ġenerali et** li "*Fl-ewwel lok l-emendi ntrodotti fl-2009 li pprovdew li mill-1 ta' Jannar, 2014, il-kera tiżdied b'5% għal kull sena, mhijiex biżżejjed sabiex toħloq bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tas-sidien. Dan iktar u iktar meta f'kirjiet kummerċjali m'hemmx l-element soċjali li hemm f'kirjiet ta' residenzi. L-istess jingħad dwar il-fatt li l-protezzjoni lill-inkwilin hi garantita mil-liġi sas-sena 2028 (Artikolu 1531I tal-Kodiċi Ċivili). Dak il-*

fatt ma jiġġustifikax u lanqas jirrimedja l-fatt li għal 20 sena sħaħ mill-1 ta' Ġunju, 2008, is-sidien jibqgħu jirċievu kera mhux adegwata."

33. Ma tressaq ebda argument mill-kumpanija appellanti li b'xi mod ikkonvinċa lil din il-Qorti sabiex titbiegħed mill-konklużjonijiet surriferiti.

34. Terġa' u tgħid, din il-Qorti taqbel mal-Ewwel Qorti li ma ħaditx kont tal-ameljoramenti li l-kumpanija appellanti wettqet fil-fond mikri. Jekk dawn saru tgawdew mill-istess kumpanija sabiex il-ħanut jiġbed aktar nies sabiex jidħlu fil-ħanut u jitħajru jixtru d-deheb u oġġetti oħra li jkunu għall-bejgħ. Dak li l-kumpanija appellanti ma ssemmix huwa li matul dan il-perjodu twil, għexieren ta' snin, hija kienet qiegħda tħallas kera irriżorja lis-sidien, filwaqt li tmexxi negozju bi qliegħ fi triq prinċipali tal-Belt, Valletta. Għalhekk lil hinn mill-fatt jekk it-tisbiħ sarx qabel jew wara s-sena 2009 ma jistax ma jiġix ipprezzat li fiż-żminijiet meta s-suq tal-kera, kemm dak residenzjali u aktar minn hekk dak kummerċjali bħal fil-każ odjern, beda jgħolli rasu, għal għexieren ta' snin is-sidien tal-fond kellhom idejhom marbutin għal dak li setgħu jirċievu bħala kera.

35. Din il-Qorti ma taqbel xejn mas-sottomissjonijiet tal-kumpanija appellanti, li l-Ewwel Qorti u din il-Qorti għandhom jieħdu xi kunsiderazzjoni għal dak li ssejjaħ bħala aspettativa leġittima min-naħa tagħha maħluqa bil-miġja tal-emendi tas-sena 2009. Barra mill-fatt li l-

ebda ksur ta' drittijiet fundamentali ma jista' joħloq xi aspettativa leġittima, dawn il-Qrati u anki il-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem, kif diġà ssemmew, taw diversi deċiżjonijiet fejn b'mod skjett instab li l-emendi tas-sena 2009 ma kienux ħolqu bilanċ xieraq xorta waħda u għalhekk ġie dikjarat li kien hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien. Verament, dawn is-sentenzi għamlu stat biss fil-konfront tal-partijiet f'kull kawża iżda wieħed ma jistax jibqa' b'rasu taħt ir-ramel u jsostni li kellu xi aspettativa leġittima meta s-sentenzi huma pubbliċi u faċilment aċċessibbli minn fuq il-*website* tal-*ecourts,* b'uħud minnhom jingħataw ukoll pubbliċità fuq il-mezzi tax-xandir.

36. Għalhekk ladarba l-Ewwel Qorti sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tal-atturi appellati għamlet sewwa li tat ir-rimedju li tat ċjoè li l-kumpanija appellanti ma tistax tibqa' aktar tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-liġi tal-kera biex jibqgħu fil-kera meta jiġġedded, għaliex li kieku kien mod ieħor kien ifisser li jkun hemm perpetwazzjoni tal-vjolazzjoni tad-drittijiet tas-sidien.

37. Għaldaqstant anki dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

<u>L-APPELL TAL-ATTURI (imsejħa atturi appellanti f'din is-sezzjoni u l-kumpanija inkwilina se tissejjaħ kumpanija appellata)</u>

38. Kif diġà ngħad aktar 'il fuq, l-atturi appellanti ressqu ħames

aggravji, bl-ewwel tliet aggravji jirkbu fuq xulxin u allura se jiġu kkunsidrati f'daqqa.

39. L-atturi appellanti sostnew li filwaqt li l-Ewwel Qorti għamlet sew li sabet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom, iżda ħassewhom aggravati b'partijiet mis-sentenza.

40. Fl-ewwel aggravju, l-atturi appellanti jilmentaw li għalkemm huma talbu kumpens għal-leżjoni mġarrba matul il-perjodu kollu li l-proprjetà ilha mikrija b'kera kkontrollata, l-Ewwel Qorti ddeċidiet li huma għandhom jirċievu biss kumpens għaż-żmien minn meta kull wieħed minnhom personalment sar werriet. Għalhekk isostnu li l-kumpens likwidat mill-Ewwel Qorti jirrappreżenta kumpens għal parti żgħira biss miż-żmien kollu li l-proprjetà damet affettwata minn liġijiet leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sid. Isostnu li huma għandhom jirċievu kumpens għaż-żmien kollu li l-proprjetà kienet affettwata minn liġijiet leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sid, u dan inkluż il-perjodu li fih kienu għadhom ħajjin l-ante-kawża tal-appellanti.

41. L-Avukat tal-Istat wieġeb li d-drittijiet fundamentali huma drittijiet personali li la jistgħu jiġu trasferiti *inter vivos,* u wisq anqas trasferiti *causa mortis.* Biex persuna jkollha dritt ta' azzjoni dwar ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha jeħtieġ li jkollha l-istat ta' vittma. Jgħid li minkejja li

din il-kawża hija dwar dritt fundamentali rigward dritt ta' proprjetà dan ma jfissirx li b'xi mod dan id-dritt huwa dritt *in rem* iżda xorta waħda jibqa' dritt fundamentali personali li jappartjeni għall-persuna u mhux li jintrabat mal-fond u jintiret jew jiġi trasferit miegħu.

42. L-Avukat tal-Istat jgħaddi biex jirreferi għall-każistika tal-Prim'Awla (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) fl-ismijiet **Doreen Grima et v. Awtorità tad-Djar et** deċiża fit-3 ta' Diċembru, 2020; **Psaila v. Avukat tal-Istat et** deċiża fil-15 ta' Settembru, 2021 u **Buttiġieġ et v. Avukat Ġenerali et** deċiża fis-27 ta' Mejju, 2021, fejn din il-linja ta' ħsieb tiegħu sabet konfort. Kompla jsostni li huwa ma jaqbilx mal-mod kif il-Qorti Kostituzzjonali qiegħda tiddeċiedi li l-antenati tas-sidien tal-fondi f'kawżi simili bħal din odjerna għandhom jedd li jingħataw kumpens għal vjolazzjonijiet tad-drittijiet fundamentali tal-ante-kawża tagħhom. Jgħid li forsi l-ante-kawża tagħhom kienu kuntenti bis-sitwazzjoni kif kienet u li f'dawn it-tip ta' kawżi qegħdin isiru ħafna assunzjonijiet u xenarji ipotetiċi. Barra minn hekk, kwalunkwe kumpens li seta' jingħata lill-ante-kawża ma kienx bilfors se jgħaddi għand il-werrieta.

43. Il-kumpanija intimata wieġbet fil-qosor iżda fuq l-istess binarju tal-Avukat tal-Istat.

44. Fis-sentenza ta' din il-Qorti tas-26 ta' Mejju, 2021, fl-ismijiet **Carmel**

sive Charles Sammut et v. Maria Stella Dimech et intqal li l-fatt li proprjetà tkun għaddiet għand it-tfal wara l-mewt ta' missierhom ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar tal-mewt biss – *"Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid".* (Ara wkoll **Francis sive Frankie Sciberras et v. L-Avukat tal-Istat et,** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-30 ta' Novembru, 2022).

45. Ġie miżmum fis-sentenza ukoll ta' din il-Qorti tat-30 ta' Novembru, 2022 fl-ismijiet **Guido Paul Pace et v. Grace Micallef et** li:

> *"9. Ir-raġunament tal-Avukat tal-Istat hu skorrett. Il-werrieta jirtu wkoll id-dritt tal-kumpens pekunjarju għall-perjodu meta l-awtur tagħhom kien sid.*[39] *Fis-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet Wilhelmina Antida Sottile Attard v. Jane Mifsud u l-Avukat tal-Istat, deċiża minn din il-Qorti fit-30 ta' Marzu 2022 reġgħet tenniet l-istess prinċipju:*
>
> > *"16. L-ewwel Qorti rraġunat li l-attriċi m'għandhiex jedd tippretendi kumpens għall-perjodu meta s-sid kienet ommha, u dan peress li ma tistax tikkapitalizza mill-passivita` tal-awtriċi tagħha. Hu minnu li fl-atti m'hemmx provi li Helma Attard kienet matul is-snin għamlet xi ħaġa biex tirrimedja għall-isproporzjon fil-kera. Madankollu din il-Qorti hi tal-fehma li għalkemm Helma Attard ma lmentatx u m'għamlitx kawża kostituzzjonali, ma jfissirx li l-attriċi bħala werrieta tagħha ma tistax tippretendi ħlas ta' kumpens għall-perjodu li matulu ommha kienet sid tal-fond. Wara kollox l-attriċi akkwistat id-drittijiet patrimonjali ta' ommha u dan fir-rigward tal-jedd għall-kumpens fih innifsu hu dritt patrimonjali. L-Avukat tal-Istat m'għamel l-ebda argument li jikkonvinċi lil din il-Qorti li d-dritt għall-kumpens li kellha omm l-attriċi, spiċċa mal-mewt. Hu stabbilit ukoll li l-preskrizzjoni estintiva ma tapplikax f'każijiet ta' din ix-xorta.*
> >
> > *17. Inoltre, il-fatt li ommha ma fetħitx kawża ma jfissirx li kienet kuntenta bil-kera li kienet qiegħda tirċievi. Li s-sid jiġi 'penalizzat' għaliex kien qiegħed jaċċetta l-kera lanqas mhu ġust. Wara kollox l-inkwilin qiegħed jagħmel użu mill-fond tas-sid u jagħmel qligħ, u min-naħa l-oħra s-sid għandu jedd li jirċievi l-kera. Dan hu differenti mill-*

[39] Carmel sive Charles Sammut, et v. Maria Stella Dimech et, deċiża minn din il-Qorti fis-26 ta' Mejju 2021; Erika Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat et, deċiża minn din il-Qorti fis-26 ta' Jannar 2022;

każ fejn l-inkwilin ikun kiser kundizzjonijiet tal-kirja u s-sid xorta baqa' jirċievi l-kera. Materja li tikkonċerna r-relazzjoni nterna bejn il-partijiet. Il-fatt li baqgħet tirċievi l-kera ma jissarrafx f'rinunzja, meta tqis ukoll li l-liġi ordinarja ma toffrix rimedju adegwat li jiżgura li s-sid jingħata kera xierqa li tirrifletti r-realtajiet tal-perjodi differenti iktar u iktar fejn si tratta minn kirja kummerċjali."

10. Fis-sentenza fl-ismijiet Dr Anna Mallia et v. Avukat tal-Istat et, deċiża fl-4 ta' Mejju 2022, din il-Qorti qalet ukoll illi:

"12. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u komplew il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigward l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bazi ta' lment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero`, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' "vittma" fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom."

11. L-Avukat tal-Istat argumenta li, 'lanqas jista' jingħad fuq bażi ta' probabilita` illi kieku l-antenati krew l-fond u rċivew 'kirja ġusta' din kienet tintefaq jew titħalla bilfors lill-werrieta.' Żied li x'aktarx li kieku z-zija tar-rikorrenti ħadet kumpens ġust matul ħajjitha, ma kinux igawdu minn dawk il-flus. Kompla li r-rikorrenti ġew addirittura 'vantaġġjati mill-fatt illi l-fond kien milqut mill-kirja protetta 'l għaliex dan probabbilment wassal sabiex il-fond jibqa' ma jinbiegħx mill-antenata tagħhom fis-suq miftuħ tul is-snin, bil-konsegwenza li llum huma wirtu l-proprjeta` li tiswa' ħafna iżjed mill-ammont ta' flus li setgħu wirtu kieku l-antenati tagħhom biegħu l-fond u nefquhom kollha fuqhom jew żammew il-flus fil-patrimonju.'

12. Pero` dawk huma kollha argumenti ipotetiċi. Jibqa' l-fatt li werriet, irrispettivament f'liema linja hu fir-rigward tad-decujus, ikun ġarrab id-danni għaliex il-patrimonju tad-decujus ikun sofra telf ta' qligħ minħabba ta' ħlas ta' kera b'rata kontrollata. Għall-werrieta t-telf ikun ta' natura patrimonjali. Min-naħħa l-oħra kumpens non-pekunjarju ma jintiritx."

46. Isegwi għalhekk li l-atturi appellanti fil-prinċipju għandhom raġun f'dan l-ewwel aggravju tagħhom. Jingħad ukoll li din il-Qorti ma tistax ma tirrilevax li anki jekk illum il-ġurisprudenza ta' din il-Qorti hija konsistenti dwar dan il-punt, l-Avukat tal-Istat baqa' jirriproduċi l-istess argumenti li qegħdin kull darba jiġu miċħuda. Dan jissarraf biss f'ħela ta' ħin prezzjuż għal din il-Qorti.

47. Fit-tieni aggravju, l-atturi appellanti jilmentaw li l-kumpens huwa baxx wisq billi (i) il-fond kien ilu mikri mis-sena 1962 u l-fatt li l-inkwilin ċeda l-kirja lill-kumpanija appellata fis-sena 1994 ma jfissirx li għas-snin preċedenti għal dik iċ-ċessjoni ma kienx hemm ksur tad-drittijiet tagħhom. L-Ewwel Qorti qieset biss il-perjodu mis-sena 1999 u llimitatu skont meta kull wieħed mill-atturi kien wiret sehmu mill-proprjetà. Meta titqies il-valutazzjoni tal-Perit Stephanie Cassar, nominata mill-Ewwel Qorti, il-kumpens għandu jkun ogħla; (ii) jissottomettu li ma jaqblux li jsir tnaqqis ta' 50% kif imsemmi fil-każ **Dr. Anna Mallia v. Avukat tal-Istat et** u dan billi l-każ odjern jittratta dwar proprjetà mikrija u wżata bħala ħanut kummerċjali u għalhekk dan mhux każ dwar proprjetà mikrija għal skopijiet residenzjali. Għalhekk isostnu li l-element ta' interess pubbliku jew ma jeżistix jew inkella huwa wieħed ferm dgħajjef. F'każ bħal dan m'għandux ikun hemm tnaqqis fuq il-valur lokatizju.

48. Diġà ġie deċiż li l-atturi appellanti fil-prinċipju għandhom il-jedd għal kumpens anki għall-ksur li ġarrbu l-ante-kawża tagħhom.

49. Terġa' u tgħid, fil-prinċipju l-atturi appellanti għandhom ukoll raġun li jsostnu li l-Ewwel Qorti ma kellhiex biss tikkunsidra li tagħti kumpens biss mis-sena 1999 (meta l-fond ġie f'idejn il-kumpanija appellata) u dan billi l-kirja kienet tmur lura għal ferm qabel u fit-talbiet tagħhom fir-rikors promotur l-ilment imur lil hinn mill-perjodu li saret iċ-ċessjoni mill-inkwilin oriġinali. B'dan illi, kuntrarjament għal dak sottomess waqt it-trattazzjoni, il-perjodu mis-sena 1962 sa April 1987 mhux relevanti *ai fini* tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. L-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta) jagħmilha ċara li ebda ksur tal-Ewwel protokoll *"li jsir qabel it-30 ta' April 1987.....ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4".* Għalhekk hemm impediment *ratione temporis* impost bl-Artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta. (Ara s-sentenza ta' din il-Qorti tal-25 ta' Jannar, 2023, fl-ismijiet **Poalino sive Lino Agius et v. L-Avukat tal-Istat et;** u s-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-13 ta' Frar, 2013, fl-ismijiet **Oswald Wismayer et v. Avukat tal-Istat et**). Kull argument imressaq mill-atturi appellanti mhux siewi u dan il-punt ilu determinat mill-Qrati tagħna b'mod konsistenti.

50. Inkwantu għall-kriterju ta' kif jiġi kkalkulat il-kumpens pekunjarju,

fis-sentenza ta' din il-Qorti diġà msemmija **Guido Paul Pace et v. Grace Micallef et** ġie miżmum li:

> "*19. Il-kriterji kif għandu jiġi kkalkolat il-kumpens pekunjarju ġie determinat fis-sentenza tal-QEDB, Cauchi v. Malta u minn dak iż-żmien din il-Qorti konsistentement applikat il-linji gwida stabbiliti f'dik is-sentenza. Linji gwida li dik l-QEDB għadha tapplika (ara per eżempju sentenza* Pace v. Malta *53545/19 tad-29 ta' Settembru 2022), u li jagħtu ċertezza dwar il-mod kif għandu jiġi likwidat dak il-kumpens f'kawżi ta' din ix-xorta. B'dak il-mod jiġi evitat likwidazzjoni ta' kumpens bażat fuq sempliċi diskrezzjoni ta' qorti. Dak il-metodu ta' likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju jwassal għal nuqqas ta' konsistenza u ċertezza, meta hemm bżonnhom minħabba l-kwantita` kbira ta' kawżi ta' din ix-xorta.*"

51. Għalhekk din il-Qorti ma tqisx li għandha tinoltra ruħha wisq fuq dan l-ilment.

52. Dwar il-kwistoni tal-kumpens non-pekunjarju li l-atturi appellanti jgħidu li huwa baxx wisq fit-tielet aggravju tagħhom tenut kont tal-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem, l-Avukat tal-Istat fit-tweġiba tiegħu jfisser b'mod dettaljat u jirreferi għall-ġurisprudenza tal-Qrati nostrani li minnha jirriżulta li ġew likwidati somom li jvarjaw minn każ għal ieħor. Miżmum li l-jedd ta' kumpens non-pekunjarju ma jintiritx. (Ara s-sentenza ta' din il-Qorti tat-30 ta' Novembru, 2022, fl-ismijiet **Guido Paul Pace et v. Grace Micallef et**). Din il-Qorti tqis li fiċ-ċirkostanzi tal-każ l-ammont likwidat mill-Ewwel Qorti m'għandux jiġi mittiefes. Għalhekk dan l-aggravju huwa miċħud.

53. Illi filwaqt li din il-Qorti tat raġun fil-prinċipju lill-atturi appellanti dwar

l-ilment minn meta kellhom dritt jiġu kkumpensati, ċjoè mhux biss minn meta wirtu lill-ante-kawża tagħhom, madankollu tenut kont tal-fatt li ma tressqitx prova li Edward La Ferla miet u meta miet dan ifisser li din il-Qorti hija sajma mill-prova meta kien hemm il-konsolidazzjoni fit-titlu tagħhom jew tal-ante-kawża tagħhom. Mhux biżżejjed għall-atturi appellanti li jsostnu li Edward La Ferla kien diġà xiħ meta għamel id-denunzja ta' oħtu u li ilu mejjet u li llum kieku għandu 140 sena! L-oneru tal-prova huwa fuq l-atturi appellanti. Huwa minnu li din il-kawża mhiex *actio rei vindicatoria*, iżda *ai fini* ta' kalkolu ta' kumpens ladarba rriżulta li kien hemm użufrutt dan ifisser li huwa l-użufruttwarju, li jekk ikun għadu ħaj, ikun huwa li kellu telf patrimonjali u mhux in-nudi proprjetarji. Dan qiegħed jiġi deċiż in linea mas-sentenza ta' din il-Qorti tad-29 ta' Marzu, 2023 fl-ismijiet **Giovanna sive Jeanette Pocock v. L-Avukat Ġenerali et** ġie mtenni:

> *"20. Fir-rigward tal-kumpens pekunjarju, il-Qorti rat li jirriżulta mill-atti li matul is-snin l-attriċi ma kinitx intitolata li tirċievi kera mingħand il-konvenuti Calleja peress li l-użufrutt tal-fond in kwistjoni kien tħalla lil omm l-attriċi Marianna Cutajar b'legat minn żewġha u kienet taċċetta l-kera hi sakemm irrinunzjat għall-użufrutt fil-mori ta' din il-kawża. Għalhekk l-attriċi ma tistax tilmenta li sofriet xi ksur tad-drittijiet tagħha għal dak iż-żmien minħabba n-nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-kera pagabbli skont il-liġi u l-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq liberu u żgur li m'hija intitolata għall-ebda kumpens pekunarju ladarba bħala stat ta' fatt hi ma sofriet l-ebda danni pekunarju."*

54. Għaldaqstant in-nuqqas ta' prova hija fatali għall-atturi appellanti. Huwa minnu li ppreżentaw testmenti, denunzji u dikjarazzjonijiet *causa mortis* fejn Edward La Ferla ma jissemmiex, iżda l-Qorti ma tistax tassumi.

55. Għalhekk din il-Qorti, fid-dawl ta' dak appena mfisser, ma tistax tikkunsidra li tbiddel il-kumpens likwidat mill-Ewwel Qorti. Tenut kont tal-fatt li l-Avukat tal-Istat m'appellax isegwi li dik il-parti tas-sentenza fejn il-Qorti llikwidat il-kumpens fl-ammont ta' €240,000 se jibqa' mhux mittiefes billi illum dik il-parti tas-sentenza għaddiet in ġudikat.

56. Għaldaqstant filwaqt li din il-Qorti sabet li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta ma kkunsidratx li l-atturi appellanti daħlu fiż-żarbun tal-ante-kawża tagħhom u l-jedd għall-kumpens ma kellux jiġi kkunsidrat biss minn meta wirtu; u kif ukoll, li l-atturi appellanti seta' kellhom jedd għall-kumpens inkwantu għall-ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea mill-aħħar ta' April tas-sena 1987, iżda minħabba li naqsu li jressqu l-prova dwar x'ġara mill-użufrutt fuq il-fond inkwistjoni l-aggravji tagħhom immirati biex jiżdied il-kumpens qegħdin jiġu miċħuda.

57. Fir-<u>raba' aggravju</u>, l-atturi appellanti jilmentaw li l-Ewwel Qorti m'ordnatx l-iżgumbrament tal-kumpanija inkwilina mill-fond.

58. L-Avukat tal-Istat wieġeb billi rrefera għas-sentenza fl-ismijiet **Charles Sammut et v. Maria Stella Dimech et,** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Ġurisidizzjoni Kostituzzjonali) fid-29 ta' Ottubru, 2020) fejn il-Qorti qalet li dik il-Qorti ma kinitx il-forum appożitu sabiex tingħata

deċiżjoni dwar jekk inkwilin għandux jiġu żgumbrat jew le u li huma t-tribunali jew Qrati ordinarji li għandhom il-kompetenza li jesprimu ruħhom dwar talba għal żgumbrament.

59. Il-kumpanija appellata wieġbet ukoll fl-istess sens.

60. Din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni tal-Ewwel Qorti għall-istess raġunijiet imsemmija minnha u għalhekk dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

61. Ngħaddu issa għall-ħames aggravju. L-atturi appellanti jgħidu li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta sabet ksur biss tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea iżda mhux ukoll tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

62. Il-kumpanija appellata twieġeb li l-Ewwel Qorti kellha raġun tiddeċiedi kif għamlet billi ma kien hemm l-ebda teħid forzuż.

63. L-Avukat tal-Istat wieġeb li l-Kodiċi Ċivili u l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, bħala liġijiet eżistenti qabel l-1962 jinsabu mħarsa bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u għalhekk dawn il-liġijiet ma setgħux ikunu suġġetti għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

64. Illi l-Ewwel Qorti kellha raġun. L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, f'każ bħal dak odjern, ma japplikax minħabba dak li jingħad fl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta. (Ara s-sentenzi ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Anthony Debono v. Avukat Ġenerali,** deċiża fit-8 ta' Ottubru, 2020; **Michael Farrugia v. Avukat Ġenerali,** deċiża fis-6 ta' Ottubru, 2020; u **Francis sive Frankie Sciberras et v. L-Avukat tal-Istat et,** deċiża fit-30 ta' Novembru, 2022).

65. Għaldaqstant anki dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

66. Fl-aħħarnett, il-kumpanija appellanti fit-tweġiba tagħha sostniet li t-talbiet tal-atturi appellanti jmorru lil hinn mill-aggravji mressqa minnhom. Ġialadarba l-aggravji tal-atturi appellanti ġew miċħuda (ħlief għal kwistjonijiet ta' prinċipju) din il-Qorti mhux se tinoltra ruħha fuq dan il-punt.

<u>Spejjeż</u>

67. Inkwantu għall-ispejjeż tal-appell imressaq mill-kumpanija appellanti dawn għandhom jitħallsu mill-istess kumpanija billi l-appell tagħha ġie miċħud.

68. Kif rajna, fl-appell tal-atturi appellanti kien hemm ilmenti fl-ewwel żewġt aggravji li ntlaqgħu fil-prinċipju, filwaqt li l-aggravji l-oħra ġew

miċħuda. Madankollu, l-eżerċizzju li twettaq minn din il-Qorti spiċċa eżerċizzju akkademiku ladarba ma tressqitx prova dwar x'seħħ mill-użufrutt li Edward Laferla kellu fuq il-fond. Għalhekk l-ispejjeż tal-appell tal-atturi għandhom jitħallsu mill-istess atturi appellanti.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **<u>tiċħad</u>** l-appell tal-kumpanija Jos. Debono (Jewellers) Ltd; filwaqt li tilqa' limitatament l-ewwel żewġt aggravji tal-atturi appellanti, kif fuq imfisser, filwaqt li tiċħad il-bqija tal-appell u tikkonferma l-konklużjoni milħuqa mill-Ewwel Qorti.

L-ispejjeż tal-appell imressqa mill-kumpanija Jos. Debono (Jewellers) Ltd għandhom jitħallsu minnha. L-ispejjeż tal-appell imressaq mill-atturi għandhom jitħallsu mill-istess atturi.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Anthony Ellul
Imħallef

Josette Demicoli
Imħallef

Deputat Reġistratur
da