MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tad-19 ta' Novembru, 2021

Rikors Kostituzzjonali Numru 58/2020 LM

Dr Louis Bianchi, Madeleine Aquilina, Prokuratur Legali Veronica Rossignaud u Dr Philip Bianchi f'ismu proprju u bħala mandatarju ta' ħutu msefrin Dr Adrian Bianchi u Anne Pullicino, u Ganado Trustees and Fiduciaries Ltd

vs.

L-Avukat tal-Istat u Martin Micallef

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors Kostituzzjonali mressaq fid-9 ta' Marzu, 2020 mir-rikorrenti **Dr Louis Bianchi (K.I. 273747M), Madeleine Aquilina (K.I. 523150M), Prokuratur Legali Veronica Rossignaud (K.I. 271354M),** u **Dr Philip Bianchi (K.I. 476449M) f'ismu proprju u bħala mandatarju ta' ħutu msefrin Dr Adrian Bianchi (K.I. 121648M) u Anne Pullicino (K.I. 672151M),** u **Ganado Trustees**

and Fiduciaries Ltd (C 7880) [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'] fejn issottomettew dan li ġej:

Illi l-esponenti huma flimkien u indiviżament bejniethom utilisti temporanji, għaż-żmien li fadal minn 99 sena li bdew jgħaddu mill-1 ta' Jannar, 1948, ta' diversi fondi kontigwi fi Triq it-Torri, Tas-Sliema, fosthom il-ħanut 9, illum magħruf bħala 'Victor's Pharmacy' fi Triq it-Torri, Sliema;

Illi dan il-ħanut jinsab mikri għal skop kummerċjali lill-intimat Martin Micallef, li jużah bħala spiżerija, u l-aħħar kera li ħallas kienet ta' €412 għal perijodu ta' sena mid-9 ta' Jannar, 2019 sad-9 ta' Jannar, 2020;

Illi din il-kirja tinsab fil-perijodu ta' rilokazzjoni tagħha, u għalhekk illum hija regolata bid-disposizzjonijiet tal-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini</u> (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kap. 69);

*Illi dan il-ħanut, li jinsab fil-qalba kummerċjali ta' Tas-Sliema, ilu mikri lill-intimat Martin Micallef, u qablu lil Emmanuele Micallef, għal għexieren ta' snin. L-aħħar darba li l-kera ta' dan il-fond żdiedet bi qbil bejn is-sid u l-inkwilin kien b'effett mit-8 ta' April, 1954. It-tentattivi sussegwenti kollha li għamlu l-esponenti biex tiżdied il-kera fallew. Wara d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009, il-kera għoliet biss fit-termini tal-**art. 1531D** tal-Kodiċi Ċivili;*

Illi fondi oħra adjaċenti, fl-istess triq ta' daqs komparabbli u b'faċilitajiet simili, preżentement jinkrew għal skop kummerċjali b'kera ta' madwar €4,500 (erbat elef u ħames mitt euro) fix-xahar kull wieħed;

Illi l-artikolu 3 tal-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini</u> (Kap. 69) iżomm lill-esponenti milli jirrifjutaw li jġeddu l-kiri jew li jżidu l-kera, jew li jimponu kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri, skont iċ-ċirkostanzi prevalenti fis-suq tal-lum, anke wara l-għeluq taż-żmien tal-kiri, mingħajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera;

Illi minħabba li l-fond in kwistjoni jinsab mikri bħala 'ħanut' fit-termini tal-istess Ordinanza, l-esponenti jinsabu mċaħħda mid-dritt li jirċievu kumpens adegwat mingħand l-intimat Martin Micallef għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom, u sakemm tibqa' fis-seħħ l-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini</u>, ma jistgħux jirrealizzaw il-qligħ li ordinarjament qed jagħmlu huma stess, u sidien oħra f'ċirkostanzi identiċi, li krew il-fondi adjaċenti tagħhom wara l-1 ta' Ġunju, 1995, u dan mingħajr ebda ġustifikazzjoni leġittima u bi ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalità;

Illi inoltre, l-esponenti ma jistgħux jieħdu lura l-pussess ta' dan il-ħanut sakemm iddum fis-seħħ l-Ordinanza msemmija, ħlief jekk l-inkwilin Martin Micallef jikser xi obbligu li jesponih għar-ripreża ta' dan il-fond mis-sid skont l-artikolu 9(a) tal-istess

Ordinanza, jew wara Mejju elfejn u tmienja u għoxrin (2028); filwaqt li ebda restrizzjoni simili ma tapplika għall-fondi tal-Gvern, jew amministrati mill-Gvern, jew li jkunu meħtieġa mill-Gvern għal skop ta' utilità pubblika, jew meta l-kiri beda wara l-1 ta' Ġunju, 1995;

Illi dawn ir-restrizzjonijiet imposti fuq l-esponenti għall-vantaġġ uniku u privat tal-intimat Martin Micallef, huma għal kollox sproporzjonati, u jitfgħu l-piż kollu fuq l-istess esponenti. Effettivament, l-esponenti u l-awtriċi tagħhom ilhom iġorru waħedhom dan il-piż għal aktar minn sebgħin sena; u dan aġevola biss lill-istess intimat Micallef, li ilu fit-tgawdija esklussiva ta' dan il-fond għal dawn is-snin kollha, b'kera ferm anqas mill-valur lokatizju tal-fond li minnu jmexxi n-negozju tajjeb tiegħu. Il-qligħ perċepit minn din l-attività kummerċjali, mill-intimat u l-awturi tiegħu, għad-dannu tal-esponenti, ċertament ħallielhom qligħ aktar minn biżżejjed biex ikomplu bl-attività kummerċjali tagħhom mingħajr protezzjoni f'din il-kirja, u dan kif ser jiġi pruvat aħjar fil-kors ta' din il-kawża;

Illi għalhekk, l-applikazzjoni ta' dawn ir-restrizzjonijiet stipulati fl-Ordinanza għall-kirja tal-ħanut imsemmi – 9, Tower Road, Sliema – jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom, smigħ xieraq, rimedju effettiv u protezzjoni minn diskriminazzjoni kif protetti bl-artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikoli 6, 13 u 14 u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett li din il-Qorti jogħġobha:

(i) *Tiddikjara u tiddeċiedi li l-artikoli 3, 4, 9(a) u 12 tal-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini</u> (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kap. 69), u/jew l-applikazzjoni tagħhom għall-kirja msemmija tal-ħanut 9, Tower Road, Sliema, jilledu d-drittijiet fundamentali tal-esponent kif fuq ingħad, u senjatament dawk protetti bl-artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni u bl-artikoli 6, 13 u 14 u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;*

(ii) *Konsegwentement u għar-raġunijiet premessi, tiddikjara li l-imsemmija artikoli 3, 4, 9(a) u 12 tal-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini</u> (Kap. 69) ma japplikawx għall-kirja msemmija tal-ħanut 9, Triq it-Torri, Sliema;*

(iii) *Tagħmel dawk id-dikjarazzjonijiet, tagħti dawk l-ordnijiet, rimedji u provvedimenti kollha meħtieġa biex tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali fuq imsemmija tal-esponenti, inkluż billi (i) tiddikjara li l-esponenti mhumiex obbligati jġeddu l-kirja ta' dan il-fond, f'Tas-Sliema, favur l-intimat Micallef; (ii) jekk ikun il-każ, tordna l-iżgumbrament immedjat tal-istess intimat Micallef minn dan il-ħanut; u (iii) tikkundanna lill-istess intimati, jew min minnhom, iħallsu kumpens xieraq għall-vjolazzjoni tad-drittijiet*

imsemmija tal-esponenti, u għall-okkupazzjoni ta' dan il-ħanut bi vjolazzjoni tad-drittijiet tal-esponenti.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati inġunti għas-subizzjoni.

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'] li ġiet ippreżentata fit-12 ta' Mejju, 2020, li biha eċċepixxa:

1. *Illi in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li bit-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta qed jilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà mertu ta' din il-kawża – 9, Victor's Pharmacy, Triq it-Torri, Sliema, u qed jinvokaw vjolazzjoni tal-artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 6, 13 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Kap. 319. L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens li huma kellhom jidħlu f'kirja sfurzata mal-intimat Micallef mingħajr dritt li jieħdu lura l-fond u mingħajr lanqas qegħdin jirċievu mill-użu tiegħu, dħul jew kumpens xieraq meta wieħed iqis kemm jiswa l-post fuq is-suq u kemm jiswa l-valur li bih jista' jinkera li kieku ma kienx imħares bil-liġijiet speċjali;*
2. *Illi l-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir tal-esponenti ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti;*
3. *Illi preliminarjament ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu li għandhom fuq il-fond 9, Victor's Pharmacy, Triq it-Torri, Sliema;*
4. *Illi preliminarjament ukoll jiġi eċċepit li r-rikorrenti m'għamlux użu mir-rimedji ordinarji provduti fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-esponent huwa tal-fehma li r-raġuni prinċipali għaliex ir-rikorrenti fetħu din il-kawża mhijiex as such minħabba li l-fond in kwistjoni qiegħed jiġi mikri lin-Naxxar Lions* [???] *iżda semmai minħabba li l-kera li qiegħed iħallas il-club* [???] *hija waħda baxxa wisq meta wieħed jikkonsidra l-valur fis-suq tal-fond. Sabiex ir-rikorrenti jitolbu żieda fil-kera setgħu dejjem għamlu talba f'dak is-sens lir-Rent Regulation Board;*
5. *Ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba li l-kirja hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li bħala liġi eżistenti qabel l-1962 tinsab protetta bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Illi f'dan il-każ, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie introdott fis-sistema legali sa minn ħafna żmien qabel Marzu tal-1962. La dan hu hekk, allura fit-termini tal-artikolu*

47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, din il-liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

6. *Illi fi kwalunkwe każ ir-rikorrenti ma jistgħux jistrieħu fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Dan għaliex dan l-artikolu mhuwiex applikabbli għas-sura tal-każ li għandna quddiemna għaliex hawnhekk m'għandniex każ ta' teħid ta' proprjetà iżda, jekk xejn, kontroll fl-użu tal-proprjetà;*

7. *Illi mingħajr preġudizzju għall-fuq espost, safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tajjeb jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll huwa ben magħruf li l-marġini ta' apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi li huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni tal-iżvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettività. Il-provvediment tal-Kap. 69 huma mirati lejn ċirkostanzi speċjali fil-pajjiż li jinkwadraw ruħhom f'dawk iċ-ċirkostanzi speċjali l skont li jiġġustifikaw lil-leġislatur sabiex fl-interess nazzjonali jkun hu li b'liġi jistabbilixxi l-kumpens;*

8. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 f'dak li jirrigwarda awment fil-kera għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom;*

9. *Illi jsegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

10. *Illi għal dak li jirrigwarda l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, l-esponenti jissottomettu li dawn l-artikoli jipprovdu għall-garanziji proċedurali u li fl-ebda parti mir-rikors promutur ma nsibu xi aċċenn kif dawn l-artikoli ġew miksura. F'kull każ il-garanziji ta' smigħ xieraq tar-rikorrenti qatt ma ġew mittiefsa u per konsegwenza dan l-ilment tar-rikorrenti għandu wkoll jiġi miċħud;*

11. *Illi għal dak li jirrigwarda l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u ċioe l-ilment mibni fuq allegata diskriminazzjoni, l-esponenti jissottomettu li r-rikorrenti ma jindikawx fuq liema kawżali jew stat huma allegatament ġew diskriminati. Lanqas ma jabbinaw id-diskriminazzjoni ma' xi wieħed mill-jeddijiet fundamentali l-oħra protetti bil-Konvenzjoni. Illi għalhekk*

fuq dawn ir-raġunijiet biss l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jiġi kkunsidrat. F'dan ir-rigward l-esponenti jissottomettu illi huwa neċessarju illi sabiex wieħed jitkellem fuq diskriminazzjoni jrid ikun qiegħed jipparaguna sitwazzjonijiet li ma humiex oġġettivament differenti sabiex il-paragun isir fuq bażi ta' 'like with like'. Miżjud ma' dan, huwa manifest li l-mod ta' kif hija miktuba l-liġi, din tapplika indiskriminatament għal kull min bħar-rikorrenti għandu proprjetà li hija suġġetta għal subenfitewsi temporanja. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jargumentaw li huma ġew żvantaġġati meta mqabbla ma' ħaddieħor li wkoll għandhom proprjetà marbuta b'subenfitewsi temporanja. Illi jsegwi għalhekk li anke dan l-ilment tar-rikorrenti għandu jiġi miċħud.

12. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju u biss għall-grazzja tal-argument, dato ma non concesso li ġew leżi d-drittijiet tar-rikorrenti l-esponenti jissottomettu li r-rimedji mitluba mir-rikorrenti partikolarment iżda mhux biss fejn qegħdin jitolbu l-iżgumbrament tal-intimat Micallef, mhumiex ġustifikati.*

13. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

3. Rat ir-Risposta tal-intimat **Martin Micallef** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Martin Micallef'] ippreżentata fis-6 ta' Mejju, 2020, fejn eċċepixxa:

i. *Illi d-domandi attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-intimati għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju għax preliminarjament il-ġudizzju mhux integru stante li d-direttarji perpetwi tal-fond in kwistjoni huma l-Patrijiet Franġiskani Minuri u/jew il-Joint Office, u għalhekk għandhom jiġu msejħa fil-kawża;*

ii. *Illi r-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom;*

iii. *Illi m'hemm l-ebda sproporzjon bejn iċ-ċens annwu u temporanju ta' ftit soldi mħallas lill-Patrijiet Franġiskani Minuri u/jew lill-Joint Office mir-rikorrenti, u l-kera mħallsa minn Martin Micallef, u għalhekk, ġialadarba ma teżisti l-ebda sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid temporanju u tal-inkwilin, m'hemm ebda ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem;*

iv. *Illi l-inkwilin Martin Micallef għandu lokazzjoni valida skont il-liġi ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta stante illi l-fond kien mikri lil nannuh Emanuel Micallef bħala spiżerija fl-1940 circa u baqa' hekk jiġi ġestit sa llum;*

v. *Illi din il-kirja kienet volontarja bi ftehim mas-sid; ma kinitx sforzuża; daħlu għaliha liberament u kienu jafu s-sidien illi kien hemm id-dritt ta' rilokazzjoni ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

vi. *Illi r-rikorrenti ai termini tal-Kap. X tal-2009 mill-1 ta' Jannar, 2010 kienu qed iħallsu l-kera b'żidiet ai termini tal-istess liġi b'żieda fil-kera ta' 15% kull sena sal-31 ta' Diċembru, 2013 u b'żieda ta' 5% fis-sena mill-1 ta' Jannar, 2014 u dan għal kull sena sussegwenti;*

vii. *Illi effettivament fl-1 ta' Jannar, 2019 il-kera għas-sena kurrenti hija ta' €433 pagabbli kull sena bil-quddiem, mid-9 ta' Jannar, 2020 sat-8 ta' Jannar, 2021, liema kera għadha ma tħallsitx stante li r-rikorrenti rrifjutawha;*

viii. *Illi konsegwentement it-talbiet tar-rikorrenti huma fazzjużi stante li l-kirja kienet volontarja, mhux sforzuża, miftiehma bejn il-partijiet bi dritt ta' rilokazzjoni ai termini tal-liġi u għalhekk l-ebda kumpens pekunjarju jew morali m'għandu żgur jitħallas mill-intimati u lanqas mill-Avukat tal-Istat stante illi l-intimati qed jottemperaw ruħhom mal-liġi ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009;*

ix. *Illi l-intimat huwa protett fil-kirja fuq imsemmija u għandu jibqa' jgawdi l-istess kirja ai termini tal-liġi żgur u mhux qabel it-terminazzjoni preżenti tagħha fl-1 ta' Ġunju, 2028;*

x. *Illi ai termini tal-artikolu 1594 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta l-intimati għandhom dritt ta' preferenza fi kwalunkwe każ, f'każ ta' kirja futura u dan ai termini tal-liġi.*

xi. *Salv eċċezzjonijiet oħra."*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-28 ta' Mejju, 2021, fejn l-avukati difensuri tal-partijiet ingħataw l-fakultà li jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet, filwaqt li l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

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

Provi u riżultanzi

4. Permezz ta' nota ppreżentata fit-8 ta' Lulju, 2020[1], ir-rikorrenti ppreżentaw l-*affidavits* ta' Dr Louis Bianchi u ta' Dr Philip Bianchi, kif ukoll dokumenti relatati mal-kirja tal-intimat Martin Micallef[2], kopja tad-denunzja tas-suċċessjoni ta' Maria Stilon de Piro[3], kopja tal-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika tat-2 ta' Ġunju, 1948[4], li permezz tiegħu Maria Stilon de Piro ngħatat il-konċessjoni enfitewtika temporanja għal 99 sena li bdew fl-1 ta' Jannar, 1948, fuq numru ta' fondi ġewwa Tas-Sliema, fosthom il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-10 ta' Novembru, 2017 fl-atti tan-Nutar John Gambin[5], kopja tal-kuntratt ta' trasferiment tas-26 ta' Marzu, 2015[6], kopja tal-kuntratt ta' kiri tat-18 ta' Mejju, 2009[7] u kopja tal-kuntratt ta' kiri tat-28 ta' Ġunju, 2011.[8] Ir-rikorrent **Dr Louis Bianchi** fl-*affidavit* tiegħu[9] qal li huwa wieħed mis-sidien tal-fond kummerċjali magħruf bħala 'Victor's Pharmacy', bin-numru 9, Triq it-Torri, Tas-Sliema [minn issa 'il quddiem 'il-fond'], u dan il-fond ilu mikri għal bosta snin lill-intimat Martin Micallef, u qablu lil missieru Emmanuele, sabiex jintuża bħala spiżerija. Qal li l-fond ġie għandu u għand ħutu u l-kuġini tiegħu, mill-wirt tan-nanna tagħhom Maria Stilon de Piro, li kienet fin-negozju. Spjega li n-nanna tar-rikorrenti kienet ingħatat dan il-fond b'titolu ta' ċens temporanju mingħand il-Knisja għal perijodu ta' 99 sena, li bdew jiddekorru fl-1 ta' Jannar, 1948, flimkien ma' diversi fondi urbani li jmissu ma' xulxin fi Triq it-Torri, ġewwa Tas-Sliema. Qal li n-nanna tar-rikorrenti mietet fit-2 ta' April, 1985, u għalkemm din kienet

[1] *A fol.* 18 tal-proċess.
[2] *A fol.* 23 *et seq.* tal-proċess.
[3] *A fol.* 25 tal-proċess.
[4] *A fol.* 31 tal-proċess.
[5] *A fol.* 38 tal-proċess.
[6] *A fol.* 41 tal-proċess.
[7] *A fol.* 46 tal-proċess.
[8] *A fol.* 49 tal-proċess.
[9] *A fol.* 19 tal-proċess.

miżżewġa darbtejn, ulied kellha biss mill-ewwel żwieġ. Ir-rikorrent ta spjegazzjoni tal-ishma li ddevolvew fuq kull wieħed mir-rikorrenti, u kompla jgħid li n-nanna tagħhom kienet kriet il-fond lil Emanuele Micallef sabiex minnu jiġġestixxi n-negozju ta’ spiżerija b’kera ta’ ħamsin lira Sterlina. Qal li b’ittra uffiċjali tat-22 ta’ Marzu, 1954, in-nanna tar-rikorrenti kienet infurmat lil Emanuele Micallef li hija kienet ser tgħolli l-kera għal ħamsa u sebgħin lira Sterlina mill-iskadenza li kien imiss, u t-tiġdid kien ser ikun għal seba’ snin *di fermo* u għal seba’ snin *di rispetto,* b’effett mit-8 ta’ April, 1954. Qal li minħabba l-mod kif jaħdmu r-restrizzjonijiet fil-liġi, 65 sena wara, l-intimat għadu jħallas l-istess kera, u dan minkejja l-qligħ inġenti li għamel kemm hu, kif ukoll ta’ qablu, minn dan in-negozju, u dan minkejja li l-valuri u l-kundizzjonijiet soċjali ta’ kulħadd tjiebu b’mod fenomenali. Kompla jgħid li minħabba f’din l-inġustizzja, fis-sena 2014, hu u l-kuġin tiegħu Dr Philip Bianchi kienu ltaqgħu ma’ Martin Micallef biex jaraw jekk jistgħux jaslu f’arranġament aktar ekwu għaż-żminijiet tal-lum, li permezz tiegħu l-kera tiġi riveduta b’mod aktar xieraq. Qal li l-intimat irrifjuta li jħallas kera ogħla, u għalhekk huma talbuh jivvaka mill-ħanut, iżda lanqas dan ma ried jagħmel l-intimat, u qalilhom li ma xtaqx jirtira daqshekk kmieni. L-intimat qalilhom illi biex joħroġ mill-fond ippretenda ħlas ta’ €40,000 fis-sena għal sbatax-il sena sħaħ, flimkien ma’ rigal ta’ €100,000. Ix-xhud qal li x’aktarx li dawn is-somom jirriflettu l-qligħ li l-intimat jagħmel min-negozju li jiġġestixxi mill-fond. Qal ukoll li hu u l-kuġini tiegħu wirtu diversi proprjetajiet oħra bis-saħħa tal-wirt tan-nanna Maria Stilon de Piro, inklużi fondi fl-istess triq u ċentru kummerċjali, u fondi simili fid-daqs jinkrew għal €50,000 jew €60,000 fis-sena. Ix-xhud qal li l-fond jinsab fil-qalba kummerċjali ta’ Tas-Sliema, fejn isir kummerċ kbir, u m’hemm ebda raġuni fil-liġi li żżomm lilu u lir-rikorrenti l-oħra milli jitterminaw il-kirja, jew jekk jerġgħu jikru l-fond lill-intimat, jagħmlu dan b’kera ġusta u proporzjonata, tenut kont iċ-ċirkostanzi

tal-ħajja u tal-proprjetà f'Malta u tal-qligħ li l-intimat ilu jagħmel mill-ġestjoni tal-fond.

5. Ir-rikorrent **Dr Philip Bianchi** fl-*affidavit* tiegħu[10] spjega li huwa wieħed mill-utilisti tal-fond użat bħala spiżerija, li jinsab fil-qalba kummerċjali ta' Tas-Sliema. Qal li l-post ilu mis-snin tletin mikri lill-familja tal-intimat, u din il-kirja tiġġedded minn sena għal sena, u l-kera tiżdied b'5% fis-sena kull sena. Qal li l-aħħar kera li tħallset mill-intimat kienet ta' €412 fis-sena, għall-perjodu bejn l-10 ta' Jannar, 2019 u d-9 ta' Jannar, 2020. Qal li kien wara li rċevew din il-kera, li hu u r-rikorrenti l-oħra ddeċidew li ma jaċċettawx aktar il-kera mingħand l-intimat, għaliex dan l-ammont ta' kera huwa wieħed ridikolu meta mqabbel mal-valur kummerċjali u ekonomiku li għandu il-fond. Kompla jgħid li barra minn dan il-ħanut, hu u r-rikorrenti l-oħra, bħala suċċessuri tan-nanna tagħhom, għandhom ukoll ħwienet li jmissu miegħu fl-istess triq, u f'inħawi oħra tax-Xatt ta' Tas-Sliema, u dawn il-ħwienet ilkoll jinkrew b'kera ta' bejn €50,000 u €60,000 fis-sena. Ir-rikorrent kompla jgħid li għal ħafna snin, hu kien fdat mir-rikorrenti l-oħra bl-amministrazzjoni ta' dawn il-fondi, u tul l-aħħar għaxar snin huwa diversi drabi talab lill-intimat sabiex il-kera tiġi riveduta, iżda dan ma wera l-ebda interess li jiftiehem jew jikkoopera magħhom sabiex ikollu arranġament differenti minn dak li għandu llum. Kompla jgħid li l-protezzjoni li l-liġi tagħti lill-intimat qiegħda kontinwament tivvjola l-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, għaliex hemm sproporzjon esaġerat u bla ebda ġustifikazzjoni jew ħtieġa, bejn l-ammont ta' kera li jħallas l-intimat u l-qligħ li hu u l-antenati tiegħu ilhom jagħmlu minn dan il-fond, kif ukoll tenut kont il-potenzjal li għandu dan il-fond. Kompla jgħid li l-kirjiet li hu u r-rikorrenti l-oħra jirċievu mill-fondi li jmissu mal-fond inkwistjoni, ma jħallu ebda dubju li n-negozji f'dawn l-inħawi

[10] *A fol.* 21 tal-proċess.

għandhom qligħ konsiderevoli. Qal li n-negozju ġestit mill-intimat iħalli qligħ ferm akbar minn dak ta' ħwienet oħra, u dan għaliex huwa jgawdi wkoll protezzjoni mill-kompetizzjoni fl-istess żona. Ix-xhud qal li l-provenjenza tal-utile dominju temporanju ta' dan il-fond, tappartjeni indiviżament lir-rikorrenti 'the Loris Bianchi Family Trust', rappreżentata minn Ganado Trustees & Fiduciaries Limited, li l-benefiċjarji tagħha huma huwa stess flimkien ma' ħutu Adrian Bianchi u Anne Pullicino, il-kuġini tagħhom Dr Louis Bianchi, il-PL Veronica Rossignaud u Madeleine Aquilina. Ix-xhud spjega li missieru Loris Bianchi kien ġie nieqes, u l-wirt tiegħu għadda għand it-*trust* imsemmija. Qal li terz indiviż ieħor mis-sehem tan-nanna tar-rikorrenti wirtitu z-zija tar-rikorrenti Suor Maria Veronica Bianchi (fis-sekolu Carmen), li mietet fl-4 ta' Novembru, 2016 u l-wirt tagħha nqasam b'mod indiviż bejn is-sitt kuġini, ilkoll rikorrenti f'dawn il-proċeduri. Qal li t-terz indiviż l-ieħor kien wirtu iz-ziju tiegħu Dr Marcel Bianchi mingħand Maria Stilon de Piro, u llum dan is-sehem intiret minn Dr Louis Bianchi, Madeleine Aquilina u l-PL Veronica Rossignaud flimkien.

6. Din il-Qorti tat deċiżjoni in parte fir-rigward tal-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-intimat Martin Micallef, fl-14 ta' Ottubru, 2020[11], fejn il-Qorti stabbiliet li la l-Kapitolu tal-Metropolitana Knisja Kattidrali ta' Malta, la l-Uffiċċju Konġunt, u lanqas il-Patrijiet Franġiskani Minuri, li ssemmew erronjament mill-intimat Martin Micallef bħala direttarji tal-fond, m'għandhom xi interess fil-kawża kif proposta, jew m'huma ser jiġu affettwati bl-ebda mod bl-eżitu ta' din il-kawża, u għalhekk il-kawża għandha titkompla bejn il-partijiet kif oriġinarjament promossa.

[11] *A fol.* 57 tal-proċess.

7. Permezz ta' nota ppreżentata fit-23 ta' Ottubru, 2020, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tar-riċerki pubbliċi fir-rigward tal-intimat Martin Micallef, kif ukoll kopja ta' rapport tal-perit *ex parte* **Andrew Vinci** dwar il-fond in kwistjoni.[12] Il-Perit Andrew Vinci, inkarigat mir-rikorrenti biex iħejji rapport dwar il-valur ta' din il-proprjetà, spjega li r-redditu lokatizju tal-fond jammonta għal €54,750, filwaqt li l-valur tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fis-suq miftuħ tal-proprjetà huwa ta' €876,000.

8. Waqt l-udjenza tal-4 ta' Diċembru, 2020, il-Qorti ħatret lill-**Perit Elena Borg Costanzi** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju sabiex wara li taċċedi fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, tistabbilixxi l-valur lokatizju tiegħu fis-suq miftuħ tal-proprjetà għall-perijodu bejn l-1987 sad-data tal-preżentata tar-rikors promutur, b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed.

9. Waqt l-udjenza tal-4 ta' Diċembru, 2020, xehed il-**Perit Andrew Vinci**[13], li spjega li r-rikorrenti huma klijenti tiegħu, li tawh l-inkarigu li jħejji valutazzjoni tal-fond. Ix-xhud spjega li l-fond qiegħed fil-parti t'isfel ta' Triq it-Torri, f'parti ċentrali ta' Tas-Sliema, u l-fond huwa wieħed kummerċjali. Qal li biex stabbilixxa l-valur tal-fond, huwa ħa kampjun tar-*retail areas* li huma simili fl-istess triq, u qal li r-rikorrenti għandhom għadd ta' proprjetajiet oħra fl-istess inħawi, u qal li r-rata lokatizja għal kull ġurnata fl-istess triq hija ta' €150. Qal li għalhekk huwa stabbilixxa stima ta' €54,750 fis-sena għall-kiri tal-fond, anki għaliex dan il-fond jinsab f'żona kummerċjali ewlenija.

10. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju Elena Borg Costanzi ppreżentat ir-rapport tagħha fit-12 ta' Jannar, 2021[14], u spjegat li hija għamlet aċċess fil-fond fis-6 ta'

---

[12] *A fol.* 62 *et seq* tal-proċess.
[13] *A fol.* 83 tal-proċess.
[14] *A fol.* 94 tal-proċess.

Jannar, 2021, u kkonstatat li l-fond jinsab f'pożizzjoni tajba ħafna ġewwa tas-Sliema, bieb ma' bieb mal-kumpless li qabel kien l-*Alhambra Cinema,* faċċata ta' Pjazza Sant'Anna. Qalet li t-triq hija waħda prominenti biswit stabbilimenti ewlenin, u l-fond huwa spiżerija liċenzjata li għadha topera. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qalet li l-fond huwa mibni fuq ħitan tal-ġebel u għandu bżonn manutenzjoni ġenerali mal-fond kollu, partikolarment is-soffitt. Il-Perit Borg Costanzi kkonkludiet li l-valur tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà huwa ta' €740,000, filwaqt li l-valur lokatizju tiegħu bejn l-1987 u l-1992 kien ta' €4,000, bejn l-1993 u l-1998 kien ta' €9,000, bejn l-1999 u l-2004 kien ta' €12,000, bejn l-2005 u l-2010 kien ta' €15,000, bejn l-2011 u l-2016, il-valur lokatizju tal-fond kien ta' €29,400 fis-sena, filwaqt li bejn l-2017 u l-2020, il-valur lokatizju kien ta' €46,250 fis-sena.

11. L-intimat **Martin Micallef** fl-*affidavit* tiegħu[15] qal li huwa kien wiret il-kirja in kwistjoni mingħand missieru Anthony Micallef fl-1994, u baqa' jopera l-ispiżerija bħala *compounder.* Qal li huwa għandu lokazzjoni valida fil-liġi *ai termini* tal-Kap. 69, u dan għaliex il-fond kien mikri lin-nannu tiegħu bħala spiżerija *ai termini* tal-istess liġi. Spjega li l-fond huwa kopert b'liċenzja maħruġa mill-Awtorità tal-Mediċini biex tiddispensa l-mediċini u tħaddem l-iskema tal-POYC. Qal li dan huwa servizz essenzjali li jrid jingħata, u l-fond in kwistjoni għandu jintuża bħala spiżerija u ma jista' jingħalaq għall-ebda raġuni, u għalhekk qal li kull talba għall-iżgumbrament tiegħu hija abbużiva, għaliex huwa obbligat bil-liġi li jagħmel użu mill-fond għal dan l-iskop biss u għal ebda skop ieħor. L-intimat kompla jgħid li minkejja li l-liċenzja nħarġet f'ismu, hija liċenzja li tkopri l-fond, u biex tiġi ttrasferita fuq fond ieħor, hemm bżonn tal-permess tal-Awtorità tal-Mediċini, għaliex il-pazjenti li jużaw is-servizzi ta' din l-ispiżerija

[15] *A fol.* 118 tal-proċess.

għandhom jibqgħu jużaw l-istess spiżerija. L-intimat qal li l-ispiżeriji ma jistgħux jingħalqu kif ġieb u laħaq, u dawn huma limitati kemm fl-użu kif ukoll fil-kwantità tagħhom, kif jirriżulta mill-Att tal-Mediċini. L-intimat qal li huwa dejjem ħallas il-kera fil-ħin, u qatt ma rrifjuta jew oġġezzjona għal dan il-ħlas. Kompla jgħid li huwa ħallas ukoll iż-żidiet fil-kera imposti *ai termini* tal-Kap. X tal-2009 ta' 15% kull sena sa Diċembru tal-2013, u b'żieda ta' 5% fis-sena kull sena sussegwenti għall-2014. L-intimat qal li l-partijiet daħlu fil-kirja b'mod volontarju, u s-sidien daħlu għaliha liberalment, anki meta kienu jafu li hemm dritt ta' rilokazzjoni *ai termini* tal-Kap. 69. L-intimat qal li huwa jħallas kera ta' €433 fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem, bl-aħħar kera għadha ma tħallsitx għaliex is-sidien qegħdin jirrifjutaw dan il-ħlas. L-intimat qal li r-rikorrenti huma ċ-ċenswalisti tal-fond, u l-konċessjoni li dawn igawdu tagħlaq fl-2037. Qal ukoll li tul is-snin huwa għamel miljoramenti fil-fond, dejjem ħa ħsiebu u dan hu l-uniku sors ta' għajxien tiegħu u għall-impjegati tiegħu. L-intimat qal li huwa mill-ġestjoni ta' din l-ispiżerija ma jiġġenerax flus daqs il-kera li qegħdin jippretendu r-rikorrenti.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

12. Ir-rikorrenti istitwew dawn il-proċeduri għaliex qegħdin jilmentaw li bit-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69), qegħdin jinkisru l-jeddijiet fundamentali tagħhom bħala sidien tal-fond li ilu mikri u ilu jintuża bħala spiżerija mill-intimat Martin Micallef u mill-antenati tiegħu sa mis-snin erbgħin, b'rata ta' kera li qajla żdiedet fuq medda ta' aktar minn sebgħin sena, u għalhekk ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond fis-suq tal-proprjetà. Ir-rikorrenti spjegaw li l-aħħar darba li s-sid tal-fond dak iż-żmien in-nanna tagħhom, Maria Stilon de Piro, u l-inkwilin missier l-intimat,

ftiehmu dwar ir-rata ta' kera li dan kellu jħallas għall-fond, kien fl-1954, meta dak iż-żmien kien hemm qbil li l-kera kellha togħla għal ħamsa u sebgħin lira sterlina fis-sena, minn kera ta' ħamsin lira sterlina fis-sena. Ir-rikorrenti qalu li tentattivi sussegwenti li kien hemm sabiex il-kera togħla jew tiġi aġġustata għal rati li jirriflettu r-rati tas-suq, kollha fallew u meta huma tkellmu mal-intimat u talbuh jivvaka mill-fond, dan ivvanta għadd ta' pretensjonijiet għall-ħlas ta' rigal u ta' somma fis-sena għal perijodu ta' sbatax-il sena sabiex huwa joħroġ mill-fond. Ir-rikorrenti, li huma wkoll l-utilisti ta' diversi fondi oħra li lkoll jinsabu fiċ-ċentru kummerċjali ta' Tas-Sliema, uħud minnhom adjaċenti għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, qalu li dawn il-fondi l-oħra jinkrew bir-rata ta' €50,000 jew €60,000 fis-sena, filwaqt li l-intimat qiegħed iħallas kera li tammonta għal madwar €412 fis-sena. Ir-rikorrenti qalu li s-sitwazzjoni tal-intimat hija waħda vvantaġġata fuq tal-inkwilini tal-fondi l-oħra, għaliex in-negozju tiegħu huwa wieħed li jgawdi protezzjoni mil-liġi minn kompetituri oħrajn, u għalhekk il-qligħ li huwa jirċievi mill-użu tal-fond hu wieħed sostanzjali.

13. Ir-rikorrenti qalu li l-mod kif jitħaddem il-Kap. 69, jagħmilha impossibbli għalihom li jirrifjutaw li jġeddu l-kera, jew li jżidu l-kera, jew li jimponu kundizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kera, skont iċ-ċirkostanzi prevalenti fis-suq, anke wara l-għeluq taż-żmien tal-kirja, mingħajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera. Qalu wkoll li sakemm l-Ordinanza msemmija tibqa' fis-seħħ, huma mhux ser ikunu jistgħu jirriprendu pussess tal-fond in kwistjoni, ħlief f'każ li l-inkwilin jikser xi obbligu li jesponih għar-ripreża tal-fond mingħand is-sidien, u l-emendi leġislattivi li ddaħħlu tul is-snin qegħdin jipproteġu lill-intimat fil-kirja almenu sal-2028, u dan meta fondi oħra amministrati mill-Gvern, jew li jkunu meħtieġa mill-Gvern għal skop pubbliku, mhumiex suġġetti għall-istess restrizzjonijiet, hekk kif mhumiex milquta mill-istess restrizzjonijiet fondi li

nkrew wara l-1 ta' Ġunju, 1995. Huwa in vista ta' dawn il-lanjanzi, li r-rikorrenti jsostnu li d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'il-Kostituzzjoni'] u bl-artikoli 6, 13 u 14 u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali [minn issa 'il-Konvenzjoni Ewropea'], qegħdin jiġu miksura.

14. Permezz tat-talbiet tagħhom, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu li l-Qorti tiddikjara li l-artikoli 3, 4, 9(a) u 12 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, u/jew l-applikazzjoni tagħhom għall-kirja msemmija tal-ħanut in kwistjoni, jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif protetti bl-artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni u bl-artikoli 6, 13 u 14 u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Talbu li għalhekk l-imsemmija artikoli tal-Ordinanza jiġu ddikjarati li ma japplikawx għall-kirja tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u sabiex il-Qorti tagħti dawk l-ordnijiet, rimedji u provvedimenti kollha meħtieġa sabiex tassigura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, inkluż billi tiddikjara li r-rikorrenti mhumiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond favur l-intimat, billi tordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond, kif ukoll billi tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, iħallsu kumpens xieraq għall-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti, u għall-okkupazzjoni tal-fond mill-intimat bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom.

15. L-intimat Avukat tal-Istat laqa' għal dan billi preliminarjament eċċepixxa li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond. Qal ukoll li r-rikorrenti naqsu milli jagħmlu użu mir-rimedju ordinarju li jipprovdi għalih il-Kap. 69, għaliex huma setgħu jersqu quddiem il-Bord u jitolbu li l-kera togħla. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, għaliex il-kirja in kwistjoni hija

protetta permezz tal-Kap. 69, li bħala liġi ilha fis-seħħ mis-snin tletin, u f'kull każ minn ferm qabel it-3 ta' Marzu, 1962. Qal li għalhekk *ai termini* tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, din il-liġi partikolari ma tistax tkun milquta mid-disposizzjonijiet tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. L-intimat Avukat tal-Istat żied jeċċepixxi li f'dan il-każ m'hawnx sitwazzjoni ta' teħid forzuż ta' proprjetà, iżda biss ta' kontroll fl-użu tagħha, u għalhekk saħaq li ma jistax jitqies li hemm ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. B'riferiment għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, l-intimat Avukat tal-Istat qal li l-Istat Malti għandu s-setgħa jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi sabiex jassigura l-attwazzjoni tal-iżvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettività. L-intimat Avukat tal-Istat għamel riferiment ukoll għall-emendi leġislattivi li ġew fis-seħħ tul is-snin, u qal li bis-saħħa ta' dawn l-emendi, il-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet tul is-snin, bid-dħul fis-seħħ ta' disposizzjonijiet li jipprovdu għall-awment fil-kera. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li f'dan il-każ ma jistax jintqal li r-rikorrenti sofrew xi ksur tal-garanziji proċedurali, u huma ma spjegawx kif il-jedd tagħhom għal smigħ xieraq safa miksur. Finalment l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li ma jistax jintqal li f'dan il-każ hemm ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni jew tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, it-tnejn ibbażati fuq id-diskriminazzjoni, u r-rikorrenti naqsu milli jispjegaw abbażi ta' liema kawżali huma sfaw diskriminati. Żied jgħid li l-liġi li qiegħda tiġi attakkata mir-rikorrenti tapplika indiskriminatament għal min għandu proprjetà suġġetta għal kirja protetta, u għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw li huma ġew diskriminati meta mqabbla ma' ħaddieħor, għaliex huma qegħdin jiġu ttrattati bl-istess mod li qegħdin jiġu ttrattati sidien oħra li jinsabu fis-sitwazzjoni tagħhom.

16. Anki l-intimat Martin Micallef eċċepixxa li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond. Żied jgħid li r-rikorrenti huma l-utilisti tal-

fond, filwaqt li d-direttarju tiegħu hija waħda mill-entitajiet ekkleżjastiċi jew l-Uffiċċju Konġunt.[16] Allega li r-rikorrenti qegħdin iħallsu *canone* ta' ftit soldi sabiex igawdu din il-konċessjoni enfitewtika sal-iskadenza tagħha, u li hemm sproporzjon bejn il-*canone* li huma jħallsu lill-enti ekkleżjastiku, u l-kera li huma jirċievu mill-kiri tal-fond lilu. L-intimat eċċepixxa wkoll li huwa jgawdi kirja valida skont il-liġi, u l-fond ilu ġestit u mikri lil membri tal-familja tiegħu sa minn żmien it-Tieni Gwerra Dinjija, u baqa' jintuża bħala spiżerija sa llum. Qal li l-kirja kienet waħda volontarja, li daħlu għaliha s-sid, dak iż-żmien in-nanna tar-rikorrenti, u l-inkwilin, in-nannu tal-intimat. L-intimat Martin Micallef qal li r-rikorrenti kienu jafu li hemm dritt ta' rilokazzjoni tal-fond favur tiegħu *ai termini* tal-Kap. 69. Qal li huwa qiegħed iħallas il-kera dovuta bl-awment *ai termini* tal-Att X tal-2009, u għalhekk sal-aħħar ta' Diċembru 2013 il-kera żdiedet bi 15% fis-sena, filwaqt li mill-1 ta' Jannar, 2014, il-kera bdiet tiżdied bir-rata ta' 5% fis-sena. Qal ukoll li wara l-1 ta' Jannar, 2019, il-kera żdiedet għal €433 pagabbli kull sena bil-quddiem, għalkemm ir-rikorrenti bdew jirrifjutaw il-ħlas tal-kera mingħandu. L-intimat Martin Micallef qal li huwa jgawdi protezzjoni fil-kirja, u għalhekk għandu jibqa' fit-tgawdija tagħha *ai termini* tal-liġi sal-1 ta' Ġunju, 2028, u fil-każ ta' kirja futura, huwa għandu jingħata d-dritt tal-ewwel preferenza *ai termini* tal-artikolu 1594 tal-Kodiċi Ċivili.

17. Qabel tgħaddi biex tindirizza l-mertu tal-vertenza odjerna, il-Qorti sejra tindirizza waħda mill-eċċezzjonijiet preliminari li tqajmet kemm mill-intimat Avukat tal-Istat kif ukoll mill-intimat Martin Micallef, dwar il-ħtieġa li r-rikorrenti jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond. Il-Qorti tirrileva li wara li eżaminat id-dokumenti esebiti in atti, hija m'għandha l-ebda dubju li r-rikorrenti verament huma sidien tal-fond, li ddevolva fuqhom permezz tal-wirt

[16] L-intimat Micallef kien żbaljat fir-rigward tal-enti ekkleżjastiku li għamel riferiment għalih fir-risposta tiegħu.

tan-nanna tagħhom Maria Stilon de Piro, kif ukoll tal-ġenituri tagħhom u taz-zijiet tagħhom. Il-Qorti tirrileva li f'kawżi ta' din ix-xorta m'hemmx għalfejn ir-rikorrenti jippruvaw li għandhom titolu assolut fuq il-proprjetà li tkun, u lanqas m'għandhom għalfejn jippruvaw li għandhom titolu oriġinali fuqha, għaliex din mhijiex kawża ta' rivendika. Mill-provi jirriżulta wkoll li qabel ġew istitwiti dawn il-proċeduri bejn il-partijiet, l-intimat kien jirrikonoxxi t-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond, billi kien iħallas il-kera lilhom fuq bażi regolari. Fi kwalunkwe każ il-Qorti tinsab konvinta li r-rikorrenti ppruvaw it-titolu tagħhom fuq il-fond, u għaldaqstant din l-eċċezzjoni preliminari għandha tiġi miċħuda.

18. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li r-rikorrenti kellhom għad-disposizzjoni tagħhom rimedju ordinarju li setgħu jirrikorru għalih, għaliex setgħu jagħmlu talba quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, sabiex ikun hemm awment fil-kera li huma jirċievu għall-fond. Il-Qorti tirrileva li l-ilment ewlieni tar-rikorrenti huwa li għal bosta snin huma ilhom jirċievu kera irriżorja għall-fond, b'tali mod li hemm sproporzjon bejn dak li huma ilhom jirċievu għal dawn is-snin kollha, u l-kera li potenzjalment huma setgħu jirċievu li kieku tħallew jikru l-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Is-sitwazzjoni tar-rikorrenti ilha tipperdura għal diversi snin, u mill-provi jirriżulta li l-unika darba li kien hemm qbil bejn sid il-fond u l-inkwilin kien fl-1954, meta l-fond inkera lin-nannu tal-intimat bir-rata ta' ħamsa u sebgħin lira sterlina fis-sena. Iż-żidiet sussegwenti li kien hemm fil-kera mħallsa, kienu b'riżultat tat-tibdil introdott bl-Att X tal-2009, iżda b'daqshekk ma jfissirx li l-kera li bdew jirċievu r-rikorrenti b'xi mod hija proporzjonata għal dak li huma setgħu jdaħħlu fis-suq miftuħ tal-proprjetà. L-intimat jrid jifhem li t-telf tar-rikorrenti ilu jkun sostnut fuq medda pjuttost twila ta' snin, u l-mekkaniżmu li l-leġislatur introduċa sabiex jipproteġi l-għajxien u x-xogħol tan-nies fis-snin ta' wara ż-żewġ gwerer dinjija fl-ewwel nofs tas-seklu għoxrin, ċertament li m'għandux jitqies li huwa validu jew ġust

fil-kuntest tat-titjib li kien hemm fl-istil tal-ħajja u fil-livell tal-għajxien tal-poplu tul medda ta' aktar minn sebgħin sena. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat għandha wkoll tiġi miċħuda.

19. L-intimat Avukat tal-Istat qajjem ukoll l-eċċezzjoni li f'dan il-każ ma jistax jitqies li hemm ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba f'dak li jipprovdi għalih l-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni, li jgħid:

> "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-sub-artikolu) u li ma:-
>
> (a) Iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;
> (b) Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
> (c) Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew
> (d) Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa imsemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-Artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."

20. Il-Qorti hawnhekk tagħmel riferiment għal dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Patricia Curmi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[17], fejn rinfaċċjata bl-istess eċċezzjoni, il-Qorti qalet:

> "Riferibbilment għall-każ tal-lum, ma hemmx dubju illi l-liġijiet relattivi għall-kirja mertu tal-kawża saru qabel it-3 ta' Marzu, 1962. Saru emendi għal dawk il-liġijiet. Il-Qorti m'għandhiex prova li xi emendi kienu jaqgħu taħt xi wieħed mill-eċċezzjonijiet ravviżati fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni ... Din il-Qorti tqis illi d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 kienu *saved* bl-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni. Ma tistax tiġi avvanzata mir-rikorrenti pretensjoni ta' vjolazzjoni tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni."

[17] P.A.(ĠK), 27.02.2020.

21. Il-Qorti tqis li l-liġi impunjata mir-rikorrenti kienet daħlet fis-seħħ ferm qabel it-3 ta' Marzu, 1962, u r-rikorrenti ma ressqu l-ebda prova li xi emendi li saru għal dik il-liġi kienu jaqgħu taħt xi waħda mill-eċċezzjonijiet ravviżati fil-paragrafi (a) sa (d) tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Din l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat qiegħda għalhekk tiġi milqugħa.

22. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li fi kwalunkwe każ, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għas-sitwazzjoni odjerna, għaliex dan mhuwiex każ ta' teħid forzuż, iżda biss ta' kontroll fl-użu tal-proprjetà. In vista li qegħda tiġi milqugħa l-eċċezzjoni preċedenti, il-Qorti m'għandhiex għalfejn telabora aktar dwar din l-eċċezzjoni partikolari, iżda tirrileva li xorta waħda sejra tagħmel dan għall-finijiet ta' kompletezza u kjarifika. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi illi:

> "(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –
>
> (a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;
>
> (b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u
>
> (c) Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta."

23. F'dan ir-rigward, il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ngħad mill-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et**[18], fejn ġie stabbilit illi:

[18] 24.06.2016.

"Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjetà għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġuriprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjetà huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċement ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

24. Il-Qorti sejra tgħaddi biex tikkonsidra l-ilmenti tar-rikorrenti fil-kuntest ta' dak li jipprovdi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, li jgħid illi:

"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."

25. F'deċiżjoni mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **J. Lautier Company Limited *vs.* Kummissarju tal-Artijiet u l-Avukat Ġenerali**[19], b'riferiment għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, intqal:

"Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt tal-Istat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

Dan l-Artikolu allura jipproteġi d-dritt speċifiku "*to the peaceful enjoyment of possessions, the right to have, to use, to dispose of, to pledge, to lend, even to destroy one's possessions. As the Court said in the Marks case,* "Article 1 is in substance guaranteeing the right of property." Enjoyment is protected principally against interference by the State" *(Theory and Practice of the European Convention of Human Rights, E. Van Djke, G.J.H. Van Hoof, second edition, p. 516 et seq).*

[19] 07.04.2005.

...
Għall-fini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll Addizzjonali tal-Konvenzjoni, il-kelma "*possessions*" fit-text Malti "possedimenti" għandha tirċievi sinifikat ampju u fit-tutela taħt dan l-artikolu hemm inkluż ukoll dik kontra interferenzi fl-użu u t-tgawdija tal-proprjetà u tad-drittijiet relattivi."

26. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Attard & Zammit Cassar *vs.* Malta**[20], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ("il-Qorti Ewropea") għamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

"In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol Number 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (James & Others, Amato Gauci).

In assessing compliance with Article 1 of Protocol Number 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 the 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 vs Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151).

27. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et**[21], il-Qorti għamlet ukoll dawn l-osservazzjonijiet:

"... din il-Qorti tosserva illi l-miżura leġislattiva tal-Istat li tirregola l-użu tal-proprjetà tar-rikorrenti tissodisfa r-rekwiżit tal-legalità stante li toħroġ mil-liġi u preċiżament mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69. Huwa paċifiku wkoll li l-miżura għandha għan leġittimu in kwantu dawk id-dispożizzjonijiet huma intiżi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni soċjali fejn l-Istati Membri għandhom marġini ta' diskrezzjoni

[20] 30.07.2015
[21] *Supra.*

wiesgħa, iżda mill-banda jirriżulta manifest li hemm ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalità naxxenti mid-differenza kbira li teżisti bejn l-ammont tal-kera perċepit mir-rikorrenti ta' €4,277.80 fis-sena u min-naħa l-oħra l-valur lokatizju fis-suq ħieles fl-ammont annwu ta' €159,350 kif stabbilit mill-perit ġudizzjarju. Għaldaqstant din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni raġġunta mill-Ewwel Qorti li din id-diskrepanza fil-kera perċepita mir-rikorrenti skont il-ftehim lokatizju, liema kera tinsab protetta bil-liġi speċjali tal-kera fuq indikata, u dik potenzjalment perċepibbli fis-suq ħieles jimponu fuq ir-rikorrenti piż eċċessiv u sproporzjonat. Dan joħloq żbilanċ inġust u manifest bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u d-dritt tal-proprjetà tar-rikorrenti.

Rigward l-emendi bl-Att X tal-2009, din il-Qorti tosserva li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn ilhom żmien twil jissubixxu l-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom. ...

Barra minn hekk il-fatt li r-rikorrenti naqsu milli jadixxu lill-Bord biex jiksbu awment fil-kera m'għandux jimmilita kontra tagħhom stante li l-kriterji riġidi li bihom huwa marbut il-Bord fil-komputazzjoni tal-awment fil-kera ma jippermettux awment li jkun proporzjonat fiċ-ċirkostanzi tal-każ."

28. In vista ta' dawn l-insenjamenti, il-Qorti tqis li l-intervent leġislattiv li wassal biex ir-rikorrenti jibqgħu taħt kontrolli leġislattivi kemm fir-rigward tal-introjtu li bħala sidien huma jistgħu jirċievu mill-kiri tal-fond, kif ukoll fir-rigward tar-ripreża tal-istess fond, jammontaw għal leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom għall-protezzjoni tal-proprjetà privata tagħhom. Barra minn hekk il-Qorti tqis li r-rikorrenti bħala sidien tal-fond kienu mistennija li għal diversi snin jibqgħu jġorru waħedhom il-piż ta' miżuri soċjali li ddaħħlu biex jgħinu lin-negozjant Malti jqum fuq saqajh fis-snin ta' wara l-gwerra, mingħajr ma ngħataw ebda għajnuna mill-Istat biex jagħmlu dan. L-Istat Malti minkejja li ħa ħsieb jilleġisla rigward il-ħtiġijiet soċjali u ekonomiċi fil-pajjiż, naqas milli bl-istess mod jaħseb biex jissalvagwardja l-jeddijiet tas-sidien tal-proprjetà, kif ukoll biex joħloq mekkaniżmu li permezz tiegħu s-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn jistgħu jinħallu mill-irbit li jikkontrollahom fl-użu u fid-dħul li jistgħu jirċievu mill-proprjetà tagħhom.

29. Il-Qorti Ewropea ppronunzjat ruħha wkoll dwar din il-materja f'deċiżjoni fl-ismijiet **Amato Gauci *vs* Malta**[22], fejn inkiteb illi:

> *"In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr and Mrs P. 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 applicant's right to property."*

30. Il-Qorti tqis illi mill-atti jirriżulta li nħoloq sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera attwalment perċepit mir-rikorrenti, u l-ammont ta' kera li r-rikorrenti kienu jdaħħlu li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Mill-atti jirriżulta li bejn l-1987 u l-2010, l-intimat kien iħallas kera fl-ammont ta' ħamsa u sebgħin lira sterlina, ekwivalenti għal għal €174.70, u dan l-ammont żdied bi 15% fis-sena bejn l-2010 u l-2013, u b'5% fis-sena b'effett mill-1 ta' Jannar, 2014 'il quddiem, sabiex fil-preżent l-intimat qiegħed iħallas kera ta' €412 fis-sena. L-ammont totali ta' kera attwalment imħallas mill-intimat bejn l-1987 u l-2020 kien: €174.70 x 23 = €4,003.61 għas-snin bejn l-1987 u l-2010; €200.91 għall-perijodu bejn l-2010 u l-2011; €231.04 għall-perijodu bejn l-2011 u l-2012, €265.70 bejn l-2012 u l-2013; €305.55 bejn l-2013 u l-2014; €320.83 bejn l-2014 u l-2015; €336.87 bejn l-2015 u l-2016; €353.72 bejn l-2016 u l-2017; €371.40 bejn l-2017 u l-2018; €389.97 bejn l-2018 u l-2019; u €409.47 bejn l-2019 u l-2020 - li b'kollox jammontaw għal €7,189.07.

[22] 47045/06.

31. Skont ir-rapport tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju Elena Borg Costanzi, li kieku l-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, ir-rikorrenti potenzjalment kienu jdaħħlu bħala kera €4,000 bejn l-1987 u l-1992, €9,000 bejn l-1993 u l-1998, €12,000 bejn l-1999 u l-2004, €15,000 bejn l-2005 u l-2010, €29,400 bejn l-2011 u l-2016, u €46,290 bejn l-2017 u l-2020, għal total ta' €485,750 (€20,000 + €45,000 + €60,000 + €75,000 + €147,000 + €138,750). Ċertament li d-diskrepanza bejn id-dħul attwali tar-rikorrenti, u dak li potenzjalment setgħu jdaħħlu, hija waħda konsiderevoli u sproporzjonata, u li tammonta għal kważi €480,000.

32. F'deċiżjoni fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[23], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

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

33. F'deċiżjoni oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[24], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, inkiteb illi:

> "... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni

[23] 29.04.2016.
[24] 27.06.2019.

> pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili *ai termini* tal-Artikolu 1031 *et seq* tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."

34. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[25], il-Qorti Kostituzzjonali saħqet illi,

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

35. Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, il-Qorti kkonsidrat il-fattur tat-telf materjali li dawn ġarrbu mill-1987, sal-aħħar tal-2020. Ikkonsidrat ukoll li b'konsegwenza tal-intervent leġislattiv tal-Istat Malti, inħoloq żbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, u r-rikorrenti għadhom fi stat ta' inċertezza dwar meta jistgħu jirriprendu l-pussess tal-fond lura, u li ċertament li għal dawn il-leżjonijiet għandu jitħallas kumpens xieraq lir-rikorrenti.

36. Il-Qorti ttenni li d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex dawn huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu. Minkejja dan, hemm diversi fatturi li din il-Qorti kkonsidrat qabel waslet għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, fosthom il-fatt li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, id-dħul li kienu jdaħħlu

[25] 30.09.2016.

r-rikorrenti kien iqarrab in-nofs miljun elf Euro, meta fir-realtà r-rikorrenti rċevew ammont ta' kera li huwa ferm inqas minn hekk. Barra minn hekk, l-Istat Malti għal diversi snin ma wera l-ebda ħeġġa sabiex jintroduċi l-bidliet leġislattivi meħtieġa sabiex din is-sitwazzjoni tas-sidien tal-proprjetajiet bħar-rikorrenti, tiġi rranġata.

37. Il-Qorti sejra tgħaddi biex tindirizza l-lanjanza tar-rikorrenti li qegħdin jallegaw li f'dan il-każ hemm ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea jew tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, li jipprovdu għall-protezzjoni ta' individwi minn diskriminazzjoni. Il-Qorti tagħmel riferiment għad-deċiżjoni fl-ismijiet **John Caruana et *vs.* Kummissarju tal-Artijiet**[26], fejn inkiteb illi:

> "Kif affirmat, kemm fil-ġurisprudenza lokali, kif ukoll f'dik Ewropea:
>
> "*... the right under Article 14 not to be discriminated against in the enjoyment of the rights guaranteed under the Convention is violated when States treat differently persons in analogous situations without providing an objective and reasonable justification (ECHR **Wessels – Bergovoet vs The Netherlands**, deċiża 04.09.2002; ECHR **Frette – France,** deċiża 26 ta' Frar, 2002, para 34; u **Zarb Adami vs Malta**, deċiża 20.06.2006; u wkoll QK **Enrietta Bianchi et vs Avukat Ġenerali**, deċiża 24.06.2011).*"

38. Fil-każ in diżamina, ir-rikorrenti ma ġabu ebda prova li turi li xi individwu jew individwi fil-pożizzjoni tagħhom ġew trattati b'mod differenti u lanqas indikaw xi motiv formanti l-bażi tad-diskriminazzjoni. Għall-kuntrarju, jidher li s-sidien ta' proprjetajiet li jaqgħu fil-faxxa ta' protezzjoni li l-liġi kienet tagħti lill-inkwilini, ilkoll ġew affettwati bl-istess restrizzjonijiet u disposizzjonijiet tal-liġi fir-rigward, u dawn ilkoll ġew trattati u milquta bl-istess mod.

39. Barra minn hekk fis-sentenza fl-ismijiet **Amato Gauci *vs.* Malta**, il-Qorti Ewropea ddeskriviet is-sitwazzjoni b'dan il-mod:

---

[26] P.A.(GK),31.10.2014

> *"The Court reiterates that Article 14 complements the other substantive provisions of the Convention and its Protocols. It has no independent existence since it has effect solely in relation to "the enjoyment of the rights and freedoms" safeguarded by those provisions. Although the application of Article 14 does not presuppose a breach of those provisions – and to this extent it is autonomous – there can be no room for its application unless the facts at issue fall within the ambit of one or more of the latter (**Petrovic vs Austria**, 27 March 1988).*
>
> *The Court reiterates that discrimination means treating differently, without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations ... However not every difference in treatment will amount to a violation of Article 14. It must be established that other persons in an analogous or relevantly similar situation enjoy preferential treatment and that this distinction is discriminatory."*

40. Għaldaqstant din il-lanjanza tar-rikorrenti fejn qegħdin jallegaw li sofrew minn xi forma ta' diskriminazzjoni, m'għandhiex tiġi milqugħa.

41. Il-Qorti trid tistħarreġ ukoll jekk f'dan il-każ ġiex leż il-jedd tar-rikorrenti għal smigħ xieraq, kif protett bl-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u bl-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti ma speċifikawx taħt liema wieħed mis-sub-inċiżi tal-artikolu 39 huma qegħdin iressqu l-pretensjoni tagħhom li nkiser id-dritt tagħhom għal smigħ xieraq kif protett taħt l-imsemmi artikolu. Minkejja dan, il-Qorti tqis li l-uniku sub-inċiż li jistgħu jilmentaw taħtu r-rikorrenti huwa l-artikolu 39(2), stante li s-sub-inċiżi l-oħra kollha jittrattaw proċeduri kriminali. L-artikolu 39(2) tal-Kostituzzjoni jipprovdi illi:

> "(2) Kull qorti jew awtorità oħra ġudikanti mwaqqfa b'liġi għad-deċiżjoni dwar l-eżistenza jew l-estensjoni ta' drittijiet jew obbligi ċivili għandha tkun indipendenti u imparzjali; u meta l-proċeduri għal deċiżjoni bħal dik huma mibdija minn xi persuna quddiem qorti jew awtorità oħra ġudikanti bħal dik, il-każ għandu jiġi mogħti smigħ xieraq għeluq żmien raġonevoli."

42. L-artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni Ewropea jaqra hekk:

> "Fid-determinazzjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi tiegħu jew ta' xi akkuża kriminali kontra tiegħu, kulħadd huwa intitolat għal smigħ imparzjali u pubbliku fi żmien

> raġonevoli minn tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi. Is-sentenza għandha tingħata pubblikament iżda l-istampa u l-pubbliku jistgħu jiġu esklużi mill-proċeduri kollha jew minn parti minnhom fl-interess tal-morali, tal-ordni pubbliku jew tas-sigurtà nazzjonali f'soċjetà demokratika, meta l-interessi tal-minuri jew protezzjoni tal-ħajja privata tal-partijiet hekk teħtieġ, jew safejn ikun rigorożament meħtieġ fil-fehma tal-qorti f'ċirkostanzi speċjali meta l-pubbliċità tista' tippreġudika l-interessi tal-ġustizzja."

43. Il-Qorti tqis li s-salvagwardji maħsuba taħt dawn iż-żewġ artikoli tal-liġi ma jsibux applikazzjoni għaċ-ċirkostanzi tal-każ odjern. Dan għaliex minn imkien ma jirriżulta li r-rikorrenti ma ngħatawx smigħ xieraq, jew li dawn ma ngħatawx smigħ indipendenti u imparzjali fi żmien raġonevoli. Inoltre, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti naqsu milli jispjegaw b'liema mod dawn il-jeddjiet tagħhom sfaw miksura, u għalhekk din it-talba m'għandhiex tiġi milqugħa.

44. Jifdal għalhekk li l-Qorti tiddeċiedi dwar it-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimat mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Il-Qorti tqis li minkejja li ġie stabbilit li hemm ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti prinċipalment minħabba n-nuqqas ta' proporzjon bejn il-kirjiet li huma rċevew fuq medda ta' snin, u l-ammont ta' kera li potenzjalment huma setgħu jdaħħlu li kieku l-fond seta' jinkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, dan mhux il-forum adattat fejn għandu jintalab l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond in kwistjoni. Imma ladarba din il-Qorti qiegħda ssib li d-disposizzjonijiet tal-liġi, li bis-saħħa tagħhom l-intimat qiegħed jippretendi li huwa jibqa' protett fil-kirja, huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien, l-intimat m'għandux jibqa' jinvoka l-protezzjoni tal-Kap. 69 sabiex jibqa' jokkupa l-fond.

45. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet kollha, il-Qorti tqis illi l-kumpens pekunjarju li għandu jitħallas lir-rikorrenti għal-leżjonijiet sofferti minnhom fuq

medda ta' snin għandu jkun ta' €170,000, filwaqt li l-kumpens non-pekunjarju li huma għandhom jirċievu għandu jkun ta' €5,000. Dan il-ħlas għandu jsir mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti fi żmien xahar minn din id-deċiżjoni.

<u>**Decide**</u>

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

1) **Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti limitatament billi tiddikjara li l-artikoli 3, 4, 9(a) u 12 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) huma leżivi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;**

2) **Tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat fir-rigward tal-improponibbilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Tilqa' ukoll l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat li f'dan il-każ ma jistax jingħad li hemm ksur tal-artikoli 39 u 45 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikoli 6 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;**

3) **Konsegwentement qiegħda tiddikjara li l-intimat Martin Micallef m'għandux ikompli jistrieħ fuq il-protezzjoni offerta lilu bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond;**

4) **Tillikwida l-kumpens pekunjarju u non-pekunjarju li għandu jitħallas lir-rikorrenti fl-ammont totali ta' mija u ħamsa u sebgħin elf Euro**

(€175,000), li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat fi żmien xahar mid-data ta' din id-deċiżjoni.

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

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu kwantu għal 4/5 mill-intimat Avukat tal-Istat u 1/5 mir-rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur