MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-15 ta' Settembru, 2023

Rikors Kostituzzjonali Numru 380/2022 LM

Giuseppa Farrugia (K.I. 0266730(M))

vs.

Lawrence Collins (K.I. nru. 758550(M))
Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fit-18 ta' Lulju, 2022, mir-rikorrenti **Giuseppa Farrugia (K.I. nru. 0266730(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettiet dan li ġej:

"Jesponu bir-rispett:

i *Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond* ossia *ħanut* Top Sale, ġja Watch Shop, *Triq Dun Ġużepp Zammit, Żurrieq, li ilu mikri mis-6 ta' Lulju 1974 skont skrittura tan-Nutar Joseph Raphael Darmanin, hawn annessa u mmarkata bħala* ***"Dokument A"****.*

ii *Illi b'kuntratt tas-16 ta' Marzu 1967 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, hawn anness u mmarkat bhala* ***"Dokument B"****, il-mejjet Carmelo Farrugia*

flimkien mal-mejjet Geraldu Farrugia, akkwistaw biċċa art mingħand Catherine Cauchi et.

iii *Illi b'kuntratt ta' diviżjoni tal-1 ta' Frar 1970 fl-atti tan-Nutar George Cassar, hawn anness u mmarkat bħala* ***"Dokument C"****, huma ddividew l-art in kwistjoni u fuq il-biċċa art li messet lill-istess Carmelo Farrugia, huwa bena l-fond* de quo.

iv *Illi Carmelo Farrugia miet fl-1 ta' Ġunju 2015 u l-wirt tiegħu ddevolva b'testment tat-12 ta' April 2011 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala* ***"Dokument D"****, u l-wirt tiegħu ddevolva fuq ir-rikorrenti Giuseppa Farrugia.*

v *Illi Giuseppa Farrugia ddikjarat* causa mortis *l-wirt tal-mejjet Carmelo Farrugia b'kuntratt tas-17 ta' Ottubru 2015 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt, hawn anness u mmarkat bħala* ***"Dokument E"****, u ħallset it-taxxa relattiva lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.*

vi *Illi bl-Att X tal-2009, il-kera tal-fond saret €848.92ċ fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.*

vii *Illi r-rikorrenti kienu u għadhom obbligati illi jġeddu l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minħabba d-disposizzjonijiet infami tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-Artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi* "sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri ... jirrifjuta li jġedded il-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.*

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

ix *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proprozjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizju 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.*

x *Illi r-rikorrenti m'għandhomx 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.*

xi *Illi dan kollu diġà 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.*

xii *Illi ġialadarba l-mittenti qed isofru minn nuqqas ta'* "fair balance" *bejn l-interessi ġenerali tal-komunità 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-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

xiii *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjetà tagħhom stante illi l-kirja sfurzata lill-intimat Lawrence Collins u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà 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.*

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

xv *Illi inoltre f'każ simili għal dak odjern deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-13 ta' Lulju 2018, Rikors numru 22/2013/1AE fl-ismijiet* ***'Evelyn Montebello et vs L-Avukat Ġenerali u s-Soċjetà Filarmonika Maria Mater Gratiae'*** *il-Qorti ddeċidiet illi filwaqt li kumpens ta' €10,000 bħala danni morali kien wieħed xieraq u biżżejjed, ma' dan kellhom jiżdiedu €200,000 bħala kumpens għad-danni pekunjarji. F'sentenza oħra simili mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar it-8 ta' Frar 2019, rikors numru 15/2013 JA fl-ismijiet* ***'Anna Galea et vs L-Avukat Ġenerali u St Julians Band Club'****, il-Qorti ikkundannat lill-Avukat Ġenerali jħallas lill-atturi s-somma ta' €300,000, in*

kwantu għal €15,000 in linea ta' danni morali u in kwantu għal €285,000 in linea ta' danni pekunjari, bl-imgħax ta' 8% mid-data tas-sentenza u bl-ispejjeż kollha (inkluż tal-periti nominati mill-Qorti).

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

xvii *Illi finalment ssir referenza għas-sentenza Rikors Kostituzzjonali nru. 107/2018MCH 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 obbigati 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 Footbal Club ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet speċjali tal-liġijiet tal-kera biex jibqa' jokkupa l-fond bin-numru 10/11, Victor Square, Naxxar.*

xviii *Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali bl-interessi kontra l-intimati jew min minnhom u l-iżgumbrament mill-fond de quo kawza tal-leżjoni li qed jsofru u ilhom jsofru għal għexieren ta' snin minħabba leġislazzjoni nġusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien.*

xix *Illi d-danni li għandha titħallas is-sidt rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat huwa mill-20 ta' Ottubru 1999 sal-preżentata tar-rikors odjern.*

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

I. *Tiddikjara u Tiddeċiedi 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) u kif sanċiti wkoll fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

II. *Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni viġenti tal-fond Top Sale, ġja Watch Shop, Triq Dun Ġużepp Zammit, Żurrieq, proprjetà tar-rikorrenti a favur tal-intimat Lawrence Collins (K.I. 758550M), u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att tal-2009 u d-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti lledew d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk huma nulli u/jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti għar-rigward tal-proprjetà* 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 humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond Top Sale, ġja Watch Shop, Triq Dun Ġużepp Zammit, Żurrieq, lill-intimat Lawrence Collins, u tiddikjara ghalhekk illi r-rikorrenti hija intitolata tirriprendi l-pussess sħiħ tal-istess fond.*

IV. *Konsegwentement tordna l-iżgumbrament fi żmien qasir u perentorju ta' Lawrence Collins (K.I. 758550(M)) mill-fond Top Sale, ġja Watch Shop, Triq Dun Ġużepp Zammit, Żurrieq, oltre rimedji oħra li din l-Onorabbli Qorti jidrulha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jiġu rrintegrati fil-pussess sħiħ u godiment reali ta' ħwejjiġhom.*

V. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma ġiex kkreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante li 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-proprjetà in kwistjoni.*

VI. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-liġi u ai termini wkoll tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.*

VII. *Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-liġi u ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tal-kawża odjerna sad-data tal-effettiv pagament.*

Bl-ispejjeż kollha u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni".

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa ’l quddiem ‘l-intimat Avukat tal-Istat’], li ġiet ippreżentata fid-19 ta’ Settembru, 2022 fejn ingħad kif ġej:

“Jesponi bir-rispett:

1. *ILLI, preliminarjament, ir-rikorrenti għandha ġġib prova sodisfaċenti (1) kemm tal-kirja innifisha, (2) kif ukoll li l-kirja hija attwalment soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, u (3) tat-titolu tagħha għall-proprjetà mertu ta’ din il-kawża*
2. *ILLI fil-mertu, in suċċint, il-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens li t-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, qiegħed illedi d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*
3. *ILLI 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 qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*
4. *ILLI, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa mibni fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, tali ilment huwa nsostenibbli stante li, skont l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni,* ‘Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta’ din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta’ xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta’ Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data’. *F’dan il-każ, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta daħal fis-seħħ fid-19 ta’ Ġunju 1931;*
5. *ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa inapplikabbli stante li f’dan il-każ l-Istat ma kiseb jew ħa l-ebda pussess ta’ xi ġid li huwa tar-rikorrenti, imma sempliċiment ikkontrolla l-użu tal-proprjetà;*
6. *ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm taħt il-Kostituzzjoni kif ukoll taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa li jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. In oltre, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x’inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x’miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;*
7. *ILLI fil-każ preżenti, l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjetà mikrija mir-rikorrenti jaqa’ fl-ambitu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea*

għaliex it-tiġdid tal-kirja u l-kontroll tal-valur tal-kera għal skopijiet kummerċjali huwa legali peress li joħroġ mil-liġi stess.

8. *ILLI l-iskop tal-liġi li qed jilmentaw minnha r-rikorrenti huwa sabiex jiġu protetti fondi kummerċjali. Tali protezzjoni tippreżerva l-vijabbilità ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, din tipproteġi l-impjieg tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, tivvantaġġja lill-konsumatur u tipprovdi stabbilità fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-intrapriżi. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem. <u>Minn qari tar-rikors promotur, jidher li r-rikorrenti ma hijiex tilmenta illi l-miżura in kwistjoni ma tissodisfax il-prinċipju ta' legalità jew li ma saritx fl-interess pubbliku</u>;*

9. *ILLi għal dak li għandu x'jaqsam mal-allegat sproporzjon fil-kera, l-artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar 2010 għandha **tiżdied bil-ħmistax fil-mija (15%) kull sena**, u mill-1 ta' Jannar 2014 għandha **tiżdied bil-ħamsa fil-mija (5%) kull sena** u din iż-żieda hija altru milli negliġibbli. Tajjeb li jingħad ukoll li skont l-artikolu 1531I tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, **il-kirja msemmija ser tibqa' tiġi protetta sal-2028** jiġifieri ma fadalx wisq u barra minn hekk, il-manutenzjoni ordinarja jieħu ħsiebha l-inkwilin u mhux ir-rikorrenti. Dan jimplika allura li l-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhux ġustifikat u għandu jiġi miċħud;*

10. *ILLI, anke jekk ir-rikorrenti qed isostnu li qed iġorru piż sproporzjonat minħabba li l-ammont ta' kera li qed jirċievu bħalissa ma jirriflettix il-valur lokatizju ta' fuq is-suq, dan ma jistax jiġi imsewwi b'dikjarazzjoni li l-liġi hija nulla jew bl-iżgumbrament tal-konvenuti. Dan qed jingħad għaliex wieħed ma jistax fl-istess nifs jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżura msemmija fil-liġi biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;*

11. *ILLI, b'riferenza għat-talbiet numru VI sa VII, l-esponent jisħaq illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma huwiex applikabbli stante li tali Artikolu jorbot biss lill-organi ġudizzjarji ta' Strasburgu, u mhux lil Qrati domestiċi. Difatti, tali Artikolu ma huwiex wieħed mill-Artikoli trasposti fil-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;*

12. *ILLI, l-esponent jinnota wkoll illi, fil-premessi tar-rikors promotur, ir-rikorrenti tallega vjolazzjoni ta' diversi artikoli kostituzzjonali u, jew konvenzjonali oħra, u dan mingħajr ma għamlet talba speċifika sabiex din l-Onorabbli Qorti tiddikjara ksur tal-istess. Filwaqt li l-esponent jitlob spjegazzjoni ta' dan, għall-finijiet u*

effetti kollha, l-esponent jgħid illi dawk l-allegazzjonijiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ma għandha tinstab ebda ksur ta' dawn l-Artikoli;

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

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

3. Rat ir-risposta tal-intimat **Lawrence Collins (K.I. nru. 758550(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Collins'] ippreżentata fl-20 ta' Ottubru, 2022, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

"Jesponi bir-rispett;

i. *Illi preliminarjament, jinħtieġ li jiġi aċċertat li r-rikorrenti fil-fatt utilizzat ir-rimedji ordinarji kollha disponibbli lilha skont il-liġi qabel ma rrikorriet għall-proċess Kostituzzjonali;*

ii. *Illi preliminarjament ukoll, jinħtieġ li r-rikorrenti ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond ossija ħanut Top Sale, ġja Watch Shop, Triq Dun Ġużepp Zammit, Iż-Żurrieq;*

iii. *Illi preliminarjament ukoll, m'għandux ikun l-esponent qua inkwilin li jiġi kkundannat bi ksur tad-drittijiet fundamentali stante li kif jirriżulta mill-ġurisprudenza tal-Qrati nostrani u kif anke dettat mil-loġika, ċittadin privat ma jistax ikun misjub li kiser drittijiet fundamentali ta' terzi, u inoltre, l-esponent dejjem assigura li ottempora ruħu rigorożament ma dak li trid il-liġi;*

iv. *Illi l-esponent dejjem aderixxa rigorożament mad-disposti tal-Kapitolu 69 u tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u per konsegwenza ma jistax jingħad li l-esponent aġixxa ħażin, abbużivament jew b'xi mod ieħor li jmur kontra ta' dak li trid il-liġi fil-konfront tar-rikorrenti;*

v. *Illi l-Qorti trid tqis ukoll li dan mhux każ ta' relazzjoni sfurzata ordinarju, għax il-kirja* de quo *ġiet pattwita b'mod liberu u bil-kuntratt appożitu bejn ir-raġel tar-rikorrenti u l-esponent. Issa jekk f'dak iż-żmien, is-sid ma ħassx li kellu jinkludi data ta' skadenza jew mekkaniżmu ta' awment fil-kuntratt* imputet sibi *u japplika, bl-akbar rispett dovut, il-prinċipju ta'* pacta sunt servanda. *Mhuwiex ġust li s-sidien jittentaw jitolbu quddiem qrati ta' ġurisdizzjoni Kostituzzjonali*

dak li żgur ma jistgħux jitolbu quddiem qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili għax ikun imur dijametrikament kontra dak li jiddisponi d-dritt privat;

vi. *Illi jingħad ukoll li kull kera dovuta dejjem tħallset mill-esponent b'mod mill-aktar puntwali u bil-modalità maqbula mas-sidien u fl-ebda ħin u fl-ebda mument qatt u ħadd ma talab xi żieda jew xi awment u lanqas ma kien ġie inkluż mekkaniżmu ta' awment fl-iskrittura ta' kera relattiva debitament konkuża bejn l-esponent u r-raġel tar-rikorrenti fiż-żmien rilevanti;*

vii. *Illi r-rikorrenti jew l-awturi tagħha daħlu f'relazzjoni lokatizja mal-esponenti b'mod liberu u mingħajr ma ġew imġiegħla minn ħadd, la l-Istat u wisq anqas l-esponent u dan bl-għarfien mir-rikorrenti tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien iżda li llum, ir-rikorrenti qed issejjaħlu "infami";*

viii. *Illi di più, jiġi rilevat illi r-rikorrenti u l-awturi tagħha dejjem aċċettaw il-kera mingħand l-esponenti mingħajr ebda riserva, protest jew oġġezzjoni u dan sal-aħħar skadenza stess;*

ix. *Illi d-dewmien minn naħa tar-rikorrenti sabiex taġixxi dwar l-allegata leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha għandu jimmilita kontra l-fondatezza tal-allegazzjoni tagħha li qed iġġarrab piż sproporzjonat u inġust;*

x. *Illi intant ukoll, jekk dina l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi li tillikwida kumpens favur ir-rikorrenti, meta jitqies il-valur tal-fond, attenzjoni trid tingħata għad-denunzja jew għad-dikjarazzjoni* causa mortis *li kienet għamlet ir-rikorrenti meta ġie nieqes ir-raġel tagħha, għax hemm indikat il-valur li tat hija stess għall-post. Il-periti maħtura mill-Qorti iridu jitilqu minn dak il-valur f'dik is-sena u jaraw kemm setgħet apprezzat il-proprjetà tul iż-żmien. Ma jistax ikun li sid għal skop ta' taxxa jindika valur mod u għal skop ta' kumpens jistenna valur mod ieħor;*

xi. *Illi la r-rikorrenti wirtet il-fond de quo, allura ma hemm ebda leżjoni li setgħet sofriet qabel ma wirtet u ċioé qabel l-1 ta' Ġunju 2015. In sostenn ta' din l-eċċezzjoni, l-esponent jirreferi għas-sentenzi mogħtija minn dina l-Onorabbli Qorti (diversament preseduta) fil-kawżi* ***Doreen Grima et vs Awtorità tad-Djar et*** *(Rik. nru. 167.2019GM, deċiża fit-3 ta' Diċembru 2020) u* ***Erika Gollcher et vs L-Avukat tal-Istat et*** *(Rik 116/2019 FDP, deċiża fit-22 ta' Ġunju 2021) fost oħrajn;*

xii. *Illi fir-rigward ta' talba għall-iżgumbrament tal-esponent l-esponent jikkontesta l-istess enfatikament u dan għaliex huwa ormai paċifikament stabbilit fil-ġurisprudenza li Qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali ma għandhomx il-kompetenza li jordnaw l-iżgumbrament tal-inkwilin, u dan għaliex, fost diversi raġunijiet, l-ordinament ġuridiku nostra ikkonferixxa tali kompetenza lil organu ġuridiku speċjali. Wieħed irid iżomm quddiem għajnejh li l-proċeduri odjerni*

huwa ta' natura straordinarja u eċċezzjonali u allura ma jistgħux iservu biex fihom jintalab dak li seta' jintalab quddiem il-Qrati ordinarji;

xiii. *Illi fil-kumplament, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;*

xiv. *Illi għal kull buon fini jiġi ukoll senjalat li l-esponent ma jistax jifhem għalfejn fir-rikors promotur (paragrafu xvii), ir-rikorrenti ttenni li hija ghanda relazzjoni lokatizja sfurzata ma "Frank P. Borg Limited", meta fil-fatt din il-kumpannija ma għandha x'taqsam xejn mal-fond de quo li ilu kważi ħamsin sena mikri lill-esponent;*

xv. *Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent ma għandu jbati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistax ikun ikkastigat talli ma għamel xejn għajr li dejjem ottempera ruħu mad-disposizzjonijiet tal-liġijiet promulgati mill-Istat."*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tal-21 ta' Ottubru, 2022, ġie maħtur bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju **l-Perit Michael Lanfranco**, li ppreżenta r-rapport tiegħu fl-10 ta' Novembru, 2022, u ħalfu waqt l-udjenza tat-18 ta' Novembru, 2022.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-15 ta' Frar, 2023, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati rispettivament mill-partijiet.

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

4. Jirriżulta li r-rikorrenti hija l-proprjetarja tal-fond kummerċjali *ossia* ħanut bl-isem 'Top Sale' ġjà 'Watch Shop' f'Triq Dun Ġużepp Zammit, iż-Żurrieq,

[minn issa 'l quddiem 'il-fond'], wara li hija akkwistatu permezz ta' wirt mingħand żewġha Carmelo Farrugia li miet fl-1 ta' Ġunju, 2015, permezz tat-testment tiegħu tat-12 ta' April, 2011 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt.[1] Il-wirt tiegħu ġie debitament denunzjat mir-rikorrenti permezz tal-att dikjaratorju *causa mortis* tas-17 ta' Ottubru, 2015, magħmul quddiem in-Nutar Anthony Gatt.[2] Jirriżulta li l-imsemmi fond kien inkera minn żewġha lill-intimat Collins permezz ta' skrittura tas-tas-6 ta' Lulju, 1974, għal żmien sena rinnovabbli għal perijodi rispettivi ta' tliet snin versu l-kera ta' mija u tmenin Liri Maltin (Lm180) fis-sena.[3] Ir-rikorrenti tgħid li żewġha kien bena l-fond in kwistjoni fuq biċċa art li kienet messet lilu permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni tal-1 ta' Frar, 1970, fl-atti tan-Nutar George Cassar[4], wara li huwa u l-ko-proprjetarju l-ieħor Ġeraldu Farrugia kienu akkwistawha permezz ta' kuntratt tas-16 ta' Marzu, 1967, fl-atti tal-istess Nutar.[5] Ir-rikorrenti tgħid li skont id-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, il-kera tal-fond illum tammonta għal €848.92 fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, u li hija kienet u għadha obbligata li ġġedded il-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet riżultat tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, u tiċċita dak li jipprovdu għalih l-artikoli 3 u 4 tiegħu. Ir-rikorrenti tgħid li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq dejjem kien ferm iktar minn dak stabbilit permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Att X tal-2009, u l-awmenti li hija rċeviet taħt l-istess disposizzjonijiet, huma tassew miżeri meta mqabbla mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu. Għalhekk skont ir-rikorrenti, dawn id-disposizzjonijiet ma jipprovdu għall-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tagħha, anzi huma wkoll leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien. Tissottometti li l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin permezz tad-disposizzjonijiet

[1] Vera kopja Dok. D *a fol.* 18.
[2] Vera kopja Dok. E *a fol.* 24.
[3] Vera kopja Dok. A *a fol.* 9.
[4] Vera kopja Dok. C *a fol.* 14.
[5] Vera kopja Dok. B *a fol.* 11.

tal-Kap. 69 u tal-Att X tal-2009 mhijiex ġusta, u ma tħalliex lok għal bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin għaliex il-valur lokatizju tal-fond huwa tassew ogħla minn dak li huwa stabbilit mil-liġi, sabiex b'hekk dan iwassal għal ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l quddiem 'il-Kostituzzjoni'] u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni']. Tgħid li jirriżulta wkoll ksur tal-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni, stante li hija m'għandhiex rimedju effettiv ġaladarba dak li tista' tirċievi huwa limitat bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Kodiċi Ċivili. Hija hawnhekk tagħmel riferiment għal diversi deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il-Qorti Ewropea'] in sostenn tas-sottomissjonijiet tagħha. Targumenta li ġaladarba hija qegħda ssofri min-nuqqas ta' *'fair balance'* bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu, u hawn hija għal darb'oħra tagħmel riferiment għal diversi sentenzi tal-Qorti Ewropea, għandu jiġi ddikjarat li d-drittijiet fundamentali tas-sidien qed jiġu leżi permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Ir-rikorrenti tikkontendi li r-regolamenti ta' kontroll tal-kera jikkostitwixxu interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjetà tagħhom *ai termini* tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, għaliex il-kirja hija waħda sfurzata u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw il-kera huma fil-fatt kontroll tal-użu tal-proprjetà skont it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Issostni li l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi tiddisponi li r-rikorrenti għandha tirċievi, u għalhekk id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 u dawk tal-Att XXVII tal-2018, iwasslu għal diskriminazzjoni, iżda wkoll iledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt d-disposizzjonijiet tal-artikoli 34, 37 u 45 tal-

Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 u 14 tal-Ewwel Protokoll u taħt l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni, sabiex b'hekk il-liġi msemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata kif diġà deċiż mill-Qorti Ewropea. Minn hawnhekk ir-rikorrenti tgħaddi sabiex tagħmel riferiment għal dak li ġie deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fir-rigward ta' danni morali u kumpens. Tissottometti li hija għandha tirċievi kemm danni pekunjarji, kif ukoll danni morali, bl-imgħaxijiet u anki bl-iżgumbrament tal-inkwilin mill-fond. Għalhekk hija qegħda titlob lil din il-Qorti sabiex tiddikjara u tiddeċiedi li l-fatti u ċ-ċirkostanzi mfissra jagħtu lok għal ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Titlob ukoll li l-Qorti għandha tiddikjara u tiddeċiedi li l-kirja preżenti, flimkien mal-provvedimenti tal-Kap 69, tal-Att X tal-2009 u tal-liġijiet oħra viġenti, jiksru d-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti fl-imsemmi artikoli, u b'hekk huma nulli u/jew inapplikabbli fil-konfront tagħha, u fir-rigward tal-fond in kwistjoni. Ir-rikorrenti titlob wkoll lil din il-Qorti sabiex tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tikkunsidra xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tagħha skont l-imsemmija Konvenzjoni, anki billi tiddikjara u tiddeċiedi li hija mhijiex obbligata ġġedded il-kirja tal-fond u għandha dritt li tieħu lura l-pussess tiegħu. Titlob ukoll sabiex il-Qorti tordna l-iżgumbrament tal-inkwilin fi żmien qasir u perentorju, u kull rimedju ieħor li jidhrilha xieraq sabiex hija tiġi mqegħda fil-pussess sħiħ u fil-godiment reali ta' ħwejjiġha. Ir-rikorrenti hawnhekk titlob sabiex l-intimati jew min minnhom jiġu ddikjarati responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti minnhom b'riżultat tal-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha riżultat tal-fatti fuq esposti, fejn ma nħolqox bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin minħabba l-kirja sfurzata a tenur tal-Kap. 69 fost infrazzjonijiet oħra, u li l-kera ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-

fond. B'hekk il-Qorti qed tiġi mitluba sabiex tillikwida dak il-kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti minnha *ai termini* tal-liġi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess, bl-imgħax legali mid-data tal-prezentata tal-proċeduri odjerni sad-data tal-effettiv pagament, u bl-ispejjeż.

5. L-intimat l-Avukat tal-Istat jilqa' billi preliminarjament jeċċepixxi li (a) ir-rikorrenti għandha ġġib prova sodisfaċenti tal-kirja, u li din hija soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, kif ukoll tat-titolu tagħha fuq il-fond; fil-mertu (b) it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda kollha stante li dawn huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, għal dawk ir-raġunijiet li jsegwu u li qegħdin jitressqu mingħajr preġudizzju għal xulxin; (ċ) fejn l-ilment huwa msejjes fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan ma jistax jintlaqa' stante dak li jiddisponi għalih is-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni; (d) l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax japplika hawnhekk għaliex l-Istat ma ħa l-ebda pussess ta' xi proprjetà tar-rikorrenti, iżda biss ikkontrolla l-użu tagħha; (e) kemm taħt il-Kostituzzjoni u anki taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jagħmel dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, u hawnhekk igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jagħraf dak li huwa meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema miżuri huma meħtieġa għal-ħarsien ta' dan l-interess; (f) fil-każ odjern, l-indħil tal-Istat jaqa' fil-parametri tal-imsemmi Artikolu tal-Konvenzjoni għaliex it-tiġdid tal-kera u l-kontroll tal-valur tal-kera għal skopijiet kummerċjali huwa legali stante li joħroġ mill-istess liġi; (ġ) l-għan tal-liġi huwa li jiġu protetti fondi kummerċjali sabiex tiġi ppreżervata l-vijabbilità ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, iżda anki li jitħares l-impjieg tal-ħaddiema fl-imsemmija intrapriżi, tivvantaġġja lill-konsumatur, u tipprovdi stabbiltà fis-servizz pubbliku provdut

minn dawn l-azjendi; (g) għal dak li jirrigwarda l-ilment tagħha fuq l-isproporzjon fil-kera, permezz tad-dħul fis-seħħ tal-artikolu 1531D tal-Kap. 16, wara l-1 ta' Jannar, 2010, il-kera qegħda tiżdied bil-15% fis-sena u wara l-1 ta' Jannar, 2014, għandha tiżdied bil-5% fis-sena, liema żieda mhijiex insinifikanti, filwaqt li skont l-artikolu 1531I tal-Kap. 16 il-kirja għandha tintemm fl-2028 li mhuwiex daqstant 'il bogħod u l-manutenzjoni ordinarja għandu jieħu ħsiebha l-inkwilin; (għ) dak li qegħda tilmenta minnu r-rikorrenti ma jistax jissewwa b'dikjarazzjoni tan-nullità tal-liġi jew tal-iżgumbrament tal-inkwilin, għaliex wieħed ma jistax jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżura msemmija fil-liġi u fl-istess waqt jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli permezz tal-imsemmi żgumbrament; (ħ) għal dak li jirrigwarda t-talbiet VI sa VII, l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni mhuwiex applikabbli għaliex dan jorbot biss lill-organi ġudizzjarji ta' Strasburgu u lanqas huwa traspost fil-Kap. 319; u (h) ir-rikorrenti tallega vjolazzjoni ta' diversi artikoli kostituzzjonali u/jew konvenzjonali mingħajr ma tagħmel talba speċifika sabiex din il-Qorti tiddikjara l-ksur tagħhom; (i) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

6. L-intimat Collins jilqa' billi jeċċepixxi s-segwenti: (a) qabel xejn għandu jiġi żgurat li r-rikorrenti użat ir-rimedji ordinarji kollha disponibbli għaliha skont il-liġi; (b) ir-rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond; (ċ) huwa ma jistax jiġi misjub responsabbli għall-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali ta' terzi meta huwa dejjem ottempora ruħu mal-liġi; (d) huwa dejjem mexa skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u dawk tal-Kodiċi Ċivili, u għalhekk ma jistax jingħad li huwa aġixxa ħażin, abbużivament jew mod ieħor fil-konfront tar-rikorrenti; (e) il-kirja saret b'mod liberu u b'kuntratt, u għandu japplika l-prinċipju *pacta sunt servanda,* u għalhekk mhux ġust li s-sidien jitolbu quddiem qorti ta' ġurisdizzjoni Kostituzzjonali dak li huma jistgħu jitolbu quddiem qrati

ta' ġurisdizzjoni ċivili; (f) huwa dejjem ħallas il-kera fil-ħin u skont dak miftiehem mas-sidien, u qatt ħadd ma talbu għal xi żieda jew awment li għalih ma kien hemm l-ebda provvediment fl-iskrittura lokatizja; (ġ) ir-rikorrenti jew l-awturi tagħha daħlu f'relazzjoni lokatizja miegħu b'mod liberu u bl-għarfien tar-reġim legali regolanti l-ftehim ta' bejniethom; (g) ir-rikorrenti u l-awturi tagħha dejjem aċċettaw il-kera mingħajr riżerva, protest jew oġġezzjoni sal-aħħar skadenza li kien hemm; (għ) id-dewmien min-naħa tar-rikorrenti sabiex tressaq l-ilment tagħha għandu jkun ta' preġudizzju għall-istess ilment; (ħ) jekk il-Qorti tasal sabiex tillikwida kumpens favur ir-rikorrenti, għandha tittieħed in konsiderazzjoni d-denunzja jew d-dikjarazzjoni *causa mortis* li kienet għamlet l-istess rikorrenti meta ġie nieqes ir-raġel tagħha, għaliex sid ma jistax jindika valur għall-fini ta' taxxa, u jistenna valur ieħor għall-fini ta' kumpens; (h) m'hemm l-ebda ksur fir-rigward taż-żmien qabel ir-rikorrenti wirtet il-fond, jiġifieri qabel l-1 ta' Ġunju, 2015; (i) għar-rigward tat-talba tal-iżgumbrament, huwa stabbilit fil-ġurisprudenza li Qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali m'għandhomx kompetenza li jordnaw l-iżgumbrament tal-inkwilin; (ie) għar-rigward il-kumplament, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontriha; (j) il-kumpannija Frank P. Borg Limited imsemmija fir-rikors promotur m'għandhiex x'taqsam mal-fond in kwistjoni; u (k) huwa m'għandu jbati l-ebda spejjeż fir-rigward tal-preżenti proċeduri, għaliex ma jistax jiġi kkastigat talli ottempora ruħu mad-disposizzjonijiet tal-liġijiet li saru mill-Istat.

Provi u riżultanzi

7. Flimkien mar-rikors promotur tagħha, ir-rikorrenti esebiet (a) affidavit tagħha stess [6]; (b) vera kopja tal-iskrittura tal-kiri tal-fond[7]; (ċ) vera kopja tal-kuntratt ta' akkwist ta' biċċa art li fuqu nbena sussegwentement il-fond, liema akkwist sar mir-raġel tar-rikorrent u l-ko-proprjetarju Gerald Farrugia[8]; (d) vera kopja tal-kuntratt ta' diviżjoni bejn ir-raġel tar-rikorrenti Carmel Farrugia u Gerald Farrugia[9]; (e) vera kopja tat-testment ta' Carmel Farrugia[10]; u (f) vera kopja ta' att ta' dikjarazzjoni *causa mortis*.[11]

8. Fl-affidavit tagħha r-rikorrenti stqarret li hija l-proprjetarja tal-fond, liema proprjetà kienet akkwistat b'wirt mingħand il-mejjet raġel tagħha Carmelo Farrugia permezz tat-testment tiegħu tat-12 ta' April, 2011, fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt. Żiedet tgħid li l-wirt tiegħu kien ġie debitament denunzjat permezz tal-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tas-17 ta' Ottubru, 2015, quddiem l-istess Nutar. Spjegat li l-fond kien ilu mikri mis-6 ta' Lulju, 1974 lill-intimat Collins, permezz ta' skrittura magħmula quddiem in-Nutar Joseph Raphael Darmanin. Dan wara li żewġha kien akkwista l-art flimkien ma' ċertu Gerald Farrugia b'kuntratt tas-16 ta' Marzu, 1967, fl-atti tan-Nutar George Cassar. Sussegwentement wara li dawn iffirmaw att ta' diviżjoni fl-1 ta' Frar, 1970 quddiem l-istess Nutar Pubbliku, l-imsemmija art kienet messet lil Carmelo Farrugia, u huwa kien bena l-fond in kwistjoni fuq dik l-art. Tgħid li wara l-Att X tal-2009, il-kera tal-fond saret €848.92 fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, liema kera tikkontendi li hija waħda baxxa u irriżorja, u l-fond

[6] Dok. X *a fol.* 7.
[7] *Supra.*
[8] *Supra.*
[9] *Supra.*
[10] *Supra.*
[11] *Supra.*

għalhekk iservi ta' ġid għall-inkwilin minflok għaliha. Tilmenta li jekk is-sitwazzjoni tibqa' hekk minn ġenerazzjoni għal oħra, id-dritt tal-proprjetà ser jibqa' biss fuq karta u l-eredi tagħha ser ikollhom iħallsu taxxa tas-suċċessjoni fuq il-prezz tas-suq, sabiex b'hekk jispiċċaw joħorġu minflok idaħħlu fil-but. Tgħid li tispera li ser tirċievi riżarċiment tad-danni kollha sofferti, jiġifieri t-telf tagħhom kollu u li jieħdu lura ħwejjiġhom. Ir-rikorrenti tinsisti li l-liġi antika tal-kera, anki kif emendata matul iż-żmien, tikser id-drittijiet fundamentali tagħha għaliex ma setgħetx tirċievi kera ġusta skont is-suq, filwaqt li l-emendi ma żammewx ukoll bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Ir-rikorrenti ssostni li mhux sew li sejra ddum snin sabiex tieħu lura mill-kera t-taxxa li hija kienet ħallset, u li wliedha kienu ser jirtu problema ta' taxxa. Tgħid li dan huwa serq legali maħluq mill-Gvern ta' Malta, u hemm bżonn li din il-Qorti tagħmel ġustizzja magħha. Għalhekk, hija kienet qegħda ssofri d-danni pekunjarji u anki dawk non-pekunjarji.

9. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Michael Lanfranco** ppreżenta ir-rapport tiegħu[12] fl-10 ta' Novembru, 2022. Wara li ddikjara li huwa kien aċċeda fil-fond fis-7 ta' Novembru, 2022, u dan fil-preżenza ta' Cecilia Borg u Marcette Caruana in rappreżentanza ta' ommhom ir-rikorrenti, kif ukoll fil-preżenza tal-intimat Collins, spjega li l-imsemmi fond jikkonsisti f'fond kummerċjali wżat bħala *stationery* f'pjan terran aċċessibbli minn Triq Dun Ġużepp Zammit ġewwa ż-Żurrieq. Kompla qal li l-fond jinsab faċċata tal-iskola taż-Żurrieq, fejn hemm *passing trade* tajba. Iddeskriva kif inhu mibni l-fond u ndika l-kejl tiegħu. Irrileva li l-fond huwa soġġett għal ċens annwu perpetwu ta' €3.72. Iddikjara li l-fond u l-finituri huma stabbli. Spjega li l-fond jinsab f'żona li skont is-*South Malta Local Plan* hija kklassifikata bħala *Secondary Town Centre (ML5),* tant li kien hemm

[12] *A fol.* 51 *et seq.*

diversi fondi kummerċjali oħra fil-viċinanzi. Qal li nstabu diversi permessi relatati mal-fond fl-arkivju *online* tal-Awtorità tal-Ippjanar, u skont l-informazzjoni mogħtija lilu, dan kien liċenzjat għall-bejgħ ta' *'stationery and toys'*. Madankollu skont il-*policies* viġenti tal-Awtorità tal-Ippjanar, il-fond seta' jintuża għal skopijiet oħra kummerċjali, inluż bħala uffiċċju żgħir, iżda dejjem d-daqs tiegħu jillimita l-użu tiegħu. Imbagħad il-Perit Tekniku Ġudizzjarju għadda sabiex spjega kif huwa kien wasal għall-istima tiegħu, billi għamel użu mill-metodu komparattiv, fejn ikkunsidra proprjetà simili fil-viċinanzi tal-fond. Stqarr li fil-fehma tiegħu l-valur medju tas-suq ta' ħwienet simili huwa ta' bejn €1,000 sa €3,500 għal kull metru kwadru ta' *'usable space',* li fil-każ odjern huwa ta' cirka 18 m.k. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qal li fil-każ odjern, huwa applika rata ta' €1,940 għal kull metru kwadru minħabba d-daqs pjuttost limitat tal-fond. Żied jgħid li wara li kkunsidra l-fatturi kollha rilevanti kif indikati fir-rapport tiegħu, huwa kien tal-fehma li l-valur tal-fond fit-18 ta' Lulju, 2022, kien ta' €35,000. Kompli jispjega li sabiex stabbilixxa l-valuri lokatizji tal-fond, huwa kien għamel użu tal-metodu komparattiv u straħ fuq rendiment ta' 4.5% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Minn hawnhekk għadda sabiex elenka l-valuri riżultanti.

10. Waqt l-udjenza tal-20 ta' Jannar, 2023, l-intimat Collins ippreżenta l-affidavit tiegħu. Spjega li xi ftit xhur qabel id-data taż-żwieġ tiegħu u ta' martu fil-15 ta' Frar, 1975, din kienet weġġgħet fuq ix-xogħol, fejn spiċċat b'mankament f'subgħajha, u b'hekk kellha titlaq ix-xogħol tagħha. Għalhekk huma kienu talbu lil Carmel Farrugia sabiex jikrilhom il-fond in kwistjoni, liema fond huwa stess kien qed jużah bħala ħanut tal-arloġġi. Dan kien aċċetta li jikrihulhom b'kera ta' Lm0.50c kuljum u bil-ħlas ta' rigal ta' Lm200, u l-iskrittura tal-kiri kienet saret fis-6 ta' Lulju, 1974, quddiem in-Nutar J. Darmanin. Il-kera ta' Lm180 fis-sena baqgħet titħallas sa dakinhar mingħajr problemi u dan

dejjem fil-ħin, filwaqt li dejjem ġiet aċċettata mis-sid skont kif juru l-kotba tal-kera li kellu f'idu, fejn id-dati tal-ħlas kienu jibdew fit-13 ta' Lulju, 1974 u jispiċċaw fit-13 ta' Jannar, 2023. Imbagħad fl-2009, l-imsemmija kera kienet ġiet aġġustata skont il-liġi. Irrileva li l-ftehim li sar mas-sid permezz tal-iskrittura, kien li huwa kellu jpoġġi *toilet* fil-fond, iżda dan qatt ma sar. Irrileva wkoll li huwa kien għamel diversi benefikati fl-istess fond a spejjeż tiegħu, u semma d-dawl, l-ilma, il-vetrini, ix-*shutter* u l-ixkafef. L-intimat Collins qal li anki bejn l-1988 u l-1993, huwa kien ftiehem fuq kirja oħra ma' Carmel Farrugia dwar *showroom* fl-istess blokka ta' bini f'Triq il-Ħnejja, iż-Żurrieq, b'kera ta' Lm1 kuljum, iżda s-sid kien ittermina l-kirja wara ħames snin u wellieh lil terzi. Min-naħa tiegħu, huwa ma kienx oġġezzjona stante li dan kien il-ftehim ta' bejniethom.

11. Waqt l-udjenza tal-15 ta' Frar, 2023, l-intimat Collins ippreżenta kopja tal-ktieb tal-kera.[13]

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

12. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimat Collins. L-intimat Avukat tal-Istat fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu jqajjem il-kwistjoni tat-titolu, fejn jikkontendi li r-rikorrenti għandha ġġib prova tal-imsemmi titolu, iżda wkoll tal-kirja stess u li din hija mħarsa mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu, anki l-intimat Collins jirrileva li r-rikorrenti għandha tressaq prova tat-titolu tagħha. Il-Qorti tibda billi tirrileva li f'proċeduri bħal dawk odjerni, mhuwiex mistenni mir-rikorrent li jġib prova assoluta tat-titolu tiegħu, għaliex proprju l-kwistjoni ma tirrigwardax it-titolu. Huwa biżżejjed li l-Qorti tinsab

[13] *A fol.* 67.

sodisfatta li r-rikorrenti hija tassew is-sid tal-fond in kwistjoni, u fil-kawża odjerna il-grad tal-prova mistenni mingħand ir-rikorrenti intleħaq permezz tal-preżentata tal-kopja tat-testment tar-raġel tagħha, flimkien ma' kopja tal-att tal-akkwist iffirmat minnu flimkien ma' terzi, għax-xiri tal-art li fuqha sussegwentement huwa bena l-fond in kwistjoni wara li l-istess art messet lilu skont l-att ta' diviżjoni li sar bejnu u l-imsemmija terzi. Meħud ukoll in konsiderazzjoni n-nuqqas tal-intimat Avukat tal-Istat li jkompli jinsisti fuq l-ewwel eċċezzjoni tiegħu fin-nota ta' osservazzjonijiet ppreżentata minnu, u li saħansitra l-intimat Collins ma kompliex issostni fuq it-tieni eċċezzjoni tiegħu, il-Qorti tastjeni milli tikkunsidra ulterjorment din il-kwistjoni tat-titolu fuq il-fond. L-istess qed jingħad fir-rigward dwar il-kwistjoni l-oħra ssollevata mill-intimat Avukat tal-Istat, fejn din tirrigwarda l-eżistenza tal-kirja, u din kif allegatament soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, u tgħid li hawnhekk ukoll ma jirriżultax fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu li huwa qed ikompli jinsisti fuq il-prova rikjesta, liema fatt wara kollox jinstab ampjament ippruvat permezz tal-kopja tal-iskrittura li permezz tagħha nkera l-fond lill-intimat Collins, u anki mill-irċevuti numerużi esebiti minn dan tal-aħħar.

13. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Collins jirrileva li qabel xejn għandu jiġi stabbilit li qabel ma ntavolat il-preżenti proċeduri, ir-rikorrenti eżawriet ir-rimedji ordinarji tagħha skont il-liġi. Il-Qorti tikkunsidra li l-intimat Collins hawnhekk qed jonqos milli jindika liema huma dawn ir-rimedji ordinarji li allegatament kellha a disposizzjoni tagħha r-rikorrenti, u l-Qorti min-naħa tagħha tgħid li ma tagħraf l-ebda rimedju li seta' jwassal sabiex jiġu ndirizzati l-ilmenti tar-rikorrenti, li wara kollox huma ta' indoli kostituzzjonali li jistgħu jiġu ttrattati biss minn qrati bil-kompetenza relattiva. Għaldaqstant tikkunsidra li din l-eċċezzjoni hija nfondata, u tiċħadha.

14. Ir-raba’ eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat tolqot l-allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Isostni li ġaladarba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 ġew fis-seħħ fid-19 ta’ Ġunju, 1931, dawn huma mħarsa mis-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, u għaldaqstant ma jista’ qatt jinstab ksur tal-artikolu 37 tal-imsemmija Kostituzzjoni. Mhux l-ewwel darba li quddiem din il-Qorti ġie mressaq lment simili li jolqot ukoll l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta, u għalhekk il-fehma tagħha dwar l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali kif protetti minn dan l-artikolu, illum tinsab imfissra sew u ben stabbilita. Għaldaqstant filwaqt li tagħmel riferiment għas-sentenza tagħha stess kif deċiża fis-7 ta’ Mejju, 2021 fl-ismijiet **Simon Mercieca *vs.* Avukat tal-Istat et**[14], tgħid li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax japplika għall-każ odjern stante li l-Kap. 69 ġie fis-seħħ qabel it-3 ta’ Marzu, 1962, kif stabbilit mis-subartikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni, li jagħti protezzjoni lil dawk il-liġijiet li ġew fis-seħħ qabel dik id-data, kif ukoll lill-emendi għalihom. B’hekk l-Qorti ma tistax tinvestiga l-ilment tar-rikorrenti fir-rigward tal-allegat ksur ta’ dan l-artikolu tal-Kostituzzjoni, u min-naħa l-oħra tilqa’ ir-raba’ eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ħames aggravju tiegħu, u għaldaqstant ser tgħaddi sabiex tikkonsidra jekk l-ilment tar-rikorrenti huwiex ġustifikat hekk kif tressaq quddiemha *ai termini* tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

15. Il-Qorti issa sejra tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra ssollevati mill-intimati, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrenti. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar ’l fuq, ir-rikorrenti qegħda tikkontendi li b’konsegwenza tal-lokazzjoni favur l-intimat Collins u tal-ħdim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u dawk tal-Att X tal-2009, u kwalsiasi liġi oħra, qegħin jiġu leżi d-drittijiet

[14] Kost. 80/19LM.

fundamentali tagħha kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

16. Fil-każ odjern jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien ġie għand ir-rikorrenti mill-wirt tar-raġel tagħha, liema fond kien suġġett għal titolu lokatizju favur l-intimat Collins Imma minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, dan tal-aħħar akkwista d-dritt li jibqa' jżomm il-fond taħt titolu ta' kera u kif regolata mill-istess disposizzjonijiet, b'kera li permezz tal-awmenti annwali li pprovdew għalihom id-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, illum leħqet €848.92 fis-sena.

17. L-intimat Collins jinsisti fil-ħames eċċezzjoni tiegħu li l-każ odjern mhux wieħed ta' relazzjoni sfurzata għaliex il-kirja ġiet fis-seħħ bis-saħħa tal-għażla ħielsa ta' sid il-kera, u *imputet sibi* jekk ma ħasibx li jniżżel data ta' skadenza jew awment fil-kera. Għalhekk jinvoka l-prinċipju legali *pacta sunt servanda.* Imma din il-Qorti tgħid li għalkemm l-awtur tar-rikorrenti u r-rikorrenti stess kienu konsapevoli tal-effetti tal-liġi applikabbli, dan ma jfissirx li huma kellhom għażla libera f'dak li għamlu, għaliex dawn ma setgħu bl-ebda mod jeħilsu mill-effetti restrittivi tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 f'dak li għażlu li jagħmlu. Tikkonsidra wkoll li lanqas setgħu jipprevedu li maż-żmien il-valur lokatizju fis-suq tal-fond kien ser jiżdied b'mod daqshekk qawwi, u għalhekk ċertament ma jistax jitqies li huma kienu qegħdin jaċċettaw din is-sitwazzjoni imprevedibbli. Għaldaqstant il-Qorti tikkonsidra li l-intimat Collins m'għandux raġun, u tiċħad il-ħames u s-seba' eċċezzjoni tiegħu.

18. Tikkonsidra li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi kif ġej:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.

> Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

19. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il-Qorti Ewropea'], il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. B'hekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità, u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[15]

20. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhuwiex ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu. Dan għaliex kif sewwa jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat, u kif ġie aċċettat mill-Qorti Ewropea[16], il-miżura tista' tiġi kkunsidrata li ttieħdet fl-interess ġenerali fejn permezz tagħha ġiet assigurata l-istabbilità tan-negozji u l-ħarsien tal-impjieg ta' dawk il-persuni li jaħdmu permezz tal-imsemmija negozji, filwaqt li s-sidien ma tħallewx jieħdu vantaġġ tal-attività ekonomika tal-inkwilin. Għalhekk il-Qorti taċċetta hija wkoll li l-għan soċjo-ekonomiku li taħthom saru l-liġijiet in kwistjoni kien jagħti lill-Istat diskrezzjoni wiesgħa ferm

[15] Ara **Bradshaw and Others v. Malta**, App. Nru. 37121/15, 23.10.2018.
[16] Ara **Zammit and Attard Cassar v. Malta**, App. Nru. 1046/12, 30.07.2015.

fil-ħarsien tal-interess pubbliku sabiex dan jintleħaq ukoll fis-settur tal-kummerċ. Madankollu tgħid li minbarra l-fatt li l-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż illum m'għadhiex l-istess bħal dik li l-pajjiż kien jinsab fiha fiż-żmien li ġew promulgati l-liġijiet tal-kera fiż-żmien ta' bejn iż-żewġ gwerer, id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawnhekk il-Qorti għalhekk tirrileva li kuntrarjament għal dak li jagħti x'jifhem l-intimat Avukat tal-Istat, l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

21. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others v. UK**[17] il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".*[18]

22. Din is-silta tispjega dak l-eżerċizzju li għandha tagħmel il-Qorti fl-investigazzjoni tagħha tal-allegat ilment ta' ksur tad-drittijiet fundamentali ta' tgawdija ta' proprjetà:

> *"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see* Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must*

[17] App. 8793/79, 21.02.1986.
[18] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, Victor Gatt et *vs.* Avukat Ġenerali et, 05.07.2011, u Q.Kost. 467/1994, Cutajar noe *vs.* Il-Kummissarju tal-Art et, 30.11.2001.

look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, *[GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and* Broniowski, *cited above, §151)."*[19]

23. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont li l-valur lokatizju annwali ta' €1,575.00 mogħti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu għas-sena 2022 li fiha ġiet intavolata l-kawża odjerna, u meħud in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera baxxa annwali ta' €848.92 perċepita mir-rikorrenti; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien u għadu jimmerita l-indħil tal-Istat saħansitra fi sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet ferm miż-żmien li fih saret il-liġi in kwistjoni, u ta' dan il-Qorti tgħid li huwa xhieda l-Att XXXI tal-1995, fejn fost oħrajn ma baqgħux jgħoddu d-disposizzjonijiet tal-artikolu 3 tal-Kap. 69 għal kirjiet li ġew magħmula wara l-1 ta' Ġunju, 1995, tqis li jirriżulta bl-aktar mod evidenti li ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Filwaqt li tqis wkoll li għalkemm skont l-artikolu 1531I tal-Kodiċi Ċivili l-kirja preżenti għandha tintemm fl-2028, ir-rikorrenti ser tibqa' fi stat ta' inċertezza dwar meta u jekk qatt terġax tieħu lura l-pussess tal-fond proprjetà tagħha, għaliex ir-rieda tal-leġislatur dejjem tibqa' suprema. Fil-każ **Cassar v. Malta**[20] il-Qorti Ewropea kkonkludiet li:

"it is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property."

[19] Bradshaw and Others v. Malta *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, Zammit and Attard Cassar v. Malta, 30.07.2015.
[20] App. 50570/13, 30.01.2018.

Il-Qorti għalhekk tagħraf li d-drittijiet tar-rikorrenti ġew u għadhom limitati sew permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Kif irrilevat din il-Qorti hawn fuq, ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni fil-każ odjern għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Saħansitra tasal biex tgħid li ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil fil-każ odjern. Il-Qorti għalhekk qegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti ġiet kostretta li ġġorr piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll hija ġarrbet ksur tal-jedd fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-possedimenti tagħha. Il-Qorti hawnhekk iżżid tgħid li kuntrarjament għal dak li qed jirrileva l-intimat Collins permezz tad-disa' eċċezzjoni tiegħu, iż-żmien li setgħet ħadet ir-rikorrenti sabiex tintavola l-preżenti proċeduri u saħansitra n-nuqqas tal-awtur tagħha li jagħmel dan, ma jistax jimmilita kontra l-fondatezza tal-allegazzjoni tagħha. Tirrileva li m'hemm xejn fil-liġi li titlob li min jallega ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu għandu jipproċedi għal rimedju f'xi żmien stabbilit, u għalhekk il-Qorti tiċħad din l-eċċezzjoni tal-intimat Collins.

24. F'dan l-istadju l-Qorti tirrileva li jkun utli u xieraq li jsir riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Ghigo *vs* Malta**[21]:

> *"67. As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, §45).*
>
> *68. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of*

[21] 26.09.2006.

control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see, mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §223).*

69. *In the present case, having regard to the extremely low amount of the rental value fixed by the Land Valuation Officer, to the fact that the applicant's premises have been requisitioned for more than twenty two years, as well as to the abovementioned restrictions of the landlord's rights, the Court finds that a disproportionate and excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr G and his family (see,* mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §225). It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property."*

25. Għal dak li jirrigwarda r-rimedji domestiċi quddiem il-Qrati li għandha a disposizzjoni tagħha r-rikorrenti, u li għandhom rilevanza għall-finijiet tal-proporzjonalità, il-Qorti Ewropea fil-każ fuq ċitat segwiet l-insenjament kif imfisser fis-sentenza fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar v. Malta**[22]:

"58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, § 151)".

26. Il-Qorti għalhekk għandha tqis ukoll jekk teżistix protezzjoni, inkluż dik proċedurali, sabiex tassigura ruħha li l-operat tas-sistema u l-impatt tagħha fuq

[22] App. 1046/12, 30.07.2015.

id-drittijiet proprjetarji tas-sid humiex ta' natura arbitrarja jew saħansitra jħallux lok għall-inċertezza. Għalhekk il-Qorti Ewropea qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord Li Jirregola l-Kera, fattur ieħor ferm importanti fis-sejbien ta' ksur, fejn sabet li filwaqt li dan il-Bord seta' offra l-protezzjoni proċedurali adegwata sabiex iħares l-operat tas-sistema ta' kontroll, dan m'għandu l-ebda effett utli għar-rikorrenti appellant:

> *"61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis, Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014)."*[23]

27. Il-Qorti tqis li dan l-insenjament japplika wkoll għall-każ odjern, fejn minbarra li r-rikorrenti hija marbuta mal-awmenti minimi li jipprovdi għalihom l-artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili, kuntrarjament għal dak li jsostni l-intimat Avukat tal-Istat, liema awmenti ġew introdotti permezz tal-Att X tal-2009, u li bl-ebda mod ma jistgħu jirriflettu l-bidla qawwija li ra s-suq lokatizju hawn Malta fl-aħħar snin, hija m'għandha l-ebda rimedju effettiv li permezz tiegħu tista' tirċievi kera xierqa mingħand l-intimat Collins sat-tmiem tal-kirja fis-sena 2028 kif proġettata skont il-liġi.

28. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġew leżi. Huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lilha, u dan filwaqt li

---

[23] Cassar v. Malta, *Supra.*

tqis li fiċ-ċirkostanzi odjerni, fejn jirriżulta saħansitra li d-drittijiet fundamentali tagħha u tal-antekawża tagħha kienu ilhom jiġu leżi mill-1987, jiġifieri s-sena rilevanti meħud in konsiderazzjoni dak li jipprovdi għalih l-artikolu tal-Kap. 319, sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur ma tistax tkun rimedju suffiċjenti.

29. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[24], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

> *"Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ....".*

30. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[25], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, inkiteb illi:

> *"... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."*

[24] 29.04.2016.
[25] 27.06.2019.

31. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[26], il-Qorti Kostituzzjonali rritjeniet illi,

> *"... ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa."*

32. Għalhekk il-Qorti qegħda tieħu in konsiderazzjoni l-fatt li (a) ir-rikorrenti u l-awtur tagħha ilhom għal dawn l-aħħar ħamsa u għoxrin sena ibatu minn vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom; (b) l-ammont ta' kera li r-rikorrenti u l-awtur tagħha setgħu jipperċepixxu li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ, huwa ferm ikbar minn dak li attwalment ipperċeput, meħud in konsiderazzjoni l-kera kif stmata mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu mis-sena 1987 sas-sena 2022; u (ċ) il-valur fis-suq tiegħu huwa sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu, u hawnhekk għal dak li jirrigwarda l-għaxar eċċezzjoni tal-intimat Collins, ma tistax tonqos milli żżid tgħid li ftit li xejn hemm diskrepanza bejn il-valur dikjarat fl-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* iffirmat mir-rikorrenti fir-rigward tad-denunzja tal-wirt tar-raġel tagħha fl-2015, u l-valur tal-fond kif stmat mill-Perit Tekniku Ġudizzjarji fir-rapport tiegħu tal-2022. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-awtur tagħha, u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, u għaldaqstant tikkonsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar- rikorrenti u tal-awtur tagħha li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat.

33. Kif diġà kellha l-opportunità li tteni din il-Qorti, id-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-

[26] 30.09.2016.

danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna, u tenut kont tal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi. Għar-rigward tal-kwantum tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu.

34. Hawnhekk il-Qorti sejra tikkunsidra l-ħdax-il eċċezzjoni tal-intimat Collins fejn jikkontendi li tista' tinstab biss leżjoni għaż-żmien wara li r-rikorrenti wirtet il-fond mingħand ir-raġel tagħha. Il-Qorti tirrileva li dan mhux skont l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali, liema insenjament qed jiġi wkoll segwit minn din il-Qorti, fejn huwa aċċettat li f'kawża bħal dik odjerna fejn il-fond ippervjena lir-rikorrenti permezz ta' wirt, hija għandha dritt li saħansitra titlob għas-sehem tagħha minn kwalunkwe kumpens li seta' kien dovut lill-awtur tagħha, dejjem f'każ li jirriżulta ksur ukoll fil-konfront ta' dan tal-aħħar.

35. Il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti u tal-awtur tagħha hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordinat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

36. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' elfejn mija tmienja u erbgħin Euro (€2,148)[27], u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' sitt elef Euro (€6,000.00), għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet

[27] €23,863 (kera kif stmata mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju: 01.05.87-31.12.87: €258/12x8=€172; 1988-1991: €258x4=€1,032; 1992-1996; €337x5=€1,685; 1997-2001: €440x5=€2,200; 2002-2006: €574x5=€2,870; 2007-2011: €748x5=€3,740; 2012-2016: €976x5=€4,880; 2017-2021: €1,273x5=€6,365; 01.01.22-18.07.22: €1,575/12x7=€918.75) €17,419.00 (kera perċepita skont l-irċevuti esebiti) €23,863-€17,419=€6,444/3=€2,148.

fundamentali tar-rikorrenti u tal-awtur tagħha. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat waħdu, għaliex kif sewwa jirrileva b'mod inkontestat l-intimat Collins, huwa m'għandux jinżamm responsabbli għall-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

37. L-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li r-rikorrenti ma tistax tinvoka l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni stante li dan ma jagħmilx parti mil-liġi Maltija, u huwa applikabbli biss fil-konfront tal-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Il-Qorti tgħid li l-intimat l-Avukat tal-Istat hawnhekk ukoll għandu raġun għaliex huma d-disposizzjonijiet tal-Kap. 319, senjatament is-subartikolu 4(2) li huma applikabbli għall-każ odjern. Għaldaqstant il-ħdax-il eċċezzjoni tiegħu hija ġustifikata u tilqagħha.

38. Għal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimat Collins mill-fond, din il-Qorti diversi drabi rriteniet li hija m'għandhiex ġurisdizzjoni tiddeċiedi kwistjonijiet bħal dawn, li huma riżervati għal qrati u tribunali oħra b'kompetenza partikolari. Għaldaqstant tiċħad it-talba tagħha iżda tilqa' l-għaxar eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat limitatament għall-kwistjoni ta' żgumbrament, filwaqt li tilqa' t-tnax-il eċċezzjoni tal-intimat Collins.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel, tal-ħames u tat-tnax-il eċċezzjoni tal-intimat l-Avukat tal-Istat, tilqa' ir-raba', l-għaxar**

limitatament għall-kwistjoni tat-talba ta' żgumbrament, u l-ħdax-il eċċezzjoni tiegħu, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu;

2) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni u tal-erbatax-il eċċezzjoni tal-intimat Collins, tilqa' it-tielet, ir-raba', is-sitt, it-tmien, l-għaxar, it-tnax u l-ħmistax-il eċċezzjoni tiegħu, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**

3) **Tilqa' it-talbiet kollha tar-rikorrenti għajr għat-tielet u għar-raba' talba tagħha u fejn (a) tinvoka ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni; (b) tinvoka l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni permezz tas-sitt u tas-seba' talba tagħha; u (ċ) titlob li l-imgħaxijiet għandhom jiddekorru mid-data tal-preżentata tal-preżenti proċeduri;**

4) **Tiddikjara li l-provvedimenti tal-Kap. 69, tal-Att X tal-2009 li qegħdin jiksru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huma nulli u inapplikabbli fil-konfront tagħha fir-rigward tal-fond in kwistjoni; u**

5) **Tillikwida kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mill-imsemmija rikorrenti, fis-somma komplessiva ta' tmint elef mija tmienja u erbgħin Euro (€8,148.00), liema somma għandha titħallas mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament**

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja tagħha lill-Onor. Speaker tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu kwantu għal kwart (1/4) mir-rikorrenti, u l-kumplament mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur