QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 82/2015 MH

Illum, 29 ta' Jannar, 2020

Mario Cachia (detentur tal-karta' ta' l-identita' numru 482965(M), Ines Borg, Joe Borg, Godwin Borg, Margaret Borg, Louise Busuttil, Emma Grech, Joe Grech, Alfred Grech, Doreen Busuttil, Carmen Bajada, Nathalie Grech, Steve Cachia, Carmen Wareing

vs

Supermarkets (1960) Limited (C481) u l-Avukat Ġenerali

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti tat-12 ta' Novembru 2015** li permezz tiegħu esponew:

"1.1. Illi bis-saħħa ta' kuntratt tal-ħdax (11) ta' Ottubru tas-sena elf disgħa mija u sitta u sebgħin (1976), ir-rikorrenti jew fil-każ ta' x'uħud minnhom l-awturi tagħhom ikkonċedew lis-soċjeta' intimata l-fond bl-indirizz "Marks and Spencer", The Strand, Sliema tal-kobor ta' ħames mija u tmenin (580) metru kwadru b'titolu ta' lokazzjoni u dana versu l-kera ta' erbat elef lira (Lm 4000) fis-sena (ekwivalenti għal disat elef tlett mija u sbatax-il euro u ħamsin ċenteżmu (€9317.50)).

1.2 Illi dina l-iskrittura privata kienet taħseb, fost l-oħrajn , għal reviżjoni tal-kirja pagabbli. Fil-fatt, fil-każ li l-inkwilini jibqgħu fil-kirja wara ħames (5) snin, il-kirja pagabbli kellha tiżdied bir-rata ta' ħamsa fil-mija (5%) għall-perjodu tal-ħames snin ta' wara. L-istess skrittura kienet tipprovdi li wara li jgħaddi dan it-tieni perjodu ta' ħames (5) snin, il-kirja kellha terġa tiżdied bl-istess mod u bl-istess rata. Il-Kuntratt bejn il-partijiet inoltre jipprovdi ukoll li fil-kaz li l-inkwilini jkunu għadhom fil-kirja wara li jgħaddi il-perjodu ta' ħmistax-il sena, kull żieda fil-kera jew tibdil fil-kundizzjonijiet kellu jiġi regolat bi ftehim ġdid.

1.3. Illi l-kirja żdiedet skond dan il-ftehim bejn l-elf disgħa mija, sitta u sebghin (1976) u l-elf disgħa mija u erbgħa u disgħin (1994), għal erbat elef erba' mija u għaxar liri (Lm 4410) fis-sena (ekwivalenti għal għaxart elef mitejn u tnejn u sebgħin euro u erba' u ħamsin ċenteżmu (€10.272.54)).

1.4. *Illi wara li għadda it-terminu oriġinali tal-kuntratt ta' ħmistax-il (15) sena, fin-nuqqas ta' ftehim bejn il-partijiet, ir-rikorrenti eżerċitaw id-dritt illi jitolbu żieda fil-kera pagabbli u b'ittra uffiċjali datata it-tnejn u għoxrin (22) ta Ġunju tas-sena elf disgħa mija u erbgħa u disgħin (1994), talbu żieda fir-rata tal-kera għas-somma ta' tmint elef lira (Lm 8000) fis-sena, (ekwivalenti għal tmintax-il elf sitt mija u ħamsa u tletin euro (€18,635)).*

1.5. *Illi s-soċjetà intimata opponiet għat-talba fiż-żieda fil-kera billi ntavolat rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera illi b'sentenza tal-ħamsa u għoxrin (25) ta' Lulju tas-sena elf disgha mija u ħamsa u disgħin (1995) laqa' in parti t-talba tar-rikorrenti u ppermetta żieda fil-kera għall-ammont ta sitt elef u ħames mitt lira (Lm 6500) (ekwivalenti ghal ħmistax-il elf mija u erbgħin euro tlieta u disgħin ċenteżmu (€15,140.93)).*

1.6. *Illi tajjeb li jintqal ukoll li wara id-deċiżjoni msemmija tal-Bord, is-socjetà intimata talbet ir-ritrattazzjoni tas-sentenza tal-Bord permezz ta' rikors numru 4/95 illi ġie miċħud mill-istess Bord permezz ta' sentenza tat-22 ta' Novembru 2001, liema sentenza ġiet ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell Inferjuri permezz ta' sentenza tas-7 ta' Lulju 2003. Illi l-kera ta €15,140.93 baqgħet titħallas, mingħajr żieda, sas-sena elfejn u għaxra (2010), fejn imbagħad, bdiet tiżdied skond l-Artiklu 1531D tal-Kodiċi Ċivili illi ġie promulgat fis-sena elfejn u disgħa (2009).*

1.7. *Illi llum il-kera dovuta skond l-artiklu 1531D tal-Kap. 16 telgħet għas-somma ta' disgħa u għoxrin elf mija u ħamsa u disgħin euro u erbgħa u disgħin ċenteżmu (€29195.94) fis-sena, ekwivalenti għal disgħa u sebgħin euro disgħa u disgħin ċenteżmu (€79.99) kull jum jew għal ħamsin euro u tlieta u ħamsin ċenteżmu (€50.53) għal kull metru kwadru, liema kera r-rikorrenti issa m'humiex jaċċettaw għaliex hija manifestament inadekwata għal fond tal-kobor u fil-lokalità in kwistjoni kif ser jintwera fil-kors ta' dawn il-proċeduri.*

<u>2.0. Il-Preġudizzju Attwali</u>

2.1. *Illi fl-opinjoni kkunsidrata tal-esponenti, minkejja iż-żidiet tal-aħħar snin, il-kera dovuta fuq il-fond in kwistjoni xorta hi ferm baxxa u ma tirriflettiex ll-valur lokatizzju reali tas-suq. Dan bi preġudizzju serju għar-rikorrenti.*

2.2. *Illi din l-inadegwatezza tal-kera dovuta tista' tiġi konstatata b'eżerċizzju tekniku. Illi l-kirja illi attwalment hija dovuta jew li ser issir dovuta ai termini tal-artiklu 1531D tal-Kap. 16 hija ferm inferjuri għal dak illi l-fond in kwistjoni jimmerita tenut kont il-kobor u l-prominenza tiegħu. Huwa ukoll ferm inqas minn dak illi l-Gvern qed jipproponi għall-proprjetajiet kummerċjali simili taħt skema amministrata mid-Dipartiment tal-Propjeta' tal-Gvern imsejħa ix-'Shops Scheme'. Din l-iskema tagħti l-opportunità lill-ħwienet li jinsabu ġewwa il-Belt Valletta illi jikkonvertu l-kirja tagħhom f'ċens temporanju versu canone illi jista' jlaħħaq ħames mitt euro (€500) għal kull metru kwadru fis-sena, jiġifieri għaxar darbiet aktar minn dik li qegħdin jirċievu r-rikorrenti għall-propretà tagħhom illi tinsab fil-qalba taż-żona kummerċjali ta' Tas-Sliema.*

2.2. *Illi dina s-sitwazzjoni daqshekk manifestament leżiva għar-rikorrenti toriġina mill-vinkolu mpost bl-Artikolu 4 (1) (b) tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 illi tipprekludi lill-Bord li Jirregola l-Kera illi jiffissa kera illi jiżboq "40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu tal-1914." Illi dan l-anakroniżmu legali ġie parzjalment imma m'hux totalment rimedjat bl-artiklu 1531D tal-Kap. 16 imma l-kera illi l-intimati huma legalment dovuti illi jħallsu lir-rikorrenti għadha ferm inferjuri għall-kera illi altrimenti tkun dovuta fuq is-suq ħieles.*

2.3. *Illi dina s-sitwazzjoni ġiet aggravata minħabba l-inerzja ta' l-Istat illi jistabilixxi l-Indiċi tal-Valur Kummercjali tal-Proprjetà hekk kif inhu obbligat li jagħmel skond l-artikoli 1531D u 1622A(d) tal-Kap. 16, liema indiċi seta' jindirizza s-sitwazzjoni nfeliċi illi fiha jinsabu r-rikorrenti.*

2.4. *Illi minbarra l-fatt illi r-rikorrenti m'humiex qed jieħdu kera adekwata għall-fond tagħhom, bis-saħħa ta' l-artiklu 3 tal-Kap. 69, ir-rikorrenti huma obbligati illi bil-fors iġeddu l-kera inkwistjoni, ta' l-anqas sal-wieħed u tletin (31) ta' Mejju tas-sena elfejn u tmienja u għoxrin (2028) u dana ai termini tal-artikolu 1531I tal-Kap. 16.*

3.0. ***Konsiderazzjonijiet Oħra***

3.1. Illi r-rikorrenti jesponu bir-rispett illi l-imsemmija artikoli 3 u 4(1) (b) tal-Kap. 69 flimkien ma' l-Artikolu 1531D u l-Artikolu 1531I tal-Kap. 16 qegħdin ipoġġu piż eċċessiv u sproporzjonat fuq ir-rikorrenti illi minħabba l-vinkolu tal-liġi, qed jispiċċaw jissussidjaw entità kummerċjali. Minn dan isegwi illi l-istat Malti qed jonqos illi jilħaq bilanċ ġust bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u t-tutela tad-dritt tar-rikorrenti illi jgawdu l-propjetà tagħhom. Liema żbilanċ jiżboq kwalsiasi marġini ta' apprezzament li jgawdi l-Istat f'tali ċirkostanzi. Dan kollu bi ksur ta' l-l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedemu kif promulgata fil-liġi tagħna permezz tal-Kap. 319 peress illi min hu propjetarju qed jitpoġġa f'posizzjoni inferjuri fil-konfront ta' min hu inkwilin. (vide Żammit and Attard Cassar v. Malta (Application No. 1046/12)), Anthony Aquilina v. Malta (Application No. 3851/12), Amato Gauċi v. Malta (Application No. 47045/06),

3.2. *Illi stante l-fatt illi s-soċjetà intimata hija soċjetà kummerċjali b'azzjonisti privati, il-provvedimenti msemmija tal-liġi m'huma jaqdu l-ebda interess pubbliku.*

3.3. *Illi minkejja li l-Artikolu 1531D (3) tal-Kap. 16 jagħti opportunita' lil-inkwilin illi jittermina l-kirja jekk il-kirja togħla bi preġudizzju għalih, l-istess liġi ma tagħti l-ebda opportunita' simili lill-proprjetarju tal-fond fil-kaz li il-kirja*

tkun baxxa bi preġudizzju ghaliħ. Dan it-trattament differenti bejn żewg kontraendi - li altrimenti għandhom jitqiesu bħala indaqs quddiem il-liġi - jammonta għal diskriminazzjoni abbażi ta' proprjeta u dana in kontravenzjoni tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem kif promulgata fil-liġi tagħna permezz tal-Kap. 319 peress illi min hu propjetarju qed jitpoġġa f'posizzjoni inferjuri fil-konfront ta' min hu inkwilin.

3.4. *Illi element ieħor ta' diskriminazzjoni abbażi ta' propjetà jinsab fl-artiklu 12 tal-Kap. 69 għaliex fil-waqt illi l-Gvern jista' jirreprendi l-pussess ta' fond propjetà tiegħu, l-istess fakultài m'hijiex possibli lir-rikorrenti ħlief fiċ-ċirkostanzi elenkati fl-artiklu 9(a) tal-Kap. 69 u dana in kontravenzjoni tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem kif promulgata fil-liġi tagħna permezz tal-Kap. 319 peress illi min qed issir diskriminazzjoni bejn propjetà pubblika u privata.*

3.5. *Illi inoltre u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-applikazzjoni ta' l-Artikolu 4 (1) (b) tal-Kap. 69 għall-kirjiet kummerċjali mhux talli mhu qed jaqdi l-ebda interess pubbliku iżda qiegħed imur kontra l-istess interess pubbliku. Dan għaliex dan il-provvediment leġislattiv qiegħed effettivament jissarraf f'sussidju pekunarju lil entita' kummerċjali privata partikolari, liema sussidju qiegħed jagħti vantaġġ kompetittiv inġust lill-inkwilin. Dan qed jissarraf fi preġudizzju ieħor din id-darba fil-konfront tal-entitajiet kummerċjali u ħwienet l-oħra li ma jużufruwx minn dan il-provvediment, fil-konfront tal-Istat u kif ukoll fil-konfront tal-konsumatur. Dan imur kontra Artikolu 107 tat-Trattat Dwar il-Funzjonament tal-Unjoni Ewropea kif ukoll kontra liġijiet oħra li jirregolaw il-kompetizzjoni u li jirregolaw l-għajnuna li l-Istat jista jagħti, direttament jew indirettament, lill-entitajiet privati kummerċjali ta' dan it-tip.*

4.0. Ir-rimedju mitlub minn din il-Qorti.

4.1. Għaldaqstant, in vista tas-suespost, l-esponenti bil-qima qegħdin jitolbu illi dina l-Onorabbli Qorti :

i. tiddikjara li l-Artikolu 3, 4 (1) (b) u 12 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta abbinati mal-artikolu 1531D tal-Kap. 16 jiksru l-Artikolu 1 tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni kif promulgata fil-liġi tagħna permezz tal-Kap. 319;

ii. tiddikjara illi l-Artikolu 3, 4 (1) (b) u 12 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta abbinat ma l-Artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jikser l-Artikolu 107 tat-Trattat Dwar il-Funzjonament tal-Unjoni Ewropea;

iii. konsegwentement tiddikjara illi s-soċjetà intimata m'għandhiex dritt tkompli tgawdi l-kirja msemmija u r-rikorrenti m'għandhom l-ebda obbligu illi jkomplu jġeddu l-istess kirja għaf-favur tas-soċjetà intimata;

iv. tillikwida l-ammont ta' danni, kemm morali kif ukoll materjali, illi r-rikorrenti soffrew minħabba s-suespost matul is-snin wara illi skada t-terminu tal-kirja oriġinali fis-sebgħa (7) t'Ottubru tas-sena elf disa' mija u wieħed u disgħin (1991) u

v. tordna lill-intimati solidalment iħallsu d-danni hekk likwidati lis-soċjetà intimata."

Rat **ir-risposta ta' l-intimat Avukat Ġenerali tat-2 ta' Diċembru 2015**[1] li permezz tagħha espona:

[1] Fol 6 et seq

1. *"Illi preliminarjament jinħass xieraq li ladarba r-rikorrenti qegħdin jilmentaw li ġew imkasbra fil-jedd ta' ġidhom huma għandhom qabel xejn jagħtu prova tat-titolu tagħhom. Fl-istess waqt, huwa importanti wkoll li tiġi indikata d-data eżatta ta' meta huma saru 'sidien' ta' dan il-post għaliex huwa naturali li l-ilment konvenzjonali tagħhom jista' jiġi meqjus biss mid-data ta' meta l-post inkwistjoni ġie jifforma parti mill-patrimonju tagħhom u mhux minn qabel;*

2. *Illi mingħajr preġudizzju dwar il-prova tat-titolu, ma jidhirx li l-ilmenti mqanqla mir-rikorrenti huma ġustifikati għaliex minn dak mislut mir-rikors konvenzjonali s-sitwazzjoni li qed jilmentaw minnha r-rikorrenti ġiet maħluqa minnhom stess jew f'każ ta' wħud minnhom mill-awturi tagħhom. Dan qed jingħad għaliex ir-rikorrenti u/jew l-awturi tagħhom minn jeddhom għażlu li jassoġġettaw ruħhom għad-dispożizzjonijiet tal-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** meta ffirmaw il-kuntratt ta' kera fil-11 ta' Ottubru 1976. Tabilħaqq meta ġie ffirmat dan il-kuntratt ta' lokazzjoni, id-dispożizzjonijiet legali relattivi għat-tiġdid tal-kirja u l-ammont kontrollat tal-kera fil-fażi tar-rilokazzjoni (l-**artikoli 3, 4** u **12 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta**) kienu diġà fis-seħħ u allura r-rikorrenti u/jew l-awturi tagħhom kienu jafu taħt liema reġim legali kienu sejrin jidħlu;*

Tassew il-protezzjoni tal-liġi favur l-inkwilini kienet magħrufa minn qabel ma sar il-kuntratt tal-1976. F'dawn iċ-ċirkostanzi allura l-protezzjoni tal-kirja ma kinitx xi ħaġa li ġiet imposta b'mod obbligatorju mill-Istat, iżda kienet konsegwenza naturali tal-għażla tar-rikorrenti stess li jaċċettaw li jidħlu f'dak it-tip ta' kuntratt;

3. *Illi wara kollox huwa prinċipju regolatur taħt l-obbligazzjonijiet in ġenerali li l-kuntratti magħmula skont il-liġi għandhom saħħa ta' liġi għal dawk li jkunu għamluhom – pacta sunt servanda. Appuntu għalhekk il-liġi ttenni taħt l-**artikolu 992 (2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** li kuntratti ma jistgħux jiġu mħassra ħlief bil-kunsens ta' xulxin tal-partijiet, jew għal raġunijiet magħrufin mil-liġi. Il-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-ekwità, bl-użu jew bil-liġi;*

Tradott għall-każ tagħna, ġaladarba r-rikorrenti u/jew l-awturi tagħhom għażlu minn jeddhom li jiffirmaw il-kuntratt ta' lokazzjoni, huma għandhom joqgħodu għall-kundizzjonijiet legali li jsawwru dak ir-rapport speċifiku, b'dana li mhuwiex sewwa li r-rikorrenti jippruvaw jinqdew b'dawn il-proċeduri tallum biex jippruvaw iħassru kuntratt li daħlu għalih volontarjment biex b'hekk iġibu fix-xejn il-jeddijiet leġittimi li jkunu ġew miksuba mill-parti kontraenti l-oħra bis-saħħa ta' dak il-ftehim;

*Huwa l-manteniment u mhux it-tħassir tal-kuntratti li għandu jitqies primarju. Għalhekk ġaladarba l-ftehim lokatizju li r-rikorrenti jridu jtemmu jissodisfa r-rekwiżiti essenzjali kollha msemmija fl-**artikolu 966 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** u meqjus ukoll li dan il-kuntratt mhuwiex imtappan b'xi irregolarità, kawża illeċita jew vizzju tal-kunsens, tant li ma hemmx allegazzjoni li dan il-kuntratt ġie ffirmat kontra r-rieda tal-partijiet kontraenti, dan kollu għandu jwassal għall-konklużjoni li r-rikorrenti ma jistgħux jitqiesu ġustifikati li*

jippruvaw li jinħallu mill-obbligi kuntrattwali u legali assunti minnhom bl-użu ta' dawn il-proċeduri straordinarji;

4. *Illi mingħajr ħsara għall-premess, safejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** u l-emendi l-ġodda mdaħħla bl-**Att X tal-2009** mil-lenti tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent iwieġeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà 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 jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

5. *Illi f'dan il-każ l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjetà 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 kif anke rikonoxxut mir-rikorrenti fir-rikors tagħhom;*

6. *Illi l-esponent ma jaqbilx mar-rikorrenti li din il-miżura mhijiex meħuda fl-interess pubbliku. Tassew l-iskop ta' din il-liġi, kif konfermata wara kollox minn ġurisprudenza stabbilita, għandha għan leġittimu u hija fl-interess pubbliku għaliex il-protezzjoni ta' fondi kummerċjali barra li hija maħsuba biex 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-azjendi;

7. *Illi stabbilit li l-protezzjoni tal-kirja għandha għanijiet leġittimi u hija maħsuba fl-interess ġenerali, allura safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjali li l-liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur l-kumpannija intimata għandha tiġi mwaqqfa, tali talbiet mhumiex mistħoqqa;*

Tabilħaqq anke jekk ir-rikorrenti qed isostnu li huma qegħdin 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 bit-tneħħija tal-liġi jew bl-iżgumbrament tal-kumpannija intimata. 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;

8. *Illi subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment marbut mal-capping tal-kera, jissokta jingħad li l-kwantum tal-kera li kellu jitħallas għall-kiri ta' dan il-fond kien oriġinarjament impost mir-rikorrenti stess bi qbil mal-kumpannija intimata mingħajr l-intervent tal-Istat. Meta r-rikorrenti ffirmaw il-kuntratt tal-lokazzjoni u ffissaw il-kera huma kienu jafu b'kemm kien ħa jkun il-valur tal-kera wara l-għeluq oriġinali tagħha. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw fuq il-valur baxx tal-kirja għaliex huma stess ikkundizzjonaw kemm ħa jkun il-valur lokatizju meta stabbilew il-valur tal-kera fl-1976. Għalhekk ma kienx l-Istat li ddetta l-ammont ta' kemm kellha tkun il-kera. Multo magis imbagħad ma kien hemm xejn fil-liġi li kien iżomm*

lir-rikorrenti jew lill-awturi tagħhom li jistabbilixxu awmenti perijodiċi tal-kera anke għal wara s-snin disgħin;

9. *Illi f'kull każ l-esponent sinċerament ma jħossx li l-kera li qegħda titħallas fil-preżent fl-ammont ta' €29,195.94 fis-sena hija xi kera daqstant sproporzjonata. Hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hawn f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;*

10. *Illi dejjem fuq l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jiżdied jingħad li bil-miġja tal-**artikolu 1531D tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar, 2014, qed tiżdied bil-ħamsa fil-mija kull sena, li ċertament mhijiex żieda negliġibbli. F'dan il-kuntest għalhekk il-fatt li ma ġiex ippubblikat l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjetà ma huwa qed iġib l-ebda preġudizzju attwali lir-rikorrenti għaliex il-kera dovuta lilhom xorta qed tiżdied b'rata li hija proporzjonata;*

11. *Illi magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera skont l-**artikolu 1531I tal-Kap 16 tal-Liġijiet** mhijiex perpetwa imma hija intiża li tintemm fi żmien tnax- il sena oħra, jiġifieri 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;*

12. *Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex*

*ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-***ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** *u kwindi kull talba għal kumpens prospettata mir-rikorrenti wkoll mhijiex mistħoqqa;*

13.*Illi fi kwalsiasi każ, ir-rikorrenti qabel dawn il-proċeduri, qatt ma kkontestaw mal-Gvern dwar il-kera li kienu qed jirċievu mingħand il-kumpannija intimata. Ifisser dan kollu għall-esponent, li sad-data li r-rikorrenti fetħu dawn il-proċeduri huma ma kinux imdejqin bl-ammont tal-kera li kienu qegħdin jirċievu u allura huma ma jistgħux jippretendu xi kumpens minħabba l-kera li rċevew qabel fetħu dawn il-proċeduri konvenzjonali;*

14.*Illi għal dak li jirrigwarda l-***artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea***, jiġifieri l-ilment mibni fuq allegata diskriminazzjoni, l-esponent jissottometti li r-rikorrenti ma jindikawx fuq liema kawżali jew status huma allegatament ġew diskriminati;*

*F'dan il-kwadru, għandu jingħad li skont dan l-***artikolu 14***, it-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-***Konvenzjoni** *għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor. Minn din il-perspettiva, ma ġiex muri li l-allegat trattament diskriminatorju, kien imsejjes fuq xi kawżali ta' status, inkwantu karattestika personali tagħhom. Għalhekk ġaladarba t-trattament divers imqanqal ma huwiex xprunat fuq l-ebda wieħed mill-kawżali li jinsab protett mill-***artikolu 14 tal-Konvenzjoni***, isegwi li anke minn dan l-aspett, l-istħarriġ konvenzjonali ma jistax jiġi milqugħ;*

15. *Illi miżjud ma' dan, huwa manifest li l-liġijiet li qed jiġu attakkati mir-rikorrenti, japplikaw indiskriminatament għal kull min bħar-rikorrenti għandu proprjetà li hija soġġetta għall-kirja maħluqa qabel l-1995. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jargumentaw li huma ġew żvantaġġjati meta mqabbla ma' ħaddieħor għaliex dak il-ħaddieħor qiegħed jiġi trattat eżattament bħalhom;*

16. *Illi dejjem fuq din it-tematika, ġie mtenni li ma jqum l-ebda każ ta' diskriminazzjoni minħabba li tintagħżel data partikolari għad-dħul fis-seħħ ta' xi reġim legali ġdid. Fuq kollox trattament divers imnissel minn bidla leġislattiva mhijiex diskriminatorja meta bħal f'dan il-każ ikun hemm ġustifikazzjoni raġonevoli u oġġettiva fl-interess tal-amministrazzjoni tajba tal-ġustizzja;*

17. *Illi b'riferenza partikolari għall-paragrafu 3.3 tar-rikors konvenzjonali r-rikorrenti ma jistgħux iqabblu lilhom infushom mal-inkwilini għaliex ma hemm l-ebda 'like with like situation', meqjus li n-natura, l-obbligi u d-drittijiet tal-kerrej u ta' sid il-kera huma totalment distinti minn xulxin;*

18. *Illi hekk ukoll safejn ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw dwar kirjiet governattivi, jissokta jingħad li bla dubju ta' xejn ir-rikorrenti ma jistgħux iqabblu jew ixebbħu lilhom infushom mal-Gvern ta' Malta. L-interessi, il-jeddijiet u l-obbligazzjonijiet tar-rikorrenti mhumiex komparabbli ma' dawk tal-Gvern ta' Malta li jirrappreżenta l-poplu Malti kollu. Fi kliem ieħor ir-rikorrenti ma*

jistgħux jitfgħu lilhom infushom fl-istess keffa mal-Gvern ta' Malta għaliex dawn ma jaqgħux taħt l-istess kategorija ta' persuni;

19.*Illi f'kull każ it-trasferiment ta' proprjetajiet tal-Gvern huma regolati b'liġijiet ad hoc kif konfezzjonati fil-***Kap 268 tal-Liġijiet ta' Malta** *u anke jekk stess, ma jirriżultax li l-emendi l-ġodda kif imdaħħla mill-***Kodiċi Ċivili** *jagħmlu xi distinzjoni bejn kirjiet mogħtija mill-privat u kirjiet mogħtija mill-Gvern;*

20.*Illi jiġi b'hekk li t-tqanqila konvenzjonali tar-rikorrenti fq* **l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea** *hija wkoll mingħajr ebda fondament ġuridiku;*

21.*Illi fl-aħħarnett l-ilment tar-rikorrenti kif mibni fuq l-***artikolu 107 tat-Trattat Dwar il-Funzjonament tal-Unjoni Ewropea** *huwa wkoll ħażin. Preliminarjament ma jidhirx li huwa ritwalment korrett li f'azzjonijiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem mibdija taħt l-***artikolu 4 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta** *jiddaħħlu kwistjonijiet u talbiet li m'għandhom x'jaqsmu xejn mal-eżekuzzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali. Dan jidher li huwa esklużukoll skont ir-***regolament 3 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 12.09 (Regoli dwar il-Prattika u l-Proċedura tal-Qrati u l-Bon-Ordni);**

22.*Illi magħdud ma' dan, ma jidhirx li r-rikorrenti għandhom l-interess ġuridiku meħtieġ biex jinvokaw l-applikazzjoni tal-***artikolu 107 tat-Trattat Dwar il-Funzjonament tal-Unjoni Ewropea** *billi ma jirriżultax li huma xi kompetituri tal-kumpannija rikorrenti u għalhekk ma huma ser jiggwadanjaw xejn billi jinvokaw it-tutela ta' dan l-artikolu komunitarju;*

23.*Illi wkoll jekk ir-rikorrenti tassew jemmnu li l-liġi tal-kera kienet tagħti xi vantaġġ kompetittiv inġust lill-kumpannija intimata meta mqabbla ma' intrapriżi oħra – liema intrapiżi 'żvantaġġjati' ir-rikorrenti jonqsu milli jidentifikaw – huma dejjem setgħu jirrappurtaw dan l-istat ta' fatt lill-Bord ta' Sorveljanza fuq l-Għajnuna mogħtija mill-Istat, maħluq skond il-**Kap 325 tal-Liġijiet ta' Malta**, illi fost funzjonijiet oħra għandu l-irwol ewlieni illi jirrevedi u jagħmel stimi ta' għajnuna eżistenti u għajnuna ġdida mill-istat, u jagħti parir dwar il-kompatibiltà tagħhom mal-prinċipji li jkun hemm fl-atti relevanti preżenti u futuri tal-Unjoni Ewropea (ara **artikolu 58(1)(b)**). Fi żgur mhuwiex l-irwol ta' din l-Onorabbli Qorti li tara jekk mil-lat tekniku u ekonomiku l-liġijiet tal-kera jikkwalifikawx bħala għajnuna mogħtija mill-Istat;*

24.*Illi imma irrispettivament minn dan kollu l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex wieħed siewi għaliex biex miżura nazzjonali tikkwalifika bħala għajnuna mill-Istat irid ikun hemm inter alia finanzjament dirett jew indirett mill-Istat favur settur partikolari. Fil-każ tagħna l-liġijiet li jikkontrollaw il-kirjiet pre-1995 ma tistax titqies bħala finanzjament li ġej mill-Istat jew finanzjament li ġej indirettament permezz ta' wieħed mir-riżorsi tal-Istat. Kemm hu hekk, skont dawn il-liġiijiet mhuwiex l-Istat li qiegħed jiffinanzja l-kirjiet u jipprovdi l-għajnuna imma huma propriju s-sidien tal-proprjetà illi qegħdin jiffinanzjaw jew ikopru kwalsiasi tnaqqis fil-kera dovuta. Hawnhekk m'għandniex każ ta' state aid. Tant hu hekk li r-rikorrenti qegħdin jilmentaw li qed iġarrbu interferenza fit-tgawdija ta' ħwejjiġhom;*

25.Illi lanqas ma jista' jingħad illi hemm xi vantaġġ għal intrapriża jew għal settur ta' intrapriżi identifikabbli, peress li l-liġi inkwistjoni tapplika mingħajr ebda distinzjoni għal kwalsiasi inkwilin Malti jew mhux;

26.Illi jiġi b'hekk li anke dan l-ilment imressaq mir-rikorrenti ma jistħoqqlux li jiġi milqugħ;

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom."

Rat **ir-risposta tal-intimata Supermarkets (1960) Ltd tal-4 ta' Diċembru 2015**[2] li permezz tagħha esponew:

1. *"Preliminarjament, ir-rikorrenti kollha għandhom jidentifikaw rwieħhom u tal-inqas jipprovdu numru tal-karta' ta' l-identita' tagħhom sabiex wieħed jista jiċċertifika l-identita' tagħhom;*

2. *Preliminarjament ukoll, 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] Fol 16 et seq

3. *Preliminarjament, ukoll, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-ambitu ta' proċeduri kostituzzjonali, it-talba 4.1 (ii) u cioe' li d-dispożizzjonijiet suċċitati jiksru l-Artikolu 107 tat-Trattat Dwar il-Funzjonament tal-Unjoni Ewropea ("**it-Trattat**"), mhix proponibbli. Dan l-artikolu jitratta l-projbizzjoni ta' state aid u id-distorsjoni għall-kompetizzjoni min-naħa tal-istat. Din l-allegazzjoni mhix kwistjoni ta' natura kostituzzjonali u ma' tistax tiġi ddeterminata minn din l-Onorabbli Qorti fis-sede Kostituzzjonali tagħha. Jekk ir-rikorrenti qed jallegaw ksur ta' dispożizzjoni tat-Trattat, il-proċeduri li għandhom jitressqu huma proċeduri ta' natura ordinarja u mhux ta' natura kostituzzjonali bl-ilment jiġi mressaq quddiem l-istate aid monitoring board jew għall-inqas quddiem l-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, fis-sede ordinarja tagħha. In ogni caso, fir-rigward ta' din it-talba, r-rikorrenti m'għandhom l-ebda interess ġuridiku;*

4. *Preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet magħmula fil-paragrafi 4.1(i) (iii) (iv) u (v) 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-drittijiet fundamentali tal-bniedem u għaldaqstant (fil-każ li jinstab li hemm ksur) huwa l-istat li jeħtieġ jagħmel tajjeb għal tali ksur.*

5. *Preliminarjament ukoll, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, in-nuqqas ta' kompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti fir-rigward tat-talba magħmula fil-paragrafu 4.1 (iii). Huwa biss il-Bord li Jirregola l-Kera li għandu kompetenza esklussiva li jiddetermina talba bħal din għat-terminazzjoni ta' kirja.*

FIL-MERTU

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal- *Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem ("***il-Konvenzjoni Ewropea***")*

6. *Mingħajr preġudizzju għall-eċċezjonijiet preliminari suesposti, s-soċjeta' esponenti tirrispondi li ma hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 1 kif allegat. Dan għas-segwenti raġunijiet:*

   a. *Meta ġie iffirmat l-kuntratt fil-11 ta' Ottubru 1976, id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69, kienu diġa' fis-seħħ. Illi għaldaqstant, r-rikorrenti, jew fil-każ ta' ftit minnhom, 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 ddeċiedu 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-propjeta' 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. Għaldaqstant, ladarba huma daħlu f'kuntratt bil-konsapevolezza tad-diżpożizzjonijiet regolatorji, m'għandhomx issa jippruvaw joħorġu mill-obbligazzjonijiet kuntrattwali tagħhom.*

   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, skont il-proviso tal-Artikolu 1 tal-Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu dritt li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-propjeta' 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-regolamentar tal-kirjiet kummerċjali kien wieħed li seta' jwassal sabiex jinċentiva lil-intrapriżi biex jinvestu u jibdew/jew ikabbru l-operat tagħhom sabiex din twassal għat-tkabbir tal-ekonomija tal-pajjiż u l-ħolqien tax-xogħol.*

Illi 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 jibqħux protetti u biex jevita 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. 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, l-Kap 69 ma jistax jiġi sindakat waħdu u lanqas m'għandu 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, il-kirja li titħallas mhix waħda irraġonevoli. Dan ukoll jingħad fl-isfond tal-fatt li l-kuntratt tal-kera kien jistipola li kull ħames snin, il-kirja kellha tiżdied b'ħamsa fil-mija – liema awment huwa l-istess awment li huwa stabbilit mill-liġi*[3]*. Illi addizjonalment, wieħed irid jieħu in konsiderazzjoni ukoll il-fatt li s-soċjeta' esponenti investiet ammont ta' flus konsiderevoli f'dan il-post biex tmantnieħ, timmondernizzaħ u tirranġaħ u permezz tagħha saru miljoramenti kbar. Kien minħabba f'dan l-investiment li ċertament il-valur tal-proprjeta' żdied tul is-snin u dan għall-eventwali benefiċċju tal-proprjetarji tal-fond stess.*

L-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea

7. *L-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jistax jiġi favorevolment invokat mir-rikorrenti u dan għar-raġunijiet li ser isegwu:*

    a. *L-Artikolu 14 japplika biss fil-konfront ta' diskriminazzjoni bejn persuni abbażi ta' ċertu kwalitajiet bħal ma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika, orġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta', twelid jew status ieħor. Imkien ma jiġi allegat li r-rikorrenti qed jiġu trattati b'mod diskriminatorju ai termini ta' l-Artikolu 14 minħabba li ġew trattat*

[3] Anzi, l-Artikolu 1531D kien jipprovdi li bejn l-1 Jannar 2010 sal-31 ta' Diċembru 2013, il-kirja kellha tiġi awmentata bir-rata tal-15%;

b'mod differenti għal kollox jew prinċipalment minħabba d-deskrizzjoni tagħhom skont il-kwalitajiet hekk imsemmija.

b. *Mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma jistax jingħad li l-liġijiet li qed jaffetwaw lir-rikorrenti b'mod diskriminatorju. Dan għaliex, il-liġi in kwistjoni tapplika indiskriminatament għal kull min għandu proprjeta' li hija soġġetta għall-kirja maħluqa qabel l-1995. Ma hemm l-ebda trattament differenti bejn dawn il-persuni u dan qed jingħad fl-isfond li skont il-ġurisprudenza stabbilita, sabiex tiddetermina jekk hemm xi forma ta' diskriminazzjoni, wieħed irid iqabbel like with like.*

c. *Lanqas jista' jingħad li hemm diskriminazzjoni bejn il-Gvern u r-rikorrenti. Il-Gvern huwa ferm differenti mir-rikorrenti u għandu interessi, jeddijiet u obbligazzjonijiet kompletament differenti. Il-Gvern jaġixxi fl-interess pubbliku u fl-interess tal-pajjiż filwaqt li r-rikorrenti għandhom biss l-interess personali tagħhom.*

L-Artikolu 107 tat-Trattat

8. *Mingħajr preġudizzju għall-eċċezjonijiet preliminari u fil-mertu tas-soċjeta' esponenti, ma hemm lanqas ebda ksur tal-Artikolu 107 tat-Trattat u dan għaliex f'dan il-każ il-liġi in kwistjoni ma tissodisfax ir-rekwiżiti u l-kwalifiċi stabbiliti mill-Unjoni Ewropea sabiex aġir ta' Stat jista' jitqies kuntrarju għall-artikolu 107 tat-Trattat.*

Ir-Rimedji Mitluba

9. *Is-soċjeta' esponenti ma kkawżat l-ebda dannu lir-rikorrenti. Kif diġa' ntqal iktar il-fuq is-soċjeta' esponenti hija biss inkwilina tal-fond in kwistjoni skont il-liġi u għaldaqstant hi sempliċiment qed teżerċita d-dritt tagħha skont l-imsemmija liġi.*

10.*Mingħajr preġudizzju għas-suespost, jingħad addizzjonalment li, f'każ li din l-Onorabbli Qorti ssib li fil-fatt hemm leżjoni ta' drittijiet fundamentali hekk kif allegat, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tordna li s-soċjeta' esponenti m'għandhiex dritt tkompli tgawdi l-kirja. Ir-rimedju li tista' toffri l-Onorabbli Qorti f'ambitu ta' kawża kostituzzjonali fejn qed jiġi allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem huwa rimedju li semmai għandu jiġi mpost biss fuq l-Istat u mhux persuna privata li ma tistax tkun ħatja ta' l-allegat ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem. F'każ li din l-Onorabbli Qorti ssib li d-dispożizzjonijiet legali mertu ta' dawn il-proċeduri jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, r-rimedju mogħti ma jistax ikun dak mitlub fil-paragrafu 4.1(iii) tar-rikors promotur iżda, semmai, l-awment tal-kera, liema rimedju ukoll mhux qed jintalab mir-rikorrent. Dan qed jingħad ukoll partikolarment minħabba l-fatt li l-lanjanzi tar-rikorrenti ma jirrigwardawx il-fatt li m'għandhomx pussess tal-proprjeta' iżda biss li l-kera li qed titħallas, skont huma, mhix adegwata. Għaldaqstant, f'dan il-każ, din l-Onorabbli Qorti għandha, semmai, u fl-agħar ipotesi għas-soċjeta esponenti tordna l-awmentar tal-kera.*

11.*B'riżerva għall-kull eċċezzjoni oħra li tista' tressaq is-soċjeta' esponenti."*

Rat il-provi kollha tal-partijiet.

Rat in-Noti ta' Sottomissjonijiet skambjati bejn l-istess partijiet u semgħet it-trattazzjoni tad-difensuri tagħhom.

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti l-oħra tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrenti jallegaw li xi dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta flimkien mal-artikolu 1531D tal-Kap 16 huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokol u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni kif ukoll li t-tħaddim tagħhom jilledi anke t-Trattat dwar il-Funzjonament tal-Unjoni Ewropea. Huma jitolbu rimedju effettiv għal dan il-ksur.

L-intimati jirrespinġu dawn l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Xehed **Alan Frendo Jones, Kontrollur Finanzjarju tas-soċjeta' ntimata**[4] dwar l-ammonti ta' kera li kienet tħallas dik is-soċjeta' lir-rikorrenti u aspetti anċillari inkluż dwar il-valur tal-benefikati li saru fil-fond mertu tal-proċeduri odjerni.

Sar **ir-rapport tal-perit tekniku Alan Saliba nkarigat mill-Qorti**[5] li wara numru ta' kunsiderazzjonijiet inkluż il-lok fejn jinsab il-fond in kwistjoni kif ukoll il-valur tal-proprjeta' fil-preżent ħareġ bl-istimi tal-valur lokatizju fuq numru ta' snin. (Il-fond bħala liberu u frank fil-preżent ġie meqjus hekk: (a) fl-istat li hu bħalissa, ċioe' *finished* pero' *unfurnished* fl-ammont ta' €2,950,000; (b) l-istat ta' ġebel u saqaf fl-ammont ta' €3,200,000).

Xehed **Andrew Calascione, direttur tas-soċjeta' ntimata Supermarkets (1960) Ltd**[6] primarjament dwar il-kirja tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni, iż-

[4] Fol 144 et seq u fol 201 e seq
[5] Fol 250 et seq. Huwa xehed ukoll in eskussjoni a fol 268
[6] Affidavit a fol fol 279 et seq ; viva voce in eżami a fol 379 et seq u in kontro-eżami a fol 380 et seq; u xhieda a fol 498 et seq

żidiet fil-kera, l-bdil fil-liġi u x-xogħlijiet ta' miljoramenti. Mistoqsi wkoll dwar ix-xiri tad-dirett dominju tal-fond mertu tal-kawża huwa spjega li meta għaddiet il-liġi li l-kuntratti kummerċjali kollha jiskadu fl-2028 għamlu sforz bħala soċjeta' biex jixtru l-freehold sabiex jipproteġu l-operat tagħhom. Sa dak iż-żmien kienu xtraw circa 85% tad-*directum* tal-post li għandu x'jaqsam mal-kuntratt tal-kera u mhux tal-ħanut biss u dan tramite s-soċjeta' Retail Properties Ltd. Dan ifisser li r-rikorrenti li huma l-utilisti taċ-ċens suppost iħallsu lis-soċjeta' ntimata iżda sa dakinhar kienu għadhom ma ħallsu xejn. Skont ix-xhud huma kienu nfurmaw verbalment b'dan lir-rikorrenti.

Xehed **ir-rikorrent Mario Cachia**[7] li fost affarjiet oħra spjega li huwa kien qed jieħu ħsieb l-affarijiet amministrattivi marbuta ma' din il-proprjeta' u qal ukoll lil min kienu jħallsu ċ-ċens fuq il-proprjeta'. Irrikonoxxa wkoll li fil-preżent kien hemm xi tibdil fis-sidien imma kien għadu ma ġiex uffiċjalment notifikat dwar min. Mistoqsi jekk jafx li fl-aħħar tas-sena 2028 il-proprjeta' tmurx lura għand is-soċjeta' ntimata bħala direttarju huwa wieġeb fin-negattiv. Huwa xehed ukoll li bħalissa ma kienu qegħdin iħallsu lil ħadd iċ-ċens għax jidher li hemm vacuum dwar min kien intitolat għalihom. Dan għaliex meta kien mar biex iħallas kienu qalulu li kien hemm xi bdil fl-ishma iżda għalkemm kien ilu sena jistenna din il-lista biċ-ċenswalisti l-ġodda din baqgħet ma ngħatatlux.

Xehed **ir-rikorrent Godwin Borg**[8] primarjament dwar it-titolu tiegħu u tar-rikorrenti fuq il-fond. Huwa qabel ukoll li skont il-kuntratt relattiv, it-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond ma kienx qua sidien iżda bħala ċenswalisti u li dan it-titolu kien ser jiskadi fis-sena 2028.

[7] Fol 327 et seq u in kontro-eżami a fol 403A et seq; fol 502A et seq
[8] Fol 397 et seq

Ġew preżentati numru estensiv ta' dokumenti sabiex jissostanzjaw ix-xhieda mressqa fil-kawża.

L-iter proċesswali juri li –

1. Permezz ta' kuntratt pubbliku datat **29 ta' Novembru 1919**, l-awtur tar-rikorrenti Giuseppe Grech ottjena ċ-ċens temporanju għall-perjodu ta' circa 109 sena tad-djar numri 16 u 18 u l-ħanut fin-numru 17 fi Triq ix-Xatt, Sliema[9]. Ergo ċ-ċens temporanju jiskadi fis-sena 2028;

2. Sussegwentement, permezz ta' ftehim datat **11 t'Ottubru 1976**, uħud mir-rikorrenti u l-awturi tagħhom ikkonċedew b'titolu ta' lokazzjoni lis-soċjeta' Supermarkets (Malta) Ltd il-fond f'The Strand, Sliema magħruf bħala Supermarket (illum bl-isem ta' Marks and Spencer). Il-kera kienet ta' LM4,000 (€9317.50) u rivedibbli skont il-pattijiet u l-kundizzjonijiet maqbula, ċioe' li jekk l-inkwilini kienu jibqgħu fil-kirja wara ħames snin, il-kirja pagabbli kellha tiżdied bir-rata ta' 5% għall-perjodu tal-ħames snin ta' wara. Imbagħad wara li jiskadi dan it-tieni perjodu ta' ħames snin, il-kirja kellha terġa tiżdied bl-istess mod u bl-istess rata. Skont l-istess ftehim, jekk l-inkwilini jkunu għadhom fil-kirja wara li jgħaddi il-perjodu ta' ħmistax-il sena, kull żieda fil-kera jew tibdil fil-kundizzjonijiet kellu jiġi regolat bi ftehim ġdid.

3. Għeluq il-perjodu ta' ħmistax -il sena u peress li ma kienx hemm qbil bejn il-partijiet, ir-rikorrenti permezz ta' ittra uffiċjali datata **22 ta' Ġunju 1994** talbu

[9] Fol 54 et seq

awment fil-kera għas-somma ta' Lm8,000 (€18,635). In vista tal-fatt li s-soċjeta' ntimata opponiet għal din iċ-ċifra ġew intavolati minnha proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li minn naħa tiegħu iddeċieda fil-**25 ta' Lulju 1995** li l-awment fil-kera kellu jkun ta' Lm6,500 (€15,140.93). L-istess soċjeta' kienet sussegwentement talbet ritrattazzjoni iżda s-sentenza ġiet konfermata.

4. B'hekk is-somma ta' €15,140,93 baqgħet titħallas sakemm daħal fis-seħħ l-artikolu 1531D tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta bl-Att X tal-2009. B'riżultat ta' din id-dispożizzjoni tal-liġi l-kera żdiedet hekk –

Sena 2010 - €17,412.07

Sena 2011 - €20,023.88

Sena 2012 - €23,027.46

Sena 2013 - €26,481.58

Sena 2014 - €27,805.66

Sena 2015 - €29,195.94

Sena 2016 - €30,655.74

Sena 2017 - €32,188.53

Sena 2018 - €33,797.96

Sena 2019 - €35,487.86

5. Minn naħa l-oħra l-perit tekniku mqabbad mill-Qorti Alan Saliba ta' s-segwenti stimi lokatizji –

Sena 1991 – Valur lokatizju ġebel u saqaf €33,188; Valur lokatizju finished €36,000

Sena 1996 – Valur lokatizju ġebel u saqaf €55, 755; Valur lokatizju finished €60,480

Sena 2001 – Valur lokatizju ġebel u saqaf €79,650; Valur lokatizju finished €86,400

Sena 2006 – Valur lokatizju ġebel u saqaf €122,130; Valur lokatizju finished €132,480

Sena 2011 – Valur lokatizju ġebel u saqaf €128,768; Valur lokatizju finished €139,680

Sena 2016 – Valur lokatizju ġebel u saqaf €132,750; Valur lokatizju finished €144,000

6. Peress li r-rikorrenti ma baqgħux jaċċettaw il-ħlas tal-kera, s-soċjeta' ntimata bdiet tiddepożita l-ammonti dovuti permezz ta' ċedoli fil-Qorti[10];

7. Matul is-snin is-soċjeta' ntimata għamlet diversi miljoramenti fil-fond konsistenti fost oħrajn f'xogħlijiet ta' gypsum, elettriku, madum u arja kondizzjonata fis-somma ta' €216,879.047;

8. Permezz tas-soċjeta' Retail Properties Ltd, li tifforma parti mill-grupp ta' kumpaniji li fihom hemm ukoll dik intimata fil-proċeduri odjerni[11] inxtara porzjon indiviż tad-dirett dominju ta' diversi proprjetajiet inkluż tal-ħanut Marks and Spencer[12].

[10] Fol 330 et seq
[11] Fol 504
[12] Fol 506 et seq

Ferm il-premess u qabel ma jiġu kkunsidrati t-talbiet tar-rikorrenti jiġi nnutat li –

a. waqt is-seduta tat-18 ta' Mejju 2016[13] id-difensur tal-**intimat Avukat Ġenerali** ddikjara li mill-provi mressqa jinsab sodisfatt li r-rikorrenti huma ċenswalisti tal-ġid mertu tal-proċeduri odjerni u għalhekk **irtira l-ewwel eċċezzjoni preliminari tiegħu**.

b. Permezz ta' Nota tat-2 ta' Ġunju 2016[14] **is-soċjeta' ntimata Supermarkets (1960) Ltd** ddikjarat li ħadet konjizzjoni tad-dokumenti li ppreżentaw ir-rikorrenti li juru li huma ċenswalisti għall-perjodu temporanju tal-fond mertu ta' din il-kawża u għaldaqstant **irtirat l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni**.

Jeħtieġ ukoll tiġi trattata **r-raba' eċċezzjoni preliminari tas-soċjeta' ntimata** li tgħid hekk -

"Preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet magħmula fil-paragrafi 4.1(i) (iii) (iv) u (v) 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-drittijiet fundamentali tal-bniedem u għaldaqstant (fil-każ li jinstab li hemm ksur) huwa l-istat li jeħtieġ jagħmel tajjeb għal tali ksur."

Il-Qorti tqis li din l-eċċezzjoni hija ġustifikata.

---

[13] Fol 190
[14] Fol 192

Safejn lanjanza kostituzzjonali hija allaċjata ma' allegat ksur ta' drittijiet fundamentali minhabba l-applikazzjoni ta' xi dispozizzjoni tal-liġi, huwa biss l-Avukat Ġenerali li għandu jwieġeb f'isem l-Istat. Is-soċjeta' ntimata m'għandhiex titqies responsabbli għal xi ksur ta' tali drittijiet, jekk ikun il-każ, peress li kien l-Istat li għadda l-liġijiet in eżami u ħallihom fis-seħħ. Huwa l-obbligu tal-Istat li jassikura li l-liġijiet promulgati minnu jirrispettaw id-drittijiet fundamentali tal-persuni. Is-soċjeta' ntimata, l-istess bħal oħrajn fil-qagħda tagħha, sempliċiment ibbenefikat mill-protezzjoni mogħtija lilha mill-leġislatur.

Għalhekk ir-raba' eċċezzjoni preliminari tas-soċjeta' ntimata ser tintlaqa'.

Il-Qorti sejra b'hekk tipproċedi biex teżamina l-lanjanzi tar-rikorrenti u d-difiża tal-intimati fil-mertu.

L-ewwel talba tar-rikorrenti tistieden lill-Qorti sabiex –

"tiddikjara li l-Artikolu 3, 4 (1) (b) u 12 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta abbinati mal-artikolu 1531D tal-Kap. 16 jiksru l-Artikolu 1 tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni kif promulgata fil-liġi tagħna permezz tal-Kap. 319;"

L-artikoli relattivi tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jgħidu hekk -

"3.Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord.

4.(1) Il-Bord għandu jagħti l-permess hawn fuq imsemmif'dawn il-każijiet:

.....

(b) jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta'Awissu tal-1914: il-Bord jista' jistabbilixxi dan il-kera ġust.

12.Jekk il-fond ikun ħanut, sid il-kera ma jistax jieħu lura l-pussess tiegħu fiż-żmien li din l-Ordinanza tkun isseħħ, ħlief fil-każ imsemmi fl-artikolu 9(a) jew jekk il-fond ikun tal-Gvern jew amministrat minnu jew ikun xort'oħra meħtieġ mill-Gvern għal skop ta' utilità pubblika."

L-artikolu 1531D tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi hekk -

"(1) Il-kera ta' fond kummerċjali, fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq wara l-1 ta' Jannar, 2010 jew ta' ftehim bil-miktub li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 dwar kirja li tkun għadha fil-perjodu oriġinali tagħha fl-1 ta' Jannar, 2010, għandu mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar,2010, jiġi miżjud b'rata fissa ta' ħmistax fil-mija fuq il-kera attwali u jibqa' jiġi miżjud mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1ta' Jannar ta' kull sena bi ħmistax fil-mija fuq l-aħħar kera bejn l-1ta' Jannar, 2010 u l-31 ta' Diċembru, 2013.

(2) Il-kera mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta'Jannar, 2014, għandu jiġi stabbilit bi qbil bejn il-partijiet. Fin-nuqqas ta' qbil, għandu jittieħed bħala gwida għall-kera l-Indiċital-Valur Kummerċjali tal-Proprjetà kif jista jiġi stabbilit b'regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni u fin-nuqqas ta' regolamenti, il-kera għandu mill-ewwel ħlas tal-

kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2014, jogħla b'ħamsa fil-mija fis-sena sad-dħul fis-seħħ tal-imsemmija regolamenti.

(3) Fil-każ ta' fond kummerċjali, jekk kien hemm ftehim għal żjidiet perjodiċi bejn il-partijiet, dan il-ftehim għandu jibqa' japplika mingħajr iż-żjidiet kontemplati f'dan il-artikolu:

Iżda, barra mill-każijiet fejn iż-żjieda fil-kera jkun sar bi qbil, fejn tiġi applikata ż-żieda kif proposta hawn qabel għal fondi kummerċjali, l-inkwilin jista' permezz ta' ittra uffiċjali mibgħuta lil sid il-kera jew lil wieħed minn sidien il-kera, jittermina l-kirja billi jagħti pre-avviż ta' tliet xhur u dan ukoll jekk il-kirja tkun għal żmien definit."

Fl-ewwel lok għal dak li jirrigwarda **l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni**, r-rikorrenti jargumentaw fost oħrajn li mhux minnu li s-sitwazzjoni nħalqet minnhom stess għax għalkemm meta ffirmaw il-kuntratt tal-kera tal-11 t'Ottubru 1976 il-protezzjoni tal-liġi favur l-inkwilin skont id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 kienu diġa' fis-seħħ, huma ma kinux f'qagħda jantiċipaw it-tibdil fil-qagħda kummerċjali, ekonomika u legali tal-pajjiż fid-deċenni ta' wara. Qalu wkoll li wara l-iskadenza tat-terminu tal-kuntratt tal-11 t'Ottubru 1976 u ċioe' fl-10 t'Ottubru 1991, minflok aċċettat li tidħol fi ftehim ġdid b'kundizzjonijiet ġodda ta' kera skont kif jistipula l-istess kuntratt, is-soċjeta' ntimata kienet komda tinqeda bil-protezzjoni mogħtija lilha mill-Kap 69 u l-emendi tal-2009 fil-Kodiċi Ċivili. Imbagħad b'referenza għall-artikolu 3, 4 (1) (b) u 12 tal-Kap 69 abbinat mal-artikolu 1531D tal-Kap 16 ir-rikorrenti jsostnu li dawn jagħtu lill-inkwilin drittijiet u setgħat li huma differenti minn dawk li jagħtu lis-sidien peress li dawn tal-aħħar m'għandhomx il-fakulta' li jitolbu kumpens xieraq skont il-kundizzjonijiet tas-suq jew li jitterminaw il-kirja

u għalhekk ma jirrispettawx il-prinċipju ta' proporzjonalita' kif protett bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Għal dak li jirrigwarda **l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni**, ir-rikorrenti jallegaw li nonostante li li l-Artikolu 1531D (3) tal-Kap. 16 jagħti ċ-ċans lill-inkwilin illi jittermina l-kirja jekk il-kirja togħla bi preġudizzju għaliħ, l-istess liġi ma tagħti l-ebda opportunita' simili lill-proprjetarju tal-fond fil-kaz li il-kirja tkun baxxa bi preġudizzju ghaliħ. Dan it-trattament differenti bejn żewg kontraendi - li altrimenti għandhom jitqiesu bħala indaqs quddiem il-liġi - jammonta għal diskriminazzjoni abbażi ta' proprjeta u dana in kontravenzjoni tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem kif promulgata fil-liġi tagħna permezz tal-Kap. 319 peress illi min hu propjetarju qed jitpoġġa f'posizzjoni inferjuri fil-konfront ta' min hu inkwilin. Imbagħad skont ir-rikorrenti. element ieħor ta' diskriminazzjoni abbażi ta' propjetà jinsab fl-artiklu 12 tal-Kap. 69 għaliex fil-waqt illi l-Gvern jista' jirreprendi l-pussess ta' fond propjetà tiegħu, l-istess fakultà m'hijiex possibli lir-rikorrenti ħlief fiċ-ċirkostanzi elenkati fl-artiklu 9(a) tal-Kap. 69 u dana in kontravenzjoni tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem kif promulgata fil-liġi tagħna permezz tal-Kap. 319 peress illi min qed issir diskriminazzjoni bejn propjetà pubblika u privata.

Minn naħa tagħhom l-intimati jirrespinġu dawn l-argumenti. Fir-rigward tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni** huma jgħidu li r-rikorrenti u/jew l-awturi tagħhom minn jeddhom għażlu li jassoġġettaw ruħhom għad-dispożizzjonijiet tal-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** meta ffirmaw il-kuntratt ta' kera fil-11 ta' Ottubru 1976 u kienu jafu taħt liema reġim legali kienu sejrin jidħlu. U ġaladarba r-rikorrenti u/jew l-awturi tagħhom għażlu minn jeddhom li jiffirmaw il-kuntratt ta' lokazzjoni, huma għandhom joqgħodu għall-kundizzjonijiet legali li jsawwru dak ir-rapport speċifiku, b'dana li mhuwiex

sewwa li r-rikorrenti jippruvaw jinqdew b'dawn il-proċeduri tallum biex jippruvaw iħassru kuntratt li daħlu għalih volontarjment biex b'hekk iġibu fix-xejn il-jeddijiet leġittimi li jkunu ġew miksuba mill-parti kontraenti l-oħra bis-saħħa ta' dak il-ftehim. Inoltre mill-aspett tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali u l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. U dwar il-kera attwalment imħallsa mis-soċjeta' ntimata din mhijiex sproporzjonata.

Imbagħad għall-fini tal-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni** l-intimati jargumentaw fost oħrajn li l-liġijiet li qed jiġu attakkati mir-rikorrenti, japplikaw indiskriminatament għal kull min bħar-rikorrenti għandu proprjetà li hija soġġetta għall-kirja maħluqa qabel l-1995. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jargumentaw li huma ġew żvantaġġjati meta mqabbla ma' ħaddieħor għaliex dak il-ħaddieħor qiegħed jiġi trattat eżattament bħalhom. Inoltre, lanqas ma hemm każ ta' diskriminazzjoni minħabba li tintagħżel data partikolari għad-dħul fis-seħħ ta' xi reġim legali ġdid. Fuq kollox ir-rikorrenti ma jistgħux iqabblu lilhom infushom mal-inkwilini għaliex ma hemm l-ebda 'like with like situation', meqjus li n-natura, l-obbligi u d-drittijiet tal-kerrej u ta' sid il-kera huma totalment distinti minn xulxin. Għal fini ta' kirjiet governattivi, id-drittijiet u l-obbligi tar-rikorrenti mhumiex komparabbli ma' dawk tal-Gvern għaliex dawn ma jaqgħux taħt l-istess kategorija ta' persuni.

Addizjonalment, is-soċjeta' ntimata saħqet li huwa l-Istat li għandu jwieġeb għal ksur ta' drittijiet fundamentali u mhux hija.

L-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk -

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha 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 ta' proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

Jingħad *in primis* li l-fatt li r-rikorrenti għandhom f'idejhom il-fond in kwistjoni b'ċens temporanju u li huma tawh b'titolu ta' lokazzjoni lis-soċjeta' ntimata xorta jirrendihom eliġibbli biex iressqu lanjanzi taħt il-Konvenzjoni Ewropea in kwantu dan it-titolu jikklassifika bħala "possediment" għall-fini tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni.

Kif jgħidu l-awturi Harris, O'Boyle u Warbrick fil-ktieb tagħhom "**Law of the European Convention on Human Rights**" għal finijiet ta' dan l-artikolu –

"Contractual rights, including leases...are possessions. The essential characteristic is the acquired economic value of the individual interest[15]."

Ferm il-premess il-Qorti tagħmel referenza għall-każ **Agnes Gera de Petri Testaferrata vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-28 ta' Mejju 2019** li kien jirrigwarda fond mikri lil Lombard Bank Malta fl-1977 għal terminu ta' tletin sena, bl-ewwel hmistax il-sena minnhom *di fermo*, filwaqt illi it-tieni perijodu ta' ħmistax il-sena kien *di rispetto*. Minn dan il-fond il-Lombard Bank kien jopera

[15] It-tieni edizzjoni fol 656-657

kummerc bankarju. Egħluq it-terminu ta' tletin sena r-rikorrenti bagħtu javżawhom li ma kinux ser iġeddu l-kirja u talbu lura l-pussess tal-fond mikri iżda l-Bank intimat baqa' jokkupa l-fond bit-titolu ta' lokazzjoni bis-saħħa tal-applikazzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Meta mbagħad ġie promulgat l-Att X tal-2009 il-Bank beda jħallas l-awmenti tal-kera skont kif stabbilit f'dak l-artikolu. Il-proprjetarja allegat li dan kollu kien leżiv tad-drittijiet proprjetarji tagħha. Il-Qorti qalet hekk -

"Skont is-sentenzi tal-Qorti ta' Strasburgu: Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others vs the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98; Beyeler vs Italy, (GC), no. 33202/96, §98, ECHR 2000-I; Saliba vs Malta, no. 4251/02, §31, 8 November 2005).

Ġie deċiż diversi drabi ritenut li -

rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1". (ara

Hutten-Czapska v. Poland (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u Bittó and Others v. Slovakia, no.30255/09, § 101, 28 January 2014).

Skont dan l-artikolu kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipji ta` (i) l-legalita, (ii) għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) bilanċ ġust.

Illi f'dan l-każ ir-rikorrenti mhux qed jikkontestaw il-legalita' tal-att (Kap. 69 u l-emendi tat-2009) u lanqas il-leġittimita' tal-iskop tal-liġi imma prinċipalment l-ilment huwa dwar in-nuqqas ta' bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-jedd tas-sid fit-tgawdija tal-possedimenti tiegħu.

Ir-rikorrenti ssostni li l-bank intimat m'għandux bżonn ta' ebda protezzjoni mill-istat sabiex jissalvagwardja l-posizzjoni finanzjarja tiegħu u ma jikkwalifikax bħala każ soċjali li ma jinsabx f'posizzjoni li jħallas kera xieraq skond is-suq.

Hu evidenti li f'dan il-każ li l-interess pubbliku mhuwiex immirat at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ara kazijiet ***Attard Cassar vs Malta*** *u* ***Bradshaw vs Malta****). Pero' ġie deċiż ukoll li 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 (ara* ***G vs Austria*** *no. 12484/86, Com. Dec., 7 June 1990). Għalhekk il-prinċipji fuq stabiliti dwar l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma japplikawx bl-istess mod fil-każ ta' social housing u ażjendi kummerċjali (ara* ***Bradshaw vs Malta****, § 77). Din id-differenza se jittieħed in konsiderazzjoni meta l-Qorti tiġi biex tilliwida l-kumpens li jista' jkun dovut lir-rikorrenti għal ksur tad-drittijiet tagħha.*

Ma huwiex kontestat illi l-istat għandu s-setgħa li jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' fl-interess pubbliku, u ma huwiex kontestat ukoll illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, saru fl-interess pubbliku. Iżda l-istat irid jissodisfa lill-organu ġudizzjarju li fil-każ konkret ikun inżamm dak l-element ta' bilanċ jew proporzjonalita` bejn l-għan li jkun irid jintlaħaq fl-interess pubbliku min-naħa u l-protezzjoni tad-dritt

fondamentali ta' l-individwu min-naħa l-oħra. Illi pero' l-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għaliex altrimenti ma jiġiex sodisfatt l-element ta' proporzjonalita'.

L-intimati eċċepew li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien diġa' viġenti fil-mument li nħolqot il-lokazzjoni de quo u għalhekk ir-rikorrenti ma tista' tallega l-ebda vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha billi l-konsegwenzi tal-liġi kienu ben magħrufa. Jekk r-rikorrenti wirtet il-proprjeta' mingħand missierha hi daħlet fiż-żarbun tiegħu u allura hija marbuta b'dak li għamel hu daqs li kieku kien sar minnha stess.

Illi fil-fehma tal-Qorti huwa minnu illi l-konsegwenzi legali tal-Kap. 69 kienu magħrufa meta ġie ffirmat il-ftehim iżda l-awtur tar-rikorrenti ma setgħax jipprevedi dak iż-żmien kif kien ser jinbidel is-suq kummerċjali jew li l-liġi kienet ser tinbidel b`mod li l-quantum tal-kera kien ser jibqa` kkontrollat. Dan hu in linea ma` dak li kien deċiż mill-ECHR fil-każ ta` ***Zammit and Attard Cassar vs Malta*** *u ċioe "at the time, the applicants` predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come ..." (para 50).*

L-intimati ssottomettew li r-rikorrenti ma tista' tallega l-ebda vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 billi l-posizzjoni legali tagħha ġiet miljorata minn dak li kien prospettabbli meta saret il-kirja de quo. Jgħid li ġie stabbilit mekkaniżmu għall-awment perjodiku tal-kera u għal dak li jirrigwardja kirjiet kummerċjali tali kirjiet jintemmu awtomatikament fis-sena 2028 u dan skont l-Artikolu 1531I tal-Kap. 16.

Illi mill-atti jirriżulta li l-kirja kienet skadiet fit-2007 u l-intimat Bank baqa' jokkupa l-fond abbażi tal-liġi Artikolu 1531D. Il-kirja kienet tiġġedded bil-liġi u r-rikorrenti ma setgħetx tirriprendi l-pussess tal-fond ħlief wara ċertu żmien.

Inoltre hija ma setgħet tiffissa l-kera ġusta u xieraq għal-fond bil-prezzijiet tas-suq u avvolja daħlet in vigore l-liġi fil-2009.

Rigward l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 il-Qorti tirrileva li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti billi dawn l-emendi ma humiex biżżejjed ladarba l-awment qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, u dan minħabba r-restrizzjoni kontemplata fl-Artikolu 4(2) tal-Kap. 69. Għalkemm bl-emendi li daħlu bl-Att X tal-2009 kien hemm awment fil-kera, u dan l-awment xorta waħda ma jirriflettix fl-għadd tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż.

L-Artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi għal żieda ta' 5% fuq il-kera tas-sena ta' qabel jekk ma jkunx hemm qbil u jekk ma jkunx hemm regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli. Jirriżulta fil-każ odjern li r-regolamenti qatt ma saru u li l-partijiet qatt ma waslu fuq qbil bejniethom dwar l-awment fil-kera. Ir-rikorrenti ssostni li għalkemm l-għan tal-leġislatur kien li ssir ġustizzja mas-sid effettivament din l-liġi ma leħqitx l-għan tagħha u ma offrietx bilanċ ġust.

Inoltre, skont l-Artikolu 1531I tal-Kodiċi Ċivili, il-possibilita' li r-rikorrenti tieħu lura l-fond tagħha tiskatta wara 20 sena dekorribbli mis-sena 2008 u għalhekk illum għad fadal 9 snin oħra sabiex hi tkun fil-pożizzjoni li tirriprendi l-post. Sadanittant hija tibqa' kostretta għal dan iż-żmien li baqa' li tirċievi l-kera tenwa bħal ma qed idaħħal fil-preżent u tibqa' jġorr piż eċċessiv u sproporzjonat.

Il-Qorti tirreferi għad-deċiżjoni tal-ECHR fil-każ ta`* ***Zammit and Attard Cassar vs Malta*** *fejn ingħad hekk: … under the laws currently in force and in the absence of any further legislative interventions, the applicants` property will be free and

unencumbered as of 2028. It follows that the effects of such rent regulation are circumscribed in time. However, the Court cannot ignore the fact that by that time, the restriction on the applicants` rights would have been in force for nearly three decades, and to date has been in force for over a decade.

L-intimati Avukat Ġenerali ssottometta illi meta erbgħin sena ilu l-kera li kienet titħallas kienet tammonta għal Lm580 fis-sena is-sidien ma kienux jillanjaw għax dik kienet kera tajba ħafna għal dak iż-żmien. L-ilment tar-rikorrenti pero' huwa li wara li għalaq it-terminu ta' 30 sena l-fond ma ġiex ritornat lura lilha u l-kera bdiet tiġi kontrollata mingħajr ma hija kellha ebda vuċi. Il-lanjanza tar-rikorrenti tibda minn meta skada t-terminu u mhux qabel, tant li tgħid li mal-awturi tagħha:

It is agreed that the present document shall be the sole document regulating the relations between the parties thereto with respect to the premises.

Għalhekk l-awturi tagħha u l-intimat Bank kienu kuntenti bil-ftehim li kien hemm bejnithom iżda ma jistax jingħad l-istess meta l-kera u l-kirja ġew kkontrollati.

Valutazzjoni tal-proprjeta'

L-intimati ssottomettew li l-lokazzjoni kienet saret "for the business of banking" u għalhekk ir-rikorrenti ma tistax targumenta illi l-Bank intimat qed jieħu xi vantaġġ konsiderevoli għad-detriment tad-drittijiet tagħha. Inoltre l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profit għalhekk mill-aspett tal-proporzjonalita' l-liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali u mhux sempliċiment a bażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' in kwistjoni.

....

Illi minn eżami tar-rapporti tal-Periti u l-kalkoli magħmula minnhom jirriżulta li anke jekk il-Qorti kellha taċċetta l-istima ppreżentata mill-intimati (€54,700) id-diskrepanza bejn il-kera bil-valur fis-suq ħieles u dik ta' €22,433 li bank qed jippretendi li għandu jħallas tibqa waħda konsiderevoli. In fatti l-kera li l-bank qed jippretendi li kellu jħallas bejn 2007 u 2018 hija ta' €22,433. Din hija anqas min-nofs il-kera ta' sena skond l-istima tal-Perit Buhagiar (€54,700) u ftit inqas minn kwart tal-kera ta' sena waħda skond stima tal-Perit Abela (€87,000).

Stante li hemm din id-diskrepanza qawwija bejn il-valur lokatizju fis-suq ħieles tal-p

roprjeta' in kwistjoni u l-kera li effettivament tista' tirċievi ir-rikorrenti skond il-liġi viġenti, għandu jirriżulta li l-istess rikorrenti qed iġorru piż eċċessiv fir-rigward. Għalhekk il-prinċipju tal-proporzjonalita' fuq indikat mhux qed jinżamm fil-konfront tar-rikorrenti konsegwentement qed jiġi leż id-dritt fundamentali tagħha għall-protezzjoni kif sanċit fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja."

Fid-dawl ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali l-Qorti tagħmel is-segwenti kunsiderazzjonijiet għall-fini tal-każ odjern –

1. Huwa paċifiku u aċċettat minn ġurisprudenza kostanti li l-Istat għandu d-dritt u l-obbligu li jippromulga l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Infatti l-Istat għandu f'idejh diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieg fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Madankollu, fit-tħaddim ta' din id-diskrezzjoni tiegħu li joħloq

mekkaniżmu li jipproteġi kategorija ta' persuni (utilisti ta' fondi għal fini tal-każ tal-lum) huwa xorta m'għandux il-*mano libera* li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' kategorija ta' persuni oħra (sidien ta' dawk il-fondi għal fini tal-każ tal-lum). Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jġorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija;

2. Kuntrarjament għal dak li jgħidu l-intimati, hija l-fehma ferma anke ta' din il-Qorti li għalkemm fil-mument tal-iffirmar tal-ftehim tal-1976 il-partijiet kienu konsapevoli tad-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-awturi tar-rikorrenti ma kinux f'pożizzjoni li jantiċipaw il-bidliet fix-xejriet tas-suq kummerċjali u lanqas li kienu ser isiru tibdiliet fil-liġi li jirregolaw, anzi jikkontrollaw l-ammont tal-ħlasijiet tal-kera li setgħu jitħallsu.

Fil-każ fl-ismijiet **Louis Apap Bologna vs Avukat Ġenerali et deċiż fl-4 ta' Ġunju 2018** il-Qorti qalet hekk -

"Għalkemm ir-ratio legis wara d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 kien illi tkun ippreservata b`intervent legislattiv mirat il-vijabbilita` ekonomika ta` l-azjendi kummerċjali, ma hemmx l-iċken dubju li l-qagħda ekonomika u finanzjarja tal-pajjiż illum toffri xejriet lejn il-posittiv u mhijiex dik li kienet fiż-żmien meta sar il-Kap 69."

3. Skont l-intimati, l-emendi li saru bis-saħħa tal-Att X tal-2009 ġabu titjib sostanzjali fil-qagħda tar-rikorrenti u dan mhux biss minħabba żieda perjodika fil-quantum tal-kera iżda anke għax il-kirja mertu tal-proċeduri odjerni sejra tispiċċa fis-sena 2028 skont l-**artikolu 1531I tal-Kap 16** li jipprovdi hekk -

"Fil-każ ta' fond kummerċjali mikri qabel l-1 ta' Ġunju,1995, bħala inkwilin għandha tiġi meqjusa dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju, 2008 kif ukoll il-konjuġi tiegħu jekk jgħixu flimkien u mhux separati legalment kif ukoll wara l-mewt tal-imsemmi inkwilin, l-eredi tiegħu li jkunu jiġu minnu mid-demm jew biż-żwieġ sal-grad ta' kuġini inklussivament:

Iżda l-kera ta' fond kummerċjali li jkun beda qabel l-1 ta'Ġunju, 1995 għandu f'kull każ jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew jgħaddu mill-1 ta' Ġunju, 2008 sakemm ma jkunx sar kuntratt ta' kiri li jistipula żmien determinat. Meta kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju,1995 tkun mogħtija għal żmien determinatu fl-1 ta' Jannar, 2010 ikun għadu għaddej iż-żmien oriġinali difermo jew di rispetto *u ma tkunx għadha ġiet imġedda awtomatikament bil-liġi, allura f'dak il-każ għandhom japplikaw dak il-perjodu jew perjodi determinati fil-kuntratt. Kuntratt li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 u li jibqa' jiġġedded awtomatikament jew fid-diskrezzjoni unika tal-inkwilin, għandu jiġi meqjus daqs li kieku hu wieħed għal żmien indeterminat u b'hekk jiġi jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew għaddejjin mill-1 ta' Ġunju, 2008".*

Il-Qorti tinnota li wara l-iskadenza tat-terminu tal-kuntratt tal-11 t'Ottubru 1976 u ċioe' fl-10 t'Ottubru 1991, is-soċjeta' ntimata kienet protetta mid-dispożizzjonijiet tal-Kap 69. Meta mbagħad fl-1994 ir-rikorrenti talbu awment fil-kera li l-istess soċjeta' ntimata m'aċċettatx kien il- Bord li Jirregola l-Kera li ddeċieda l-ammont li kellu jitħallas. Iżda fil-fehma tal-Qorti fid-deċiżjoni tiegħu l-Bord xorta kellu jdejh marbutin għaliex kien ristrett bil-parametri stabbiliti mill-leġislatur b'dana li meta mqabbel maċ-ċifri tas-suq ħieles kif murija in atti xorta l-*quantum* tal-kera huwa meqjus baxx biżżejjed li jikkrea preġudizzju għad-drittijiet tar-rikorrenti.

Għalkemm l-emendi tal-2009 fil-Kodiċi Ċivili ġabu xi titjib, dan mhuwhiex meqjus suffiċjenti biex jilħaq il-bilanċ u l-proporzjonalita' li l-Istat għandu d-dover li jilħaq bejn id-drittjiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien peress li l-awment fl-ammont tal-kera ma jirriflettix ir-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż. Huwa minnu li fil-kuntest ta' ċirkustanzi bħal dawk odjerni il-*quantum* tal-kirja mhux bilfors ikun daqs kemm irendi s-suq ħieles iżda kif intwera mill-provi, meta wieħed iqabbel il-kwantum tal-kera imħallas mis-soċjeta' ntimata kif regolat mill-provvedimenti tal-liġi u ċ-ċifri bażati mill-perit tekniku Alan Saliba fir-rapport tiegħu m'hemmx dubju li hemm disparita' enormi u sproporzjonata għall-aħħar b'detriment għar-rikorrenti.

Inoltre, anke jekk skont l-artikolu 1531I tal-Kodiċi Ċivili l-kirja tispiċċa, xorta fadal disa' snin sas-sena 2028 bis-sitwazzjoni kif inhi u ċioe' bil-*quantum* tal-kera jinħadem skont kif dettat mill-liġi b'dana li fil-frattemp ir-rikorrenti huma kostretti li jibqgħu iġorru piż eċċessiv u nġust fir-rigward.

4. Jingħad ukoll għal kull buon fini li l-fatt li r-rikorrenti qatt qabel ma kienu kkontestaw il-kera li kienu jipperċepixxu mingħand is-soċjeta' ntimata ma jfissirx li huma kienu mpliċitament irrinunzjaw għad-drittijiet tagħhom.

.5. Għall-kompletezza l-Qorti tqis li għandha wkoll tagħmel referenza estensiva għal każ deċiż mill-Qorti Ewropea **Zammit and Attard Cassar v Malta fit-30 ta' Lulju 2015**. Dan ukoll jirrigwarda kirja ta` fond kummerċjali li kienet qed tiġi mġedda b`mod awtomatiku skont il-Kap 69 u nstab ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni nonostante l-emendi tal-2009. Il-QEDB qalet hekk -

1. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. the United Kingdom [GC], no. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III). The Court will examine these requirements in turn.

(a) Whether there was interference

2. In previous cases concerning restrictions on lease agreements, the Court considered that there had been interference (as a result of the domestic courts' refusals of the applicants' demands) despite the applicants' knowledge of the applicable restrictions at the time when they entered into the lease agreement, a matter which however carried weight in the assessment of the proportionality of the measure (see Almeida Ferreira and Melo Ferreira v. Portugal, no. 41696/07, §§ 27 and 34, 21 December 2010).

3. More recently, in R & L, s.r.o. and Others v. the Czech Republic (nos. 37926/05, 25784/09, 36002/09, 44410/09 and 65546/09, 3 July 2014) the Court specifically examined whether Article 1 of Protocol No. 1 protected applicants who had purchased property in the knowledge that rent restrictions imposed on the property might contravene the Convention. In that case, when the applicants had acquired their respective houses their rents had been set in accordance with the rent regulations applicable at the time and the applicants could not have increased the rents above the threshold set by the State. Nor were they free to terminate the rent agreements and conclude new ones with different – higher – levels of rent. The Court held that it could not be said that the

applicants as landlords had implicitly waived their right to set the level of rents, as, for the Court, waiving a right necessarily presupposed that it would have been possible to exercise it. There was no waiver of a right in a situation where the person concerned had never had the option of exercising that right and thus could not waive it. It followed that the rent-control regulations had constituted an interference with the landlords' right to use their property (ibid. § 106).

4. In the present case the Court observes that the applicants' predecessor in title knowingly entered into the rent agreement in 1971. It is the Court's considered opinion that, at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come. Moreover, the Court observes that when the applicants inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which were to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their request thus constitute interference in their respect. Furthermore, as in R & L, s.r.o. and Others (cited above), the applicants in the present case, who inherited a property that was already subject to a lease, did not have the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It follows that they could not be said to have waived any right in that respect.

5. Accordingly, the Court considers that the rent-control regulations and their application in the present case constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property.

6. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of

Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland [GC], no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bittó and Others v. Slovakia, no.30255/09, § 101, 28 January 2014; and R & L, s.r.o. and Others, cited above, § 108).

(b) Whether the Maltese authorities observed the principle of lawfulness and pursued a "legitimate aim in the general interest"

7. The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Amato Gauci, cited above, § 53).

8. Furthermore, a measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation (see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska, cited above, §§ 165-66, and Fleri Soler and Camilleri v. Malta, no. 35349/05, § 65, ECHR 2006-X).

9. The Court finds that the restriction was imposed by the Reletting of Urban Property (Regulation) Ordinance and was "lawful" within the meaning of Article 1 of Protocol No. 1. This was not disputed by the parties.

10. As to the legitimate aim pursued, the Government submitted that the measure, as applied to commercial premises, aimed to protect the stability of businesses and the public services such businesses provided. The measure was also aimed at protecting the employment of those persons who depended on the activity of those businesses and safeguarded against property owners taking advantage of the economic activity of a tenant. The Court observes that the Commission has previously accepted that rent regulation to preserve the economic viability of commercial enterprises in the interest of both those enterprises and the consumer, was in the general interest (see G v. 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.

(c) Whether the Maltese authorities struck a fair balance

11. 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 James and Others, cited above, § 50, and Amato Gauci, cited above, § 57).

12. 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).

13. The Court notes, in the first place, that the Government's final argument (submitted at an advanced stage in the proceedings, see paragraph 46 above) is misconceived in so far as the property they were referring to was not the property at issue in the present case. From the documents and submissions provided to the Court it transpires that the property is in use and thus the applicants were not entitled, on the grounds established by law (Article 12 of Ordinance, paragraph 26 above), to evict the tenant.

14. The Court observes that in the present case the lease was subject to renewal by operation of law and the applicants had no possibility to evict the tenant on the basis of any of the limited grounds provided for by law. Indeed, any such request before the RRB, in the circumstances obtaining in their case, would have been unsuccessful, despite the fact that the tenant was a commercial enterprise that possessed other property (a matter which has not been disputed), as the latter fact was not a relevant consideration for the application of the law. Furthermore, the applicants were unable to fix the rent – or rather to increase the rent previously established by their predecessor in title. The Court notes that, generally, increases in rent could be done through the RRB. They were, however, subject to capping, in that any increase could not go beyond 40% of the fair rent

at which the premises were or could have been leased before August 1914. Indeed, in the applicants' case no increase was possible at all, because the rent originally fixed in 1971 was already beyond the capping threshold.

15. 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, see 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).

16. The Court further notes that for the first decade of the rental contract, during which – according to the applicants – the market value of the property was EUR 7,000, the rent payable to the applicants was EUR 862 a year. Subsequently, for the year 2010 the rent amounted to EUR 990, for 2011 EUR 1,138, for 2012 EUR 1,309 and for 2013 EUR 1,505. For the years 2014 onwards it would increase by 5% a year. The Court reiterates that State control over levels of rent falls into a sphere that is subject to a wide margin of appreciation by the State, and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable. Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit (see Amato Gauci, cited above, § 62). While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government. However, the applicants have not argued that they were

unable to make any profit. Even so, this element must be balanced against the interests at play in the present case.

17. While the Court has accepted above that the overall measure was, in principle, in the general interest, the fact that there also exists an underlying private interest of a commercial nature cannot be disregarded. The Government have not argued that in the present case the viability of the tenant's commercial enterprise was in any way dependent on the favourable conditions of the lease on the premises used for storage – a matter which was irrelevant in the application of the law to the premises. In such circumstances, both States and the Court in its supervisory role must be vigilant to ensure that measures such as the one at issue, applied automatically, do not give rise to an imbalance that imposes an excessive burden on landlords while allowing tenants of commercial property to make inflated profits. It is also in such contexts that effective procedural safeguards become indispensable.

18. Lastly, the Court notes that unlike in other rent-control cases where the applicants were in a position of uncertainty as to when and if they would recover their property (see, inter alia, Amato Gauci, *cited above, § 61, and* Saliba and Others v. Malta, *no. 20287/10, § 67, 22 November 2011), in the present case, under the laws currently in force and in the absence of any further legislative interventions, the applicants' property will be free and unencumbered as of 2028. It follows that the effects of such rent regulation are circumscribed in time. However, the Court cannot ignore the fact that by that time, the restriction on the applicants' rights would have been in force for nearly three decades, and to date has been in force for over a decade.*

19. Having assessed all the elements above, and notwithstanding the margin of appreciation allowed to a State in choosing the form and deciding on the extent

of control over the use of property in such cases, the Court finds that, having regard to the relatively low rental value of the premises and the lack of procedural safeguards in the application of the law, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants, who have had to bear a significant part of the social and financial costs of supporting a commercial enterprise. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right to the enjoyment of their property.

20. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention."

A skans ta' ripetizzjoni inutili l-Qorti tabbraċċja dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali u tagħmilhom tagħha.

Għall-motivi kollha suesposti l-Qorti tasal għall-konklużjoni li l-mekkaniżmu leġislattiv in eżami ma jipprovdix għal salvagwardji adegwati favur ir-rikorrenti, b'dana li allura huma jinsabu kostretti li jġorru fuqhom piż sproporzjonat u nġust li jiġġustifika l-pretensjoni tagħhom ta' ksur tad-dritt fundamentali tagħhom kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni.

Imiss issa tiġi trattata t-tieni parti tal-ewwel talba li titratta d-diskriminazzjoni allegatament sofferta mir-rikorrenti.

L-Art 14 tal-Konvenzjoni jgħid hekk -

"It-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor."

Fil-każ **Michael Anthony Henley vs Il-Prim Ministru et deċiż fil-15 ta' Frar 2002** ingħad hekk –

"[f]ilwaqt illi l-Artikolu 45 jipprojbixxi d-diskriminazzjoni fil-liġijiet in ġenerali, fl-effetti tagħhom u fl-applikazzjoni tagħhom (eż. minn uffiċjali pubbliċi), l-Artikolu 14 jiggarantixxi biss mid-diskriminazzjoni "it-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati [fil-] Konvenzjoni". Dritt jew liberta` li ma jaqax jew ma taqax raġjonevolment b'xi mod fl-ambitu ta' xi wieħed mill-Artikoli 2 sa 13 tal-Konvenzjoni ma jistax ikun is-suġġett ta' tutela taħt l-Artikolu 14."

Mis-suespost jirriżulta li l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni m'għandux eżistenza u applikazzjoni awtonoma iżda jeħtieġ li jkun marbut ma' xi artikolu ieħor tal-Konvenzjoni kif indikat. Fil-każ odjern ir-rikorrenti jallaċjaw dan l-artikolu mad-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetta bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol.

Il-Qorti hija tal-fehma li bid-dispożizzjonijiet in eżami tal-Kap 69 u tal-16 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti mhumhiex qegħdin jiġu diskriminati bil-mod kif indikat fil-Konvenzjoni peress li ma rriżultax li huma qegħdin jirċievu trattament divers minn dak ta' sidien oħra ta' proprjetajiet li huma wkoll milquta bl-istess applikazzjoni tal-liġijiet imsemmija. Anzi dawn jinsabu kollha fl-istess ilma bħar-rikorrenti. U ma tressqet ebda prova li r-rikorrenti ġew trattati b'mod

diskriminatorju meta mqabbla ma' sidien ta` appartamenti oħra li kienu fil-qagħda tagħhom jew f'qagħda simili.

Inoltre fil-każ suċċitat **Attard and Zammit Cassar v Malta**, l-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet tal-Bniedem qalet li għalkemm ma kienx ġie eżawrit ir-rimedju ordinarju quddiem il-Qrati Maltin dwar dan l-ilment xorta ppronunzjat ruħha hekk fir-rigward -

"69. In any event, the legal restrictions and impositions complained of apply to every owner whose property was rented under a contract of lease prior to 1995 and the applicants (or their predecessor in title, were he still alive) would not have been subjected to such restrictions and impositions in respect of contracts entered into after 1995. Thus, it would appear that there is no distinguishing criterion based on the personal status of the property owner, nor on any other ground which the applicants failed to mention (see Amato Gauci, cited above, § 70).

70. Furthermore, no discrimination is disclosed as a result of a particular date being chosen for the commencement of a new legislative regime (see Amato Gauci, cited above, § 71, and mutatis mutandis, Massey v. the United Kingdom, no. 14399/02, 16 November 2004) and differential treatment arising out of a legislative change is not discriminatory where it has a reasonable and objective justification in the interests of the good administration of justice (see Amato Gauci, cited above, § 71, and mutatis mutandis, Stacey v. the United Kingdom (dec.), no. 16576/90, 3 December 1990). The Court notes that the 1995 amendments, which sought in effect to improve the situation of land owners in order to reach a balance between all the competing interests, by abolishing the

regime which is in fact being challenged by the applicants before this Court, do not appear arbitrary or unreasonable in any way.

71. In conclusion, the complaint is manifestly ill-founded and must be rejected in accordance with Article 35 §§ 3 (a) and 4 of the Convention."

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti tikkonkludi li r-rikorrenti ma sofrew ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

Għaldaqstant l-ewwel talba tar-rikorrenti sejra tintlaqa' limitatament safejn jirrigwarda l-ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni.

Għall-istess raġunijiet l-eċċezzjonijiet enumerati minn 2 sa 13 tal-Avukat Ġenerali u l-eċċezzjoni numru 6 tas-soċjeta' ntimata sejrin jiġu respinti filwaqt li l-eċċezzjonijiet enumerati minn 14 sa 20 tal-Avukat Ġenerali u l-eċċezzjoni numru 7 tas-soċjeta' ntimata sejrin jintlaqgħu.

It-tieni talba tar-rikorrenti titlob lill-Qorti –

"tiddikjara illi l-Artikolu 3, 4 (1) (b) u 12 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta abbinat ma' l-Artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jikser l-Artikolu 107 tat-Trattat Dwar il-Funzjonament tal-Unjoni Ewropea;"

L-artikolu 107 tat-Trattat imsemmi (TFUE) jipprovdi hekk –

"1. Ħlief għad-derogi previsti fit-Trattati, kull għajnuna, ta' kwalunkwe forma, mogħtija minn Stat Membru jew permezz ta' riżorsi ta' l-Istat, li twassal għal distorsjoni jew theddida ta' distorsjoni għall-kompetizzjoni billi tiffavorixxi ċerti impriżi jew ċerti produtturi għandha, safejn tolqot il-kummerċ bejn l-Istati Membri, tkun inkompatibbli mas-suq intern.

2. It-tipi ta' għajnuna li ġejjin ikunu kompatibbli mas-suq intern:

a) għajnuna ta' karattru soċjali mogħtija lill-konsumaturi individwali, basta dik l-għajnuna tiġi mogħtija mingħajr diskriminazzjoni bażata fuq l-oriġini tal-prodotti konċernati,

b) kull għajnuna mogħtija sabiex tirrimedja għall-ħsara kkawżata minn diżastri naturali jew avvenimenti oħra straordinarji,

c) l-għajnuna mogħtija lill-ekonomiji ta' ċerti reġjuni tar-Repubblika Federali tal-Ġermanja milquta bid-diviżjoni tal-Ġermanja, safejn dik l-għajnuna tkun meħtieġa sabiex tikkompensa għall-iżvantaġġi ekonomiċi kkawżati b'dik id-diviżjoni. Ħames snin wara d-dħul fis-seħħ tat-Trattat ta' Lisbona, il-Kunsill, fuq proposta tal-Kummissjoni, jista' jadotta deċiżjoni li tħassar dan il-punt.

3. It-tipi ta' għajnuna li ġejjin jistgħu jkunu kunsidrati bħala kompatibbli mas-suq intern:

a) għajnuna maħsuba sabiex tippromwovi l-iżvilupp ekonomiku ta' reġjun fejn il-livell ta' l-għajxien huwa baxx b'mod anormali jew fejn ikun hemm stat serju ta' nuqqas ta' impjieg, kif ukoll tarreġjuni msemmija fl-Artikolu 349, b'kont meħud tas-sitwazzjoni strutturali, ekonomika u soċjali tagħhom,

b) għajnuna maħsuba sabiex tippromwovi l-eżekuzzjoni ta' proġetti fuq skala kbira ta' interess komuni Ewropew, jew sabiex tirrimedja taħwid serju fl-ekonomija ta' Stat Membru, 26.10.2012 Il- MT Ġurnal Uffiċjali tal-Unjoni Ewropea C 326/91

c) għajnuna maħsuba sabiex tiffaċilita l-iżvilupp ta' ċerti attivitajiet jew ta' ċerti reġjuni ekonomiċi, basta dik l-għajnuna ma tfixkilx il-kondizzjonijiet tal-kummerċ sa grad li jkun kuntrarju għallinteress komuni,

d) għajnuna sabiex tiġi promossa l-kultura u l-preservazzjoni tal-patrimonju meta din l-għajnuna ma tolqotx il-kondizzjonijiet tal-kummerċ u tal-kompetizzjoni fl-Unjoni sa grad li jkun kuntrarju għall-interess komuni,

e) dawk il-kategoriji oħra ta' għajnuna li jistgħu jiġu speċifikati b'deċiżjoni tal-Kunsill fuq proposta tal-Kummissjoni."

Fl-ewwel lok iż-żewġ intimati jressqu eċċezzjoni ta' natura preliminari dwar ir-ritwalita' ta' tali talba f'kuntest ta' kawża kostituzzjonali.

L-eċċezzjoni wieħed u għoxrin tal-intimat Avukat Ġenerali tgħid hekk –

"...l-ilment tar-rikorrenti kif mibni fuq l-artikolu 107 tat-Trattat Dwar il-Funzjonament tal-Unjoni Ewropea huwa wkoll ħażin. Preliminarjament ma jidhirx li huwa ritwalment korrett li f'azzjonijiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem mibdija taħt l-artikolu 4 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta jiddaħħlu kwistjonijiet u talbiet li m'għandhom x'jaqsmu xejn mal-eżekuzzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali. Dan jidher li

huwa eskluż ukoll skont ir-regolament 3 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 12.09 (Regoli dwar il-Prattika u l-Proċedura tal-Qrati u l-Bon-Ordni);"

Fuq nota simili **it-tielet eċċezzjoni tas-soċjeta' ntimata** tgħid hekk -

*"Preliminarjament, ukoll, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-ambitu ta' proċeduri kostituzzjonali, it-talba 4.1 (ii) u cioe' li d-dispożizzjonijiet suċċitati jiksru l-Artikolu 107 tat-Trattat Dwar il-Funzjonament tal-Unjoni Ewropea ("**it-Trattat**"), mhix proponibbli. Dan l-artikolu jitratta l-projbizzjoni ta' state aid u id-distorsjoni għall-kompetizzjoni min-naħa tal-istat. Din l-allegazzjoni mhix kwistjoni ta' natura kostituzzjonali u ma' tistax tiġi ddeterminata minn din l-Onorabbli Qorti fis-sede Kostituzzjonali tagħha. Jekk ir-rikorrenti qed jallegaw ksur ta' dispożizzjoni tat-Trattat, il-proċeduri li għandhom jitressqu huma proċeduri ta' natura ordinarja u mhux ta' natura kostituzzjonali bl-ilment jiġi mressaq quddiem l-istate aid monitoring board jew għall-inqas quddiem l-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, fis-sede ordinarja tagħha. In ogni caso, fir-rigward ta' din it-talba, r-rikorrenti m'għandhom l-ebda interess ġuridiku;"*

Din il-Qorti stess diġa' kellha l-opportunita' li tagħti l-veduti tagħha fuq eċċezzjoni simili sollevata mill-Avukat Ġenerali fil-każ **Mary Lourdes Cilia Scapellato vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-28 ta' Ġunju 2019** -

"L-Avukat Ġenerali huwa korrett fl-interpretazzjoni tal-proċedura li biha għandhom jiġi istitwiti kawżi bbażati fuq allegat vjolazzjoni tad-drittijiet kostitizzjonali u konvenzjonali, ċioe b'sempliċi rikors u dan ad differenza tal-proċedura aktar stringenti u rigorusa tal-formalita' mitluba f'rikors ġuramentat.

Insibu li llum fil-liġi nostrana huma varji il-proċeduri li mxew lil hinn mir-riġidita' tar-rikors ġuramentat. B'hekk allura li hawn il-liġi turi u trid illi dak il-proċediment hekk institwit ma jkunx imxekkel b'dik il-formalita' ta' proċedura u jkun proċediment aktar faċli u speditiv fil-konfront tad-dritt li tiegħu qed jitfittex is-sodisfazzjon.

Il-konsegwenza hi li tali proċeduri huma mneżża mill-ħtieġa tal-forma dettata fl-artikolu 156 et. tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk huwa ċar li kien mixtieq mill-leġislatur nostran illi lanjanzi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali, taħt il-Kostituzzjoni u dawk konvenzjonali, ikunu aktar informali spediti u aċċessibli; għalhekk inizjati b'sempliċi rikors.

Il-pern hawn hu jekk tali informalita' ta' forma proċedurali hiex estiża ukoll għal lanjanzi mressqa taħt allegat ksur tal-provedimenti maħsuba fic-Charter ta' l-Unjoni Ewropea. Skont l-Avukat Generali, le. Hu skjett fir-raġunament tiegħu li siccome' c-Charter, il-Karta, huma forma ta' trattat mhux maħsub biex ikunu applikabbli għalih ir-regolament 2 L.S. 12.09, isegwi li kull allegat ksur tal-provedimenti tiegħu kellhom jitressqu b'rikors ġuramentat u għalhekk nuqqas ta' din il-fomalita' ġġib magħha l-konsegwenzi maħsuba fl-artikolu 164 tal-Kap 12.

Il-Qorti tħoss illi dan l-argument huwa kemm xejn pedantiku jekk mhux ukoll iż-żejjed rigidu u li bl-istess applikazzjoni tal-prinċipju dirett lejn vertenzi mressqa fil-konfront tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni, il-Karta ta' l-Unjoni li għandha anke applikazzjoni aktar usa fid-drittijiet taħta protetti minn l-imsemmija strumenti legali, m'għandhiex tkun imxekkla u marbuta ma formalita' żejda li jistgħu jilimitaw l-applikazzjoni u effett tagħha fejn hi filfatt applikabbli. A skans ta' ripetizzjoni l-Qorti tirreferi għad-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Cecil Herbert Jones vs Avukat Generali deċiża** *fil-15 ta' Frar, 2019, li tagħmel ampja referenza għal punt hawn dibattut.*

Għalhekk anki din l-eċċezzjoni qegħda tiġi miċħuda.

Għall-istess motivi u a skans ta' ripetizzjoni inutli l-eċċezzjonijiet appena msemmija tal-intimati sejrin ukoll jiġu respinti.

It-tmien eċċezzjoni tas-soċjeta' ntimata mbagħad tghid hekk -

"Mingħajr preġudizzju għall-eċċezjonijiet preliminari u fil-mertu tas-soċjeta' esponenti, ma hemm lanqas ebda ksur tal-Artikolu 107 tat-Trattat u dan għaliex f'dan il-każ il-liġi in kwistjoni ma tissodisfax ir-rekwiżiti u l-kwalifiċi stabbiliti mill-Unjoni Ewropea sabiex aġir ta' Stat jista' jitqies kuntrarju għall-artikolu 107 tat-Trattat."

Fuq nota simili l-**eċċezzjoni tnejn u għoxrin tal-Avukat Ġenerali** imbagħad tgħid hekk –

*"Illi magħdud ma' dan, ma jidhirx li r-rikorrenti għandhom l-interess ġuridiku meħtieġ biex jinvokaw l-applikazzjoni tal-**artikolu 107 tat-Trattat Dwar il-Funzjonament tal-Unjoni Ewropea** billi ma jirriżultax li huma xi kompetituri tal-kumpannija rikorrenti u għalhekk ma huma ser jiggwadanjaw xejn billi jinvokaw it-tutela ta' dan l-artikolu komunitarju;"*

Il-ġurisprudenza li tirrigwarda l-interess ġuridiku meħtieg sabiex persuna tkun tista' tipprocedi fil-Qorti b'kawża kontra persuna jew persuni oħra hija voluminuża. Fil-każ fl-ismijiet **Integrated-Capabilities (Malta) Ltd et vs Crowd Shout Holdings Ltd et deċiż fil-31 t'Ottubru 2016** il-Qorti qalet hekk-

*"Fis-sentenza li tat fit-23 ta` April 2013 fil-kawża* ***"Amedeo Barletta noe et v. L-Awtorita` tas-Servizzi Finanzjarji ta` Malta"*** *din il-Qorti (PA/JRM) qalet hekk:-*

"Illi l-Qorti tqis li meta wieħed iħares lejn is-siwi ta` eċċezzjoni li tqanqal dubju dwar jekk hemmx tassew l-interess ġuridiku tal-parti attriċi li ssostni l-kawża, wieħed irid iżomm ma` dak li jipprovdi l-artikolu 780 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta` Malta u mal-prinċipji li sa minn zmien twil ilu ssawru biex ifissru x`inhu meħtieġ biex tali interess isejjes il-jedd tal-azzjoni. Biex tali interess ikun tutelat minn karattru ġuridiku, irid ikun iwassal għal riżultat ta` utilita` u vantaġġ għal min irid jeżerċita l-jedd (Ara App. Ċiv. 13.2.1953 fil-kawża fl-ismijiet ***Manche` vs Montebello*** *(Kollez. Vol: XXXVII.i.56), b`mod li jekk l-azzjoni ma tistax twassal biex ipproduċi tali riżultat għal min jibdiha, dik l-azzjoni ma tistax treġi (P.A. 7.1.1953 fil-kawża fl-ismijiet* ***Camilleri vs Sammut*** *(Kollez. Vol: XXXVII.ii.605). Kien minħabba dan il-prinċipju li għadd ta` sentenzi caħdu l-jedd tal-azzjoni lil min ried jikseb`sentenza biss dikjarazzjoni mingħajr oġġett materjali (Ara App. Ċiv. 8.6.1942 fil-kawża fl-ismijiet* ***Cortis vs Bonello*** *(Kollez. Vol: XXXI.i.218);*

Illi, minbarra dan, u dejjem għal dak li jirrigwarda l-aspett tal-attwalita` tal-interess f`attur, irid jintwera li dak l-interess jibqa` jseħħ matul il-ħajja kollha tal-azzjoni, u mhux biss fil-bidu tagħha, għaliex jekk dan l-interess jintemm fix-xejn, il-konsegwenza immedjata tkun li l-imħarrek jinħeles milli jibqa` fil-kawża (App. Ċiv. 17.2.1993 fil-kawża fl-ismijiet ***Sammut et noe vs Attard*** *(Kollez. Vol: LXXVII.ii.246).*

Hu stabilit ukoll mill-Qrati li dak li jfisser l-interess tal-attur għandu jkun jidher mill-att innifisu li bih tinbeda kawża (Ara App. Ċiv. 3.12.1984 fil-kawża fl-ismijiet ***Borg vs Caruana*** *(Kollez. Vol: LXVIII.ii.232) u l-għadd ta` sentenzi hemm*

imsemmija, u għalkemm il-mottiv tal-interess mhux meħtieġ li jkun imsemmi fir-Rikors Maħluf, għandu jirriżulta mill-provi jekk kemm-il darba jigi kuntrastat (Ara App. Ċiv. 12.12.1983 fil-kawża fl-ismijiet ***Ignazio Gatt vs Michael Debono et****). Illi l-interess mhux tabilfors ikun wieħed li jiġi kwantifikat f`somma determinata ta` flus jew ġid, u jista` jeżisti wkoll fejn jimmira li jħares jew jagħti għarfien għal jedd morali jew suġġettiv (P.A. 13.10.1952 fil-kawża fl-ismijiet* ***Axiaq vs Mizzi noe et*** *(Kollez. Vol: XXXVI.ii.532), imbasta l-jedd invokat ma jkunx wieħed ipotetiku (App. Ċiv. 15.12.1932 fil-kawża fl-ismijiet* ***Scolaro vs Bailey*** *(Kollez. Vol: XXVII.ii.195);"*

*Hekk ukoll fis-sentenza li tat fis-17 ta` Mejju 2011 fil-kawża "****MrBookmaker.com Ltd. v. Stichting De Nationale Sporttotalisator, entita` estera****" din il-Qorti (PA/FS) qalet:-*

"Din il-Qorti kif presjeduta, fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Tabone et vs Joseph Schembri****, deċiża fit-30 ta` Jannar, 2007 qalet: "Dwar il-kunċett ta` l-interess ġuridiku, jibda biex jingħad, li - Fil-kawża fl-ismijiet* ***Giulia Maria Millard vs George Said et noe*** *deċiża mill-Onorabbli Qorti ta` l-Appell Superjuri [LXXII-I-II-299] ingħad li biex wieħed jista` jingħad li għandu interess ġuridiku li jipproponi azzjoni, hemm bżonn li l-kawża li jipproponi tkun tista' tipproduċilu riżultat utli jew vantaġġjuż għalih.*

Fil-kawża fl-ismijiet ***Alexander Eminyan vs John Mousu` pro et nomine*** *deċiża mill-Onorabbli Qorti ta` l-Appell Superjuri fit-28 ta` Frar, 1997 [LXXXI-11-429] ġie ritenut li l-interess ġuridiku jrid ikun reali u attwali u għandu jiskaturixxi minn vjolazzjoni jew theddida ta` vjolazzjoni ta` xi dritt li jappartjeni lill-attur u f`dan is-sens allura jrid ukoll ikun personali. Irid jiġi stabbilit in-ness ġuridiku bejn l-aġir abbusiv u illegali allegatament kommess mill-konvenut u d-danni jew*

almenu l-preġudizzju allegatament kommess mill-konvenut u d-danni jew almenu l-preġudizzju allegatament subit mill-attur konsegwenzjali għal tali aġir.

*L-interess irid ikun ġuridiku, ċioe` bbażat fuq xi dritt pretiż leż ta` l-atturi. (Mattirolo Vol. I pag.50; Mortara VoII p.588). Il-**Mattirolo** f`dan ir-rigward jispjega li :-*

"L`azione compete soltanto e tutela dei diritti; l`interesse e` scompagnato dal diritto, non vi ha azione, non guidizio possibile; cosi che, per istituire un giudizio, non basta che un fatto d`altro pregudichi I nostri interessi, ma occorre che questo fatto arrechi un danno giuridico, che non esiste se non e` `injuria datum`, se cioe` non e` prodotto da chi esorbitando dalla sfera del diritto proprio, offende un nostro diritto."

Il-liġi qegħda hemm biex tipproteġi dak l-interess li għandu dritt bħala bażi tiegħu. Huwa għalhekk, li jingħad li l-interess huwa l-miżura ta` l-azzjoni. L-interess irid ikun dirett, personali, konkret jew attwali ċjoe' jrid joħroġ minn stat attwali ta` vjolazzjoni ta` dritt. (Ara **Philip Andrew Ransley et vs Emanuel Coleiro et noe** deċiża mill-Qorti ta` l-Appell fid-29 ta` Jannar 1997).

*Illi minbarra dan, u dejjem għal dak li jirrigwarda l-aspett ta` l-attwalita` tal-interess f`attur, irid jintwera li dak l-interess jibqa` jseħħ matul il-ħajja kollha tal-azzjoni, u mhux biss fil-bidu tagħha, għaliex jekk dan l-interess jonqos, il-konsegwenza hija li l-konvenut jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju. Hekk ġie ritenut fil-kawża **Joseph Sammut et noe vs Carmelo Attard** Appell Ċivili datat 17 ta` Frar 1993. Illi ġie ritenut ukoll li l-interess mhux bilfors ikun wieħed li jiġi kwantifikat f`somma determinata ta` flus jew ġid, u jista` jkun ukoll meqjus imsejjes, jekk jimmira li jħares jew jagħti għarfien għall-jedd morali jew suġġettiv, imbasta l-jedd invokat ma jkunx wieħed ipotetiku. (Ara **Axiaq vs Mizzi***

***noe et** Prim Awla Qorti Ċivili deċiża fit-13 ta` Ottubru 1952, **Scolaro vs Bailey**, Appell Ċivili deċiż fil-15 ta` Diċembru 1932, **Tarcisio Barbara vs Emanuel Azzopardi, John Bondin**, Prim`Awla Qorti Ċivili deċiż fit- 28 ta` Marzu 2003).*

*Dan il-prinċipju ġie ribadit fil-kawża **Falzon Sant Manduca vs Weale**, deċiża mill-Qorti ta` l-Appell fid-9 ta` Jannar 1959, fejn intqal li l-interess irid ikun ġuridiku, jiġifieri jkollu l-elementi meħtieġa biex isawru l-interess ta` l-attur, iżda dan l-interess m`hemmx għalfejn ikun jissarraf fi flus jew f`valur ekonomiku. Il-Qrati tagħna, saħansitra taw deċiżjonijiet fis-sens li persuna għandha nteress li tiġi msejħa fil-kawża anke fejn la tista` tirbaħ il-kawża u lanqas tista` tiġi kkundannata, imma biss għaliex il-kwistjoni tirrigwarda jeddijiet tagħha u għall-integrita` tal-ġudizzju. (Ara **Lawrence Farrugia vs Joseph Fava** deċiża mill-Qorti ta` l-Appell fit-18 ta` Mejju 1995).*

Għalhekk jekk wieħed jipprova jiġbor dawn il-prinċipji fil-qasir wieħed jista` jgħid li l-interess ġuridiku:

-irid ikun attwali [jeżisti fil-mument li tiġi proposta l-azzjoni riferibbilment għal ksur ta` jedd u jibqa` jeżisti fil-kors kollu tal-kawża]
- irid ikun dirett
- irid ikun leġittimu [konformi għal dritt ta` l-attur, u mhux biss interess]
- irid ikun ġuridiku [interess li jadixxi l-Qorti biex jottjeni dak li jitlob]
- l-azzjoni trid tkun kapaċi li twassal lill-attur għall-otteniment ta` vantaġġ u utilita`
- għandu jiskaturixxi minn vjolazzjoni jew theddida ta` vjolazzjoni ta` xi dritt li jappartjeni lill-attur
- il-kawża li jipproponi tkun tista` tipproduċilu riżultat utli jew vantaġġjuż għalih.
- Irid jiġi stabbilit in-ness ġuridiku bejn l-aġir abbusiv u illegali allegatament

kommess mill-konvenut u d-danni jew almenu l-preġudizzju allegatament subit mill-attur konsegwenzjali għal tali aġir

- Ma jistax ikun ipotetiku, għalkemm jista` jirreferi għal jedd morali jew suġġettiv."

Illi fis-sentenza ***Onor. E. Fenech Adami vs Dr. George Abela et*** *(App. Ċiv. (Imħ JSP) – 6 ta` Ottubru 1999 – Vol. LXXXIII. Ii.331) l-Onorabbli Qorti ta` l-Appell sostniet:-*

"Illi d-definizzjoni aċċettata fil-ġurisprudenza nostrana ta` interess ġuridiku hija dik tal-***Mortara** *li jgħid li l-interess ġuridiku huwa `l`utilita` finale della domanda giudiziale nel tema dell`asserita` esistenza o violazione del diritto".

Illi għalkemm fis-sistema tagħna tista` tingħata dikjaratorja huwa rekwizit essenzjali li jkun hemm dritt legali li jkun il-bażi li bih l-attur ikun jista` jippromwovi u jitlob l-aċċertament tiegħu permezz ta` l-awtorita` ġudizzjarja."

Fil-kawża ***Emilio Persiano vs Il-Kummissarju tal- Pulizija fil-kwalita` tiegħu bħala Uffiċjal Prinċipali ta` l- Immigrazzjoni*** *(P.A. (JRM) 18 ta` Jannar 2001 – Ċit. Numru 1790/00/JRM), il-Qorti qalet hekk :-*

"Illi għal bosta snin il-Qrati tagħna fissru li l-elementi meħtieġa biex isawru interess ta` l-attur f`kawża huma tlieta, u jiġifieri li l-interess irid ikun ġuridiku, li l-interess irid ikun dirett u personali u li dak l-interess ikun attwali. B`ta` l-ewwel, wieħed jifhem li dak l-interess għandu jkollu mqar iż-żerriegħa ta` l-eżistenza ta` jedd u l-ħtieġa li tilqa` għal kull attentat ta` ksur tiegħu minn ħaddieħor. Dan l-interess m`hemmx għalfejn ikun jissarraf fi flus jew f`valur ekonomiku [ara per eżempju, Qorti ta` l-Appell fil-kawża fl-ismijiet "***Falzon Sant Manduca vs Weale***", maqtugħa fid-9 ta` Jannar 1959, Kollezz. Vol XLIII.i.11".

Fis-sentenza fl-ismijiet ***J. Muscat et vs R. Buttigieg et*** *(App. Ċiv. 27 ta` Marzu 1990 – Vol. LXXIV.iii.481) intqal: "L-interess irid ikun a) ġuridiku, jiġifieri d-domanda jrid ikun fiha ipotesi ta` l-eżistenza ta` dritt u l-vjolazzjoni tiegħu: b) dirett u personali: fis-sens li huwa dirett meta jeżisti fil-kontestazzjoni jew fil-konsegwenzi tagħha, personali fis-sens li jirrigwarda l-attur, ħlief fl-azzjoni popolari; c) attwali fis-sens li jrid joħroġ minn stat attwali ta` vjolazzjoni ta` dritt, jiġifieri l-vjolazzjoni attwali tal-liġi trid tikkonsisti f`kondizzjoni pożittiva jew negattiva kontrarja għall-godiment ta` dritt legalment appartenenti jew spettanti lid-detentur."*

Fil-kawża deċiża mill-Prim`Awla fit-2 ta` Mejju, 2002 fl-ismijiet ***George Laferla et vs Joseph Lauri et*** *ingħad li: "Huwa risaput li l-interess ta` l-attur f`kawża jrid jibqa` jissussisti matul il-ħajja ta` l-azzjoni, għaliex jekk tali interess jiġi nieqes, il-kawża ma tkunx tista` tissokta (ara "****Calleja vs Micallef****" deċiża mill-Qorti ta` l-Appell fl-1 ta`April, 1992, u "****Sammut vs Attard****" deċiża wkoll mill-istess Qorti ta` l-Appell fis-17 ta` Frar, 1993).*

*Il-Qorti tosserva wkoll li l-interess ġuridiku, irid jissussisti matul il-ħajja ta` l-azzjoni. Meta dan l-interess tal-kumpanija attriċi naqas, il-konsegwenza immedjata hija li l-konvenut għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju. (****Joseph Sammut et noe vs Carmelo Attard****; App. Ċiv., 17.2.1993, Vol. LXXVII).*

Illi f`sentenza oħra tas-17 ta` Frar 1993, l-Onorabbli Qorti ta` l-Appell fl-ismijiet* ***Joseph Sammut et noe vs Carmelo Attard*** *qalet li: "l-interess ġuridiku huwa risaput, irid jissussisti matul il-ħajja ta` l-azzjoni".

*Ta` l-istess portata kienet is-sentenza li tat din il-Qorti (PA/RCP) fis- 26 ta` April, 2012 fil-kawża "***Nicholas de Giorgio v. Vincent Paul Savona et***" fejn ingħad hekk :-*

*"Illi dwar in-nuqqas ta` interess ġuridiku tal-attur fil-mument li preżenta l-kawża huwa rilevanti li jingħad li "biex wieħed jipproponi domanda f`ġudizzju, kif ukoll biex imantniha, hemm bżonn li jkollu interess fiha, jiġifieri hemm bżonn illi d-domanda ġġiblu riżultat utli jew vantaġġjuż" ("***Beatrice Manche noe –vsMaria Montebello***" A.C. - 13 ta` Frar 1953), "b`mod li jekk l-azzjoni ma twassalx biex tipproduċi tali riżultat għal min jipproponiha, dik l-azzjoni ma tistax treġi" ("***Giuseppe Camilleri et –vs Giuseppe Sammut et***"P.A. - 7 ta` Jannar 1953) u jekk ir-riżultat, jew sentenza, ma jkunx jista` jiġi użufruwit, dik l-azzjoni ma tistax tiġi protetta ("***Michelangelo Bond –vs- Carmelo Mangion et***" A.C. 27 ta` Mejju 1991; u "***Albert Calleja–vsOrazio Micallef***" A.C. - 1 ta` April 1992).*

*Fuq il-kunċett tar-riżultat vantaġġuż jew utli, ossija ta` l-utilita` ġuridika issir riferenza għas-sentenzi fl-ismijiet "***Veronica Farrugia et –vs Mary Buhagiar***" (A.C. - 2 ta` April 1993) u "***Joseph Attard et –vs Paul Baldacchino***" (A.C. - 5 ta` Ottubru 2001)."*

Applikati dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali għall-fattispeċje tal-każ il-Qorti ssib li dawn l-eċċezzjonijiet jimmeritaw li jiġu akkolti. Kif tajjeb jargumentaw l-intimati, dan l-artikolu jidħol fix-xena meta hemm effett fuq il-kummerċ bejn Malta u xi Stat membru ieħor kif tindika d-diċitura tal-istess artikolu, li mhuwhiex il-każ odjern.

Inoltre fil-kuntest tal-fattispeċje in eżami r-rikorrenti ma jistgħux jitqiesu li jikkwalifikaw bħala kompetituri tas-soċjeta' ntimata u għalhekk ma jiffigurax l-utilita' tal-artikolu 107 tat-TFUE.

Kif jirizulta mill-kitba hawn taħt ċitata l-iskop ta' l-artikolu 107 imsemmi huwa ferm differenti;

"Purpose of article 107 TFEU

---

8 There are strong reasons for state aid control in the European Union, nevertheless its use has to be limited to avoid its abuse and protect national players. The abuse of state aid can result in the bankruptcy of firms, distort competition and artificially help to maintain costly fragmented markets. On the other hand, a correct use of state aid policies help to embrace globalisation by targeting public funds towards economic growth and working positions in open and competitive markets – supporting economic reform to deliver long term competitiveness.

It is of fundamental importance that competitors operate on an equal basis to the benefit of European competitiveness and that companies do not accumulate market power which could lead to higher prices and lower quality. Faced with free trade between the EU and MS and the opening of public services to competition, national authorities sometimes want to use public resources to promote certain economic activities or to protect national industries. The granting of these resources is known as state aid.

9 State aid has the capacity to distort competition by interfering with the level playing field on which companies compete, with the potential consequence that less efficient companies can account for a larger share of output. Such distortions may be both intended and unintended.

Thus, the most important reason for imposing EU control over the State aid is to prevent countries from deliberately and/or unintentionally using State aid to benefit their own enterprises at the expense, among others, of rivals located in other MS."[16]

Il-bażi tal-azzjoni odjerna hija l-pretensjoni tar-rikorrenti li d-dispożizzjonijiet in eżami tal-Kap 69 u tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta ma jibqgħux applikabbli kontra tagħhom minħabba ċ-ċirkustanzi li jolqtu lill-proprjeta' tagħhom. M'hemmx kwistjoni li kirjiet kummerċjali ta' qabel u wara l-1995 għandhom jitpoġġew taħt l-istess trattament. Huwa ċar u inekwivoku li l-artikolu 107 jitratta kwistjonijiet u kontrol ta' *unfair competition*, ċertament xejn mill-lanjanzi purament kostituzzjonali u konvenzzjonali n eżami ma jirrigwardaw kontrolli kkontemplati taħt l-artikolu konċernat.

Għalhekk dawn l-eċċezzjonijiet sejrin jintlaqgħu.

Isewgi li la r-rikorrent m'għandhomx l-interess ġuridiku meħtieġ għall-fini tat-tħaddim ta' dan l-artikolu tat-TFUE m'hemmx lok li l-Qorti tkompli teżamina l-eċċezzjonijiet 23, 24, 25 u 26 tal-intimat Avukat Ġenerali.

Għaldaqstant it-tieni talba tar-rikorrenti sejra tiġi miċħuda.

It-tielet talba tar-rikorrenti titlob lill-Qorti sabiex -

[16] **The introduction to Art. 107 TFEU**: created by Jan Krusche, last modified by Lydia Scoltz on 19.01.2012

"....tiddikjara illi s-soċjetà intimata m'għandhiex dritt tkompli tgawdi l-kirja msemmija u r-rikorrenti m'għandhom l-ebda obbligu illi jkomplu jġeddu l-istess kirja għaf-favur tas-soċjetà intimata;"

In vista tal-fatt li l-Qorti sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti huwa ġust u xieraq li jingħata rimedju adegwat. Hija l-fehma tal-Qorti li s-soċjeta' ntimata m'għandhiex tibqa' tgawdi l-protezzjoni tal-Kap 69 u l-emendi l-ġodda li saru bl-Att X tal-2009 fir-rigward tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni.

Iżda dwar il-pretensjoni tar-rikorrenti li huma jistgħu jitterminaw il-kirja bil-konsegwenzi kollha li jsegwu nkluż l-iżgumbrament, il-Qorti tqis li l-proceduri kostituzzjonali mhumiex il-forum fejn tali talba għandha tiġi ventilata. Din il-materja għandha se mai titressaq quddiem il-forum kompetenti ordinarju u ċioe' l-Bord li Jirregola l-Kera. F'dan ir-rigward isir referenza għal ġurisprudenza li trattat dan il-punt ċioe' **Angela sive` Gina Balzan v. l-Onorevoli Prim Ministru et** (07/12/2012) ; **Dr. Cedric Mifsud et v. L-Avukat Generali et** (25/10/2013) ; **Maria Ludgarda sive Mary Borg et vs Rosario Mifsud et** (29/04/2016) ; u **Rose Borg vs Avukat Generali et** (11/07/2016), kif ukoll fuq l-iskorta tas-sentenzi tal-ECtHR fil-kazi : **Frendo Randon and Others v. Malta** (22/02/2012);u **Lindheim and Others v. Norway** (12/02/2012).

F'dan il-kuntest għalhekk it-tielet talba tar-rikorrenti sejra tiġi milqugħa parzjalment kif ingħad filwaqt li l-ħames eċċezzjoni tas-soċjeta' ntimata sejra tiġi milqugħa.

Ir-raba' u l-ħames talba tar-rikorrenti jitolbu lill-Qorti sabiex –

"tillikwida l-ammont ta' danni, kemm morali kif ukoll materjali, illi r-rikorrenti soffrew minħabba s-suespost matul is-snin wara illi skada t-terminu tal-kirja oriġinali fis-sebgħa (7) t'Ottubru tas-sena elf disa' mija u wieħed u disgħin (1991) u tordna lill-intimati solidalment iħallsu d-danni hekk likwidati."

Ir-raba' talba hija meqjusa ġustifikata in kwantu r-rikorrenti jistħoqqilhom ukoll kumpens monetarju li għandu jservi ta' *just satisfaction* għall-pretensjonijiet tagħhom. Iżda fir-rigward tal-ħames talba huwa biss l-intimat Ġenerali li għandu jbati l-ħlas ta' dan il-kumpens.

Id-disa' eċċezzjoni tas-soċjeta' ntimata għalhekk sejra tintlaqa'.

Il-Qorti rat il-kalkoli li a bażi tagħhom ir-rikorrenti qegħdin jibbażaw it-talba tagħhom għall-ħlas tal-kumpens u l-pożizzjoni tal-intimati fir-rigward. Qieset ukoll dak li ngħad f'deċizzjoni riċenti trattando in parte l-istess vjolazjonijiet fl-ismijiet **Perit Ian Cutajar u martu Victoria Cutajar** vs **Avukat Generali, Awtorita` tal-Artijiet *u* Kummissarju tal-Pulizija**[17]**:**

"Dwar il-parti senjalata (ii) fit-tielet talba, u ċioe` t-talba għall-ħlas ta` kumpens, huwa prinċipju ben assodat illi l-kumpens li jista` jingħata fi proċediment ta` natura kostituzzjonali mhuwiex ekwivalenti għad-danni ċivili li jiġu likwidati mill-qrati ordinarji (ara : QK : ***Philip Grech pro et noe v. Direttur tal-***

[17] Illum it-Tnejn 16 ta` Diċembru 2019Kawza Nru. Rikors Nru. 14/2018/JZM

Akkomodazzjoni Socjali et *deċiża fis-17 ta` Dicembru 2010 ;* ***Victor Gatt et v. Avukat Generali et*** *deciza fil-5 ta` Lulju 2011 ; u* ***Ian Peter Ellis et v. Avukat Generali et*** *deciza fl-24 ta` Gunju 2016). Fid-deċiżjoni fil-kawza* ***Maria Stella sive Estelle Azzopardi et v. Avukat Generali et*** *tat-30 ta` Settembru 2016, il-Qorti Kostituzzjonali kompliet tippreċiża illi r-"rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni ċivili għal opportunita` mitlufa."*

"Meta jingħata kumpens fi proċediment ta` din ix-xorta, għandu jingħata konsiderazzjoni l-għan li jkun immotiva l-mizura u ċioe` l-interess pubbliku. Għall-fini ta` quantum ta` kumpens u relattiva motivazzjoni, il-Qorti tirreferi għad-deċizjonijiet :- QK : ***Angela sive Gina Balzan v. L-Onorevoli Prim Ministru*** *: op. cit. ;* ***Dr. Cedric Mifsud et v. l-Avukat Generali et*** *: op. cit. ;* ***Concetta sive Connie Cini v. Eleonora Galea et*** *(31/01/2014) ;* ***Robert Galea v. Avukat Generali et*** *: PA/GK : 07/02/2017 ;* ***Sergio Falzon et v. Alfred Farrugia et*** *: PA/GK : 30/01/2018, kif ukoll id-deċizjoni ta`* ***Cassar v. Malta*** *mogħtija mill-ECtHR fit-30 ta` Jannar 2018."*

Il-Qorti hija ukoll tal-fehma li għandhom jittieħdu diversi konsiderazzjonijiet fosthom-

1. Il-fatt li l-fond qiegħed jintuża għal għanijiet kummerċjali;

2. Anke jekk il-kumpens mhux neċessarjament ikun daqs kemm irendi s-suq ħieles, huwa sostanzjali l-isproporzjon fid-differenza bejn il-kera li jitħallsu r-rikorrenti u dik li setgħu jirċievu skont is-suq hieles li kieku ma kienx hemm id-dispożizzjonijiet tal-liġi mpunjati;

3. Il-fatt li skont il-liġi viġenti fadal sas-sena 2028 sabiex il-kirja tiġi terminata;

4. L-istat ta' nċertezza li r-rikorrenti u l-awturi tagħhom damu fih matul is-snin u l-perjodu li ilhom ibatu sproporzjonalita' fid-drittijiet tagħhom sa mill-1991;

5. L-inerzja da parti tal-Istat, li matul is-snin baqa' passiv għall-ħtieġa ta' ntervent legislattiv effettiv sabiex joħloq bilanċ aktar proporzjonat bejn il-piżijiet u d-drittijiet ta' persuni fil-qagħda tar-rikorrenti;

6. It-trapass taż-żmien sakemm ir-rikorrenti fittxew rimedju quddiem il-Qrati sabiex jissalvagwardjaw id-drittijiet fundamentali tagħhom.

Wara li ħadet is-suespost kollu in konsiderazzjoni il-Qorti hija tal-fehma li a favur ir-rikorrenti għandha tiġi likwidata kumpens globali ta` mitt elf Ewro (€ 100,000) li jkopri kemm danni pekunarji u dawk morali.

Fid-dawl tas-suespost l-għaxar eċċezzjoni tas-soċjeta' ntimata sejra tiġi miċħuda ħlief safejn kompatibbli ma' dak appena deċiż.

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

1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Avukat Ġenerali enumerati minn 2 sa 13 u l-eċċezzjoni 21; tilqa' l-eċċezzjonijiet enumerati minn 14 sa 20 u l-eċċezzjoni 22; filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet enumerati 23 sa 26.

2. Tiċħad l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta' ntimata numru 3 u 6 u wkoll l-10 eċċezzjoni (ħlief safejn kompatibbli ma' dak appena deċiż); tilqa' l-eċċezzjonijiet numru 4, 5, 7, 8 u 9.

3. Tiċħad it-tieni talba tar-rikorrenti.

4. Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-artikolu 3, 4 (1) (b) u 12 tal-Kap 69 abbinati mal-artikolu 1531D tal-Kap 16 jiksru l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tiċħadha fil-bqija.

5. Tilqa' limitatament it-tielet talba tar-rikorrenti u tiddikjara li s-soċjeta' ntimata m'għandhiex tibqa' tgawdi l-protezzjoni tal-Kap 69 u l-emendi l-ġodda li saru bl-Att X tal-2009 fir-rigward tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni filwaqt li tiċħadha fil-bqija.

6. Tilqa' r-raba' talba tar-rikorrenti u tillikwida s-somma ta' mitt elf Ewro (€ 100,000) li għandhom ikopri kemm danni pekunarji u dawk morali għall-leżjoni sofferta mir-rikorrenti.

7. Tilqa' l-ħames talba biss fil-konfront tal-Avukat Ġenerali u tordnalu jħallas lir-rikorrenti s-somma likwidata ta' mitt elf Ewro (€ 100,000).

8. Peress li mhux it-talbiet kollha tar-rikorrenti ġew milqugħa l-ispejjeż għandhom jinqasmu hekk: 4/5 l-Avukat Ġenerali u 1/5 ir-rikorrenti solidalment bejniethom.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Victor Deguara
Dep. Reġ.