- *Każin tal-Banda – Protezzjoni bil-liġijiet tal-Kera*
- *Bdil struttural mingħajr permess tas-sid*

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(Sede Kostituzzjonali)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 2 ta' Diċembru 2021.

Rikors Kostituzzjonali Nru. 40/2019 GM

B.Tagliaferro& Sons Limited [C 817]

vs

L-Avukat Generali, li b'verbal tat-3 ta' Marzu 2020 ġie jaqra L-Avukat tal-Istat ; u

Għaqda Mużikali San Pietru fil-Ktajjen Birżebbugia. A.D. 1957

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ta' B Tagliaferro & Sons Limited (C 817) li permezz tiegħu wara li ppremettiet illi :

Hija proprjetarja tal-fond 767 (ġja` 41/43) fi Triq Birżebbuġa, Birżebbuġa.

It-titolu tagħha ġej minn kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino tad-9 ta' Novernbru 1960 (kopja hawn annessa bħala Dokument 'A') u ieħor fl-atti tan-Nutar Nicola Said tat-23 ta' Frar 1946 (kopja hawn annessa bħala Dokument 'A1').

Fit-12 ta' Frar 1976 kienet ikkonċediet l-imsemmi fond b'kera lill-Għaqda Mużikali intimata, skont ma jirriżulta mill-iskrittura hawn annessa u mmarkata Dokument 'B', bil-kera ta' Lm350 (illum €815.28) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem;

Bil-liġi s-soċjeta' rikorrenti għadha sal-lum obbligata li ġġedded il-kirja b'mod indefinit taħt l-istess kundizzonijiet tal-kirja oriġinali, minħabba dak li jipprovdi l-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-Artikolu 3 ta1-Kap.69 jistipula illi sid il-kera ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri, jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kundizzjonijiet ġodda tat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord li Jirregola 1-Kera.

Skont l-Artikolu 4 tal-Kap.69 il-kera ma tistax togħla aktar minn 40% ta' kemm setgħet kienet il-kera ġusta tal-fond fl-4 ta' Awwissu 1914, jiġifieri aktar minn mitt sena ilu.

L-emendi introdotti fil-Kap.16 bl-Att X tal-2009 ma allevjaw bl-ebda mod is-sitwazzjoni tas-sid peress illi l-kirjiet tal-każini baqgħu protetti bħal qabel u baqgħu regolati bid-dispożizzonijiet tal-Kap. 69.

Sussegwentement bis-saħħa tal-Avviż Legali 195 tal-2014 il-kirjiet tal-każini ġew awmentati b' 10% fis-sena bejn 1-1 ta' Jannar 2014 u l-31 ta' Diċembru 2016, b'5% fis-sena għall-perjodu bejn l-l ta' Jannar 2017 u l-31 ta' Diċembru 2023, u sussegwentement il-kera hija intiża li tiżdied skont l-indiċi ta' inflazzjoni; u barra minn hekk mill-1 ta' Jannar 2015 il-każin huwa obbligat iħallas lis-sid somma li tekwivali għal 5% tal-introjtu annwali tal-każin (skont kif definit fl-istess avviż legali).

Din iż-żieda fl-ammont perċepibbli mis-sid xorta waħda mhix suffiċjenti peress li l-ammont ta' kera stabbilit mil-liġi ma jirriflettix il-valur reali tal-fond fis-suq.

Fil-każ tal-fond mertu ta' din il-kawża, il-kera li oriġinarjament fl-1976 kienet ta' €815.28 fis-sena, b'riżultat tal-Avviż Legali 195

tal-2014 telgħet għal €896.81 fis-sena fl-2014, €986.49 fis-sena fl-2015, €1,085.14 fis-sena f1-2016, €1,139.40 fis-sena fl-2017, €1,196.37 fis-sena fl-2018, u €1,256.19 fis-sena fl-2019.

Għas-sena 2018, meta ġie biex jagħmel il-ħlas, il-każin intimat iddikjara li 5% tal-qligħ annwali tiegħu jammonta għal €375 biss (ara ċ-ċedoli hawn annessi bħala Dokument 'C' u Dokument 'D') u għalhekk jekk dan l-ammont jiżdied maċ-ċifra ta' €1,259.16 xorta waħda jiġi li dak li jistgħu jipperċepixxu s-sidien skont il-liġi mhux komparabbli mal-valur lokatizju tal-proprjeta' fis-suq.

B'hekk huwa evidenti li l-kera annwali totali li għalih hija intitolata s-soċjeta' rikorrenti bil-liġi llum huwa leżiv tad-drittijiet fundamentali tagħha.

Il-proprjeta' tar-rikorrenti għandha valur fis-suq konsiderevoli u li kieku kellha tinkera fis-suq liberu ġġib ħafna aktar mill-kera li effettivament għandhom dritt jipperċepixxu s-sidien bil-liġi.

Fil-fatt skont stima tal-Perit Godwin Abela (ara Dokument 'E' hawn anness) il-valur lokatizju tal-fond fis-sena 2018 kien ta' €34,200 fis-sena.

Għalhekk bejn il-kera li s-sidien huma intitolati għaliha bil-liġi u l-kera ġusta li dan il-fond kapaċi jġib fis-suq hemm baħar jaqsam, u d-diskrepanza tant hija qawwija li l-kera maħduma bil-modalita' li trid il-liġi hija addirittura irriżorja.

B'hekk is-soċjeta' rikorrenti hija prekluża bil-liġi milli tirċievi l-kera ġusta għall-fond proprjeta' tagħha u dan filwaqt li hija obbligata bil-liġi li tkompli ġġedded il-kirja taħt kundizzjonijiet żvantaġġjużi u mingħajr ebda aspettativa reali li tista' tieħu lura l-pussess tal-fond.

Riċentement bis-saħħa tal-Att Numru XXVII tal-2018 il-każini ingħataw protezzjoni ulterjuri billi l-Artikolu 1531J(5) tal-Kap.16 sar jipprovdi illi każijiet li jistgħu jwasslu għall-evizzjoni tal-każin mill-fond lokatizju minħabba tibdil strutturali magħmul mingħajr il-kunsens tas-sid, il-Bord jew Qorti huma preklużi milli jordnaw tali żgumbrament.

Is-soċjeta' intimata matul is-snin għamlet xogħlijiet strutturali estensivi fil-fond, dejjem mingħajr il-kunsens tar-rikorrenti, iżda issa anke dan il-ksur tal-obbliġi kuntrattwali tal-inkwilini ġie sanzjonat bil-liġi u għal darb'oħra l-Istat kompla jillimita l-possibilita' li s-sid jirrifjuta b'suċċess it-tiġdid tal-kirja.

Il-fatti kif suesposti jammontaw għal ksur tad-dritt fundamentali tal-esponenti għat-tgawdija ħielsa tal-proprjeta' tagħhom kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem billi s-soċjeta' rikorrenti bħala sid ma hix qed tirċievi kumpens ġust għall-fatt li l-proprjeta' tagħha hija maqbuda b'kirja furzata u billi hija obbligata bil-liġi li tkompli ġġedded il-kirja taħt kundizjonijiet żvantaġġjużi u minkejja li sar tibdil strutturali fil-fond mikri mingħajr il-kunsens tas-sid.

In kwantu l-Att Numru XXVII ta1-2018 jagħti protezzjoni lill-każini biex jibqgħu jokkupaw il-fond anke fejn dawn jagħmlu fih tibdil strutturali bi ksur tal-obbligi kuntrattwali tagħhom, dan huwa diskriminatorju fil-konfront tal-esponenti in kwantu sidien ta' proprjetajiet oħra li m'humiex każini ma għandhomx restrizzjoni simili; u minħabba f'hekk titwieled ukoll vjolazzjoni tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea meħud flimkien mal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll.

Inoltre l-Istat naqas li jara li l-liġi li tipproteġi lill-inkwilini żżomm ukoll bilanċ ġust mad-drittijiet tas-sid matul is-snin billi (1) ma tinħoloqx sitwazzjoni li biż-żmien il-kera ssir tant distakkata mir-realta' li titfa' piż sproporzjonat fuq is-sid u (2) ma tinħoloqx sitwazzjoni fejn il-protezzjoni tal-inkwilin tkun tant għolja li jkun prattikament impossibbli li s-sid xi darba jieħu lura l-pussess tal-fond.

Ir-rikorrenti ma jridux jibqgħu aktar f'din is-sitwazzjoni fejn il-kera hija ffissata bil-liġi f'ammont redikolu li ma jirrifletti xejn affattu l-valur fis-suq, u fejn il-kirja trid bilfors awtomatikament tiġġedded mingħjar ebda speranza reali li s-sid jista' jieħu lura l-pussess tal-fond.

Is-soċjeta' rikorrenti mhix qed taċċetta l-kera mingħand l-intimati u dawn qed jiddepożitaw l-istess kera fil-qorti kif jidher miċ-ċedoli hawn annessi bħala Dokument 'C', Dokument 'D', Dokument 'F' u Dokument 'G'.

Għal kull buon fini jiġi rilevat illi ċ-ċens li kien jiggrava l-art li fuqha hemm mibnija l-proprjeta' numru 167, Triq Birżebbuġa, Birżebbuġa, ġie mifdi permezz ta' ċedola appożita kif jirriżulta mill-anness Dokument' H'.

Huwa evidenti li l-vjolazzoni kontinwa tad-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija ħielsa tal-proprjeta' tagħha ma tistax tiġi mwaqqfa jekk mhux billi l-fond jiġi rilaxxat lura f'idejn ir-rikorrent ħieles minn kull okkupazzjoni u jitħallas lilha kumpens ġust skont il-valuri fis-suq għas-snin kollha li l-fond ilu affettwat b'liġijiet li jisfurzaw relazzjoni lokatizja fuq is-sid, u kull kumpens ieħor dovut għall-vjolazzjonijiet sofferti mir-rikorrenti u għal kull telf li s-soċjeta' rikorrenti batiet minħabba l-istess vjolazzjonijiet.

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li bil-fatti kif fuq premessi u bil-kontinwata okkupazzjoni tal-fond numru 167 (ġia 41/43), Triq Birżebbuġa, Birżebbuġa, mill-Għaqda Mużikali intimata, mill-1976 sal-lum, mingħajr il-ħlas ta' kumpens adegwat u li jirrifletti l-valur tas-suq, u bl-applikazzjoni tal-liġijiet li ppermettew u għadhom qed jippermettu din 1-okkupazzjoni, u li ppermettew u għadhom qed jippermettu t-tiġdid tal-kirja favur l-Għaqda Musikali intimata, ġew u għadhom qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

2. Tiddikjara wkoll illi, in kwantu l-Att Numru XXVII tal-2018 jagħti protezzjoni lill-Għaqda Mużikali intimata biex tibqa' tokkupa l-fond minkejja kull tibdil strutturali magħmul bi ksur tal-obbligi kuntrattwali tagħhom, dan huwa diskriminatorju fil-konfront tar-rikorrenti u għalhekk bi ksur u vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom kif protetti bl-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea meħud flimkien mal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

3. Tikkundanna għalhekk lill-intimata Għaqda Mużikali tirrilaxxja liberu u vojt f'idejn ir-rikorrenti l-fond fuq imsemmi u tiddikjara li l-intimata Għaqda Mużikali ma tistax tavalixxi ruħha mil-liġi fuq premessa biex tistabilixxi titolu għall-okkupazzjoni tal-istess fond.

4. Tillikwida kull kumpens lilha dovut b'riżultat tal-okkupazzjoni tal-fond fuq imsemmi u b'konsegwenza tal-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha kif fuq ingħad għall-perjodu mill-1976 sal-lum u ta' kull telf anċillari soffert mir-rikorrenti, u tordna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens lir-rikorrenti.

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

Rat ir-Risposta tal-Avukat tal-Istat li permezz tagħha eċċepixxa illi:

1. Fl-ewwel lok, kif mistqarr mill-kumpanija rikorrenti stess fir-rikors konvenzjonali tagħha, ir-relazzjoni tagħha mal-għaqda Mużikali mħarrka hija regolata b'kuntratt ta' kirja. Ifisser dan li hawnhekk m'għandniex każ ta' teħid ta' ġid min-naħa tal-lstat, kif imsemmi fl-ewwel parti tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, billi r-relazzjoni ta' kirja kienet imnissla mir-rieda ħielsa tal-partijiet involuti.

2. Tabilħaqq ma jista' jinstab ebda ksur konvenzjonali għaliex kienet il-kumpanija rikorrenti stess li għażlet li toqgħod għal-liġi li kienet tirregola t-tiġdid u ż-żieda fil-kera. Dan għaliex meta ġie ffirmat il-kuntratt ta' kirja fil-12 ta' Frar 1976 kien hemm ġa fis-seħħ l-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri Ta' Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta). Tassew ħadd ma ġiegħel lill-kumpanija rikorrenti tidħol għal kirja protetta u la dan hu hekk, l-istess kumpanija ma tistax tinqeda b'din il-kawża biex tħassar dak li wettqet.

3. Bla ħsara għal dak li għadu kemm ingħad, safejn l-ilment tal-kumpanija rikorrenti jinsab immexxi kontra d-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi l-ġodda mdaħħla bl-Att X tal-2009 u l-Att XXVII tal-2018, tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea l-lstat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta` skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

4. F'dan il-każ, l-indħil tal-lstat fl-użu tal-proprjeta` mikrija mill-kumpanija rikorrenti taqa' fl-ambitu tal-proviso tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea peress li l-miżura ċensurata mill-kumpanija rikorrenti hija waħda legali għaliex it-tiġdid awtomatiku tal-kirja u l-kontroll tal-valur tal-kera favur

każini tal-banda toħroġ mil-liġi stess, kif anke rikonoxxut mill-kumpanija rikorrenti fir-rikors tagħha. Barra minn hekk, l-iskop ta' din il-liġi għandu għan leġittimu għaliex iż-żamma u l-ħarsien ta' każini tal-banda huwa fl-interess ġenerali għaliex dawn jgħinu jseddqu l-identita` soċjali, kulturali u folkoristika ġewwa pajjiżna, barra li anke jgħinu fl-iżvilupp tat-talent Mużikali.

5. Għalhekk ġialadarba huwa fl-interess ġenerali li jkollna każini tal-banda mxerrda mal-irħula u l-ibliet Maltin, ma hemm xejn ħażin taħt il- Konvenzjoni Ewropea, li l-liġi Maltija tiddisponi li l-kirjiet tagħhom għandhom jibqgħu jiġġeddu awtomatikament sakemm l-amministraturi tal-każin ikun qegħdin iħarsu l-kundizzjonijiet tal-kirja oriġinali u d-dispożizzjonijiet pertinenti fil-liġi. Għalhekk safejn il-kumpanija rikorrenti qiegħda tippretendi li l-kirja favur l-għaqda tal-Mużika li mħarrka m'għandhiex tibqa' tiġi mġedda, tali talba mhijiex waħda mistħoqqa għaliex huwa fl-interess ġenerali li każini tal-banda jibqgħu jaħdmu u jagħmlu l-ġid f'pajjiżna.

6. Fuq l-ilment marbut mal-kontroll tal-valur tal-kera, jissokta jingħad li l-ammont tal-kera li kellu jitħallas għall-kiri ta' dan il-każin kien impost mill-kumpannija rikorrenti bi qbil mal-għaqda Mużikali. Għalhekk ma kienx l-lstat li impona l-ammont ta' kemm kellha tkun il-kera.

7. Minbarra dan, 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 lejħ ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Fuq kollox imbagħad, ladarba l-post inkera biex jintuża bħala każin tal-banda huwa loġiku li l-valur attwali tiegħu għandu jibqa' jitqies bħala każin ta' din l-għamla, b'dana li l-kumpannija rikorrenti ma tistax tispekula l-valur tal-kera daqs li kieku l-fond kien qiegħed jintuża għal skopijiet kummerċjali.

8. Taħt dan il-kuntest l-esponent ma jaqbilx mal-kumpanija rikorrenti li l-leġislatur ma għamilx bidliet fil-konfront tal-każini tal-banda. Għalkemm huwa minnu li fl-Att X ta-2009 il-leġislatur ma riedx li l-każini tal-banda jiġu trattati u regolati bħala kirjiet kummerċjali, min-naħa l-oħra pero` l-leġislatur daħħal ir-Regolamenti dwar il-Kundizzjonijiet tal-Kirjiet ta' każini (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.13) li permezz tagħhom l-lstat stabbilixxa bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid, tal-każini u tal-interess pubbliku.

9. Dejjem b'rabta mal-jedd tar-proprjeta`, il-kumpanija rikorrenti m'għandhiex interess leġittimu tilmenta mill-artikolu 1531J(5) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan għaliex dan l-artikolu jidħol fix-xena biss meta jkun hemm għaddejjin proċeduri ta' żgumbrament minħabba tibdil strutturali. Sewwa sew fil-każ tal-lum ma ntweriex li hemm pendenti proċeduri ta' din l-għamla. Għalhekk kull ilment imqanqal mill-kumpannija rikorrenti dwar dan l-artikolu jibqa' biss wieħed mistħajjel.

10. Lil hemm minn dan, l-esponent xorta waħda ma jqisx li dan l-artikolu 1531J(5) ixellef b'xi mod il-jedd tal-proprjeta' kif imħares bil-Konvenzjoni Ewropea. Dan l-artikolu għandu: (i) għan leġittimu għax mhux xieraq li għaqdiet Mużikali jitilfu l-każin tagħhom minn fejn joperaw għar-raġuni biss li jkunu saru tibdiliet u benefikati stutturali li jkollhom x'jaqsmu mal-ħidma tal-każin (ii) huwa fl-interess ġenerali għax għaqdiet Mużikali huma ta' importanza nazzjonali fejn jidħlu l-espressjonijiet kulturali, artistiċi, soċjali u ekonomiċi ta' pajjiżna; u (iii) jżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-għaqda Mużikali u tal-poplu b'mod ġenerali għaliex skont din il-liġi l-għaqda Mużikali hija marbuta li tipprovdi garanzija tajba biex tħalli lis-sid f'qagħda, li wara li tintemm il-kirja, jerġa' jġib il-post fl-istat li kien qabel it-tibdiliet strutturali u biex tagħmel tajjeb għal kull telf imġarrab mis-sid minħabba dawk ix-xogħlijiet.

11. Għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk kull talba marbuta ma' dan l-artikolu mhix mistħoqqha.

12. Għal dak li jolqot l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jisħaq li l-kumpanija rikorrenti ma indikatx fuq liema kawżali jew status hija qed tgħid li ġiet diskriminata. F'dan il-kwadru, għandu jingħad li skont dan l-artikolu 14, it-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni għandha tiġi żgurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, religjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta`, twelid jew status ieħor. Minn din il-perspettiva, ma ġiex muri li l-allegat trattament diskriminatorju, kien imsejjes fuq xi kawżali ta' status partikolari. Għalhekk ġaladarba t-trattament divers imqanqal mhuwiex 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.

13. Terġa' u tgħid, il-kumpanija rikorrenti lanqas tista' tgħid li hija sfat diskriminata minħabba l-artikolu 1531J(5) peress li ma jirriżultax li hija qatt bdiet xi proċeduri tal-ħall tal-kirja jew ta' waqfien tat-tiġdid tal-kirja fuq ir-raġuni li l-għaqda Mużikali mħarrka wettqet xi tibdil strutturali fil-ġid mikri.

14. Miżjud ma' dan, huwa manifest li l-artikolu 1531J(5) japplika indiskriminatament għal kull min għandu proċeduri ġudizzjarji kontra xi għaqda Mużikali. Għalhekk il-kumpanija rikorrenti ma tistax targumenta li hija tinsab żvantaġġjata meta mqabbla ma' ħaddieħor għaliex kull min għandu kirja ma' każin tal-banda jinsab fl-istess qagħda.

15. F'kull każ, l-lstat għandu raġunijiet tajba u oġġettivi li ma jqiegħedx każini tal-banda fl-istess keffa ta' ħwienet kummerċjali. Jiġi b'hekk li anke l-ilment dwar id-diskriminazzjoni legali ma jixraqlux li jiġi milqugħ.

16. Meqjus li l-kumpanija rikorrenti ma ġarrbet l-ebda ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha, it-talbiet l-oħra mressqa minnha għall-għoti ta' rimedju għandhom jiġu miċħuda wkoll. Żgur pero` l-kumpanija rikorrenti ma tistax skont l-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta titlob rimedju dwar iż-żmien li ġie qabel it-30 t'April 1987.

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tal-kumpanija rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħha.

Rat ir-Risposta tal-intimata Għaqda Mużikali San Pietru fil-Ktajjen. Birżebbuġa. AD 1957 li permezz tagħha eċċepixxiet illi:

1. It-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet hawn taħt imfissra:

2. Ma jeżisti l-ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-lokazzjoni tal-fond meritu tal-kawża odjerna saret permezz ta' ftehim datat 12 ta' Frar tas-sena 1976 kif sew issottomettiet is-Soċjeta' rikorrenti stess fir-rikors tagħha u li kopja tiegħu esebietu bħala Dokument B anness mar-

rikors promotur tal-kawża, f'liema data l-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien ġja in vigore u għalhekk is-sidien ta' dak inhar tal-fond in kwistjoni kienu pjenament konxji li l-kirja li huma volontarjament ikkonċedew lis-Soċjeta' Mużikali San Pietru fil-Ktajjen, kienet ser tkun regolata b'dak stipulat fil-Kapitlu 69 u għalhekk t-test tal-ftehim jirrifletti l-pożizzjoni tal-liġi tal-kera kif imħaddma mill-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Kieku s-Soċjeta' rikorrenti riedet taħseb għall-awment annwali fil-kera mall-mgħoddija tas-snin, setgħet ipproponiet dan waqt it-trattattivi bejnha u l-Għaqda intimata: ħadd ma ġegħelha tidħol għal ftehim bħal dak.

3. Għalhekk mhux ġust għall-Għaqda intimata li tiġi rinfaċċjata b'din il-kawża b'dawn l-argumenti miġjuba fir-rikors promutur meta:-

3.1 hija dejjem osservat il-ftehim bejn il-partijiet u l-liġi Maltija u allura japplika l-prinċipju 'pacta sunt servanda',

3.2 meta l-partijiet daħlu għal ftehim għamlu dan b'mod liberu u volontarju u konxjament mil-liġijiet viġenti għal ftehim ta' kera taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u allura r-rikorrenti kienet taf li qed tikkonċedi b'titolu ta' kera għall-ammont patwit u għal żmien indefinit,

3.3 il-valur tal-proprjeta' dejjem kien jawmenta ruħu u ma bediex jogħla biss minn wara l-iffirmar tal-ftehim bejn is-Soċjeta' rikorrenti u dik intimata u allura setgħet innegozjat awment annwali lil hinn minn dak li timponi l-liġi,

3.4 is-Soċjeta` rikorrenti qatt ma interpellat lill-intimata għal xi awment u għalhekk din hi kawża miftuħa intempestivament u inġustament fil-konfront tal-Għaqda intimata u kieku basret li s-Soċjeta' rikorrenti ser tagħmel kawża bħal din b'dawn l-argumenti, allura kienet tippjana l-futur tagħha qabel, tenut fatt li hi għandha pożizzjoni ċentrali fil-ħajja soċjo-reliġjuża u kulturali ta' Birżebbuġa, liema fatt jidher li s-Soċjeta' intimata qiegħda konvenjentament tinjoraħ.

4. Dan ifisser li l-ftehim ingħata għal żmien indefinit u għalhekk hemm żewġ punti rilevanti: (a) dik ta' rilokazzjoni taċita u indefinittiva tal-istess lokazzjoni mal-iskadenza tat-terminu pattwit, u (b) dik li l-kera tal-istess fond, wara l-iskadenza tat-

terminu pattwit kellu jogħla kif miftiehem u wara jibqa' dak oriġinarjament skont il-ftehim iffirmat.

5. Għalhekk abbażi tal-prinċipju pacta sunt servanda, ir-rikorrenti ma għandhom ebda jedd li jilmentaw minn xi deprivazzjoni tal-proprjeta' jew minn xi molestja tat-tgawdija paċifika ta' dak li jipposjedu. Hawnhekk ma hux sitratta ta' xi lokazzjoni residenzjali li inqabdet mill-Awtoritajiet Pubbliċi b'xi 'requisition order' jew nkella xi fond residenzjali li kien ingħata taħt kuntratt ta' ċens għal żmien definit u fil-frattemp ġie emendat il-Kapitlu 158 tal-Liġijiet ta' Malta li jistipula li wara li jagħlaq iż-żmien operattiv tal-konċessjoni enfitewtika, iċ-ċenswalist għandu d-dritt li jekk jissodisfa l-kriterji tal-liġi, huwa jkollu dritt li jibqa' jgħix u jabita fil-fond taħt titolu ta' kirja indefinita.

6. Hawn għandna sitwazzjoni totalment opposta: hawn sitratta ta' żewġ entitajiet li liberament u konxji mil-liġijiet ta' Malta kurrenti dak iż-żmien, ftiehmu r-relazzjoni u l-kondizzjonijiet tal-kirja tal-fond in kwistjoni. Ma tistax issa s-Soċjeta' rikorrenti tintavola din il-kawża odjerna prinċipalment għaliex f'dawn l-aħħar għoxrin sena l-kera tal-proprjeta' hawn Malta għoliet ferm u qed tħoss li l-kirja preżenti hija baxxa għaliex dan huwa inġust fuq is-Soċjeta' intimata li osservat il-ftehim tal-kera billi fost l-oħrajn ħalset il-kera miftiehma, kemm dik skont il-ftehim u kemm dik imposta bil-liġi.

7. Se mai, kienet is-Soċjeta' esponenti li tista' tilmenta mill-preġudizzju li sofriet bl-Avviż Legali 195 tas-sena 2014 li impona żidiet enormi kif spjegat f'paragrafu numerat 8 tar-rikors promutur tas-Soċjeta' rikorrenti, liema fatt impona żieda qawwija u konsiderevoli għal kera li s-Soċjeta' rikorrenti kienet ftiehmet mas-Soċjeta' intimata, liema kera s-Soċjeta' esponenti kienet taf li ma kellhiex tiżdied skont kif kien jiddisponi l-ftehim ta' lokazzjoni ta' bejniethom iffirmat fit-12 ta' Frar 1976 u l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

8. Huwa inġust li l-Għaqda intimata kontinwament tiġi assoġġettata għall-għoli tal-valur lokatizju tal-binja skont stimi esaġerati u suq mhux regolat fejn kuljum is-sidien jgħollu kemm jifilħu 'l fuq il-valur tal-art sabiex jisolħu kemm jifilħu u dan bi ksur tad-drittijiet tal-Għaqda intimata li fis-sena 1976 daħlet liberament għal ftehim mas-Soċjeta' rikorrenti in bona fede sabiex tilħaq l-għanijiet prinċipali tagħha: dak li tkabbar il-festa titulari ta' San Pietru permezz tal-Mużika billi anke tħarreġ allievi żgħażagħ

jitgħallmu b'xejn il-Mużika u għaldaqstant din l-Għaqda għandha skop soċjali u edukattiv.

9. Fir-rigward tal-argument li sar tibdil strutturali, irid jingħad li l-kumpanija rikorrenti qatt ma fetħet kawżi għal żgumbrament jew għal nuqqas ta’ tiġdid tal-kera minħabba tibdil strutturali. Illi fiż-żmien inbidlu xi soqfa li kellhom bżonn jinbidlu u dan skont il-ftehim bejn is-Soċjeta' rikorrenti u dik intimata. Minkejja dan, kwalunkwe tibdil li seta' sar bl-ebda mod u manjiera ma bidel is-sustanza u l-għan tal-binja, u dan kif dikjarat fil-ftehim tal-kirja datat 12 ta' Frar 1976 u meħmuż mar-rikors promotur tar-rikorrenti: "the tenement is to be used solely as the premises of the aforementioned St Peter's Band Club for the purposes of better carrying out the aims of the said Bond Club".

10. Għal dawn ir-raġunijiet l-Għaqda intimata altru li ma jistħoqqilhiex li tiġi mġiegħla tivvaka u tirrilaxxa l-fond okkupat minnha minħabba r-raġunijiet miġjuba mis-Soċjeta' rikorrenti.

11. Bla preġudizzju għas-suespost, in kwantu għat-talbiet tas-Soċjeta' rikorrenti għal ħlas ta' kumpens jew danni, l-esponenti tissottometti li hija mhix l-leġittimu kontradittur għaliex ma tista’ qatt tiġi ritenuta responsabbli għal ħlas ta' tali kumpens jew Danni stante li, kif ġie osservat fil-kawża fl-ismijiet "Sean Bradshow et vs L-Avukat Ġenerali et' (Appell Kostituzzjonali) deċiż fis-6 ta' Frar 2015 (Appell Ċivili 73/2011):

Dak li pero' din il-Qorti ma taqbilx miegħu huwa li l-każin għandu jbati parti mill-kumpens fissat mill-ewwel Qorti għal-leżjoni sofferti mill-atturi minħabba li l-liġi, applikata mill-każin, kienet leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ladarba l-każin aġixxa *fil-parametri tal-liġi huwa m'għandux jiġi kkundannat iħallas parti mill-kumpens fissat mill-Qorti. Għax il-liġi jagħmilha l-lstat, mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu dritt jużufruwixxi minnha fil-parametri tagħha. Għalhekk fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-lstat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-lstat u mhux tal-inkwilin li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux."*

12. Għaldaqstant, it-talbiet tas-Soċjeta' rikorrenti m'għandhomx jintlaqgħu u l-pretensjonijiet u t-talbiet tagħha miċħuda stante li għar-raġunijiet esposti f'din ir-risposta u kif ser jiġi elaborat waqt il-provi f'din il-kawża, is-Soċjeta' rikorrenti ma sofriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali.

Rat li b'verbal tagħha tat-8 ta' Ottubru 2020 ħatret lill-Perit Marie Louise Caruana Galea sabiex tistabilixxi l-valur lokatizzju tal-fond mertu tal-kawża mis-sena 1978 u kull ħames snin sussegwenti sat-8 ta' Ottubru 2020.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtura ppreżentat fit-3 ta' Marzu 2021[2] u t-tweġibiet tagħha għad-domandi in eskussjoni.[3]

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti, tal-Avukat tal-Istat u tal-Għaqda Mużikali San Pietru fil-Ktajjen, Birżebbuga.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat:

Fatti:

Is-soċjeta' rikorrenti hija l-propjetarja tal-fond bin-numru 167, ġja' 41/43, Triq Birżebbuġa, Birżebbuġa li fil-preżent jinsab użat bħala każin mill-intimata Għaqda Mużikali, San Pietru fil-Ktajjen, Birżebbuġa A.D.1957. L-art li fuqha illum hemm mibni parti mill-Każin in kwistjoni, inxtrat mis-soċjeta' rikorrenti permezz ta' kuntratt tat-23 ta' Frar 1946 fl-atti tan-Nutar Dottor Nicola Said[4] u fid-9 ta' Novembru 1960 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino[5] xtrat il-fondi li jġibu n-numri 39, 40 u 41 ġo Triq Birżebbuga, Birżebbuġa. Iċ-ċens li kien jeżisti fuq l-art oriġinali, ġie mifdi permezz ta' ċedola appożita.[6]

[1] Fol 159
[2] Fol 193
[3] Fol 242
[4] Dok A1 a fol 13
[5] Dok A a fol 6
[6] Dok H a fol 41

Permezz ta' skrittura datata 12 ta' Frar 1976[7] is-soċjeta' rikorrenti kkonċediet b'titolu ta' kera l-fond bin-numru 167 ġia 41/43 lill-għaqda mużikali intimata b'kera ta' Lm350 ekwivalenti għal €815.28 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

Xhieda prodotti mill-għaqda intimata jixhdu li l-fond kien aktar qisu razzett milli binja li tilqa' fiha għaqda mużikali u għalhekk saru xi bidliet strutturali biex jaqdi l-funzjonijiet tiegħu bħala Każin u biex jammeljoraw l-istruttura.

Mill-provi prodotti jirriżulta illi l-għaqda intimata applikat għall-permessi meħtieġa għal tibdil strutturali fil-fond in kwistjoni fis-sena 1996. Is-soċjeta` rikorrenti oġġezzjonat għal dan permezz ta' ittra datata 16 ta' Awwissu 1996.[8] Fis-sena 1997 inħareġ il-permess meħtieġ iżda s-soċjeta` rikorrenti qatt ma istitwiet proċeduri ta' żgumbrament fil-konfront tal-Għaqda intimata. L-unika diżapprovazzjoni li wriet is-soċjeta' rikorrenti hija li waqfet taċċetta l-kera mingħand l-intimata fis-sena 1999 għaliex skontha, l-intimata kienet qed twettaq xogħlijiet strutturali kontra l-volonta` espressa tagħha. Is-soċjeta` rikorrenti tisħaq illi kien hemm xogħlijiet strutturali oħra illi saru mingħajr l-permess tagħha. Milica Micovic li hija d-direttur tas-soċjeta` rikorrenti tgħid illi meta kienu se jibdew il-proċeduri ta' żgumbrament għadda l-Att Numru XXVII tal-2018 u għalhekk ma ġiex provdut rimedju ġudizzjarju adegwat peress li l-Artikolu 1531J(5) tal-Kap 16 sar jipprovdi illi f'każijiet li jistgħu iwasslu għall-żgumbrament tal-każini mill-fond lokatizzju minħabba tibdil strutturali magħmul mingħajr kunsens tas-sid, il-Bord jew il-

[7] Dok B a fol 27
[8] Dok ITT3 a fol 97

Qorti huma preklużi milli jordnaw tali żgumbrament u għalhekk m'ghandhomx rimedju ġudizzjarju effettiv.

Is-soċjeta` rikorrenti targumeta illi l-emendi introdotti fil-Kap 16 bl-Att X tal-2009 ma allevjaw bl-ebda mod is-sitwazzjoni tas-sid peress li l-kirjiet tal-każini baqgħu protetti bħal qabel u baqgħu regolati bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69.

B'riżultat tal-Avviż Legali tal-2014 il-kera telgħet minn €815.28 fis-sena għal €1,256.19 fis-sena 2019. Mill-1 ta' Jannar 2015 il-każin kien obbligat iħallas lis-sid is-somma li tekwivali għal 5% tal-introjtu annwali tiegħu, iżda skont ir-rikorrenti dan xorta mhux komparabbli mal-valur lokatizzju tal-każin.

Allegazzjoni ta' ksur tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll

Kif intqal f'bosta sentenzi fosthom **Amato Gauci vs. Malta** deċiza mill-Qorti Ewropea fil-5 ta' Dicembru 2009, "*the application of legislation affecting landlords' rights over many years constitutes a continued interference for the purposes of Article 1 of Protocol No. 1.*

Hija ġurisprudenza kostanti illi "*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.*"[9]

[9] Zammit and Attard vs. Malta, 30 ta' Lulju 2015, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-ġurisprudenza hemm ikkwotata; Cassar vs. Direttur għall-Akkomodazzjoni Socjali et. deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Lulju 2011 u Gera de Petri Testaferrata Bonnici Għaxaq vs. L-Avukat Generali et deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-8 ta' Jannar 2007.

L-interferenza li minnha jilmentaw ir-rikorrenti hija “lawful” għax appuntu hija att leġislattiv. Saret fl-interess pubbliku għaliex si tratta ta’ protezzjoni ta’ każini tal-banda li huma ta’ importanza soċjali kbira fil-kuntest Malti.

B’danakollu ma ġiex imħares il-prinċipju tal-proporzjonalita`, billi mill-fatti akkwiżiti ġie ppruvat illi:

(1) Il-kirja mogħtija mill-Artikolu 1531J(5) tal-Kap. 16 hija għal dejjem, u għalhekk ma tispiċċa qatt.

(2) Minkejja illi l-kera hija għal dejjem, is-sid jitlef id-dritt li jiżgombra lill-każin ħlief f’każ li ma titħallasx il-kera.

(3) Il-każin jista’ jagħmel ukoll alterazzjonijiet strutturali kemm irid mingħajr il-kunsens tas-sid irrespettivament x’jgħid il-kuntratt - Artikolu 1531J(5).

(4) Skont l-Artikolu 1531J(3)(iii) il-kera qatt ma tista’ tammonta għal iżjed minn 1% tal-valur tal-post u apparti minn hekk, skont l-Artikolu 1531J(4) jekk isir rikors fil-Bord sabiex tiġi varjata xi kundizzjoni tal-kera, l-Bord ma jistax jibbaża l-konsiderazzjonijiet tiegħu fuq il-potenzjal tal-fond għal żvilupp għal użu kummerċjali iżda għandu jqis il-fond fl-istat attwali tiegħu. B’dawn ir-restrizzjonijiet is-sidien qatt ma jistgħu jottjenu kumpens ġust għall-proprjeta` tagħhom iżda jispiċċaw b’kera miżera tenut kont tal-valur tal-post, u dan indefinittivament.

Fir-rigward ta’ jekk intlaħaqx bilanċ ġust bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet tas-soċjeta’ rikorrenti, il-Qorti tagħraf mill-provi jirriżulta wkoll illi llum il-ġurnata l-kirja li qed tircievi s-socjeta` rikorrenti hi ta’ €1,319 fis-sena mentri skont ir-rapport tal-perit ġudizzjarju, il-fond

għandu valur lokatizju ta' ferm u ferm iżjed mill-capping ta' 1% impost mill-Artikolu 1531J(3)(iii) tal-Kap. 16.

Bħala prinċipju ġenerali huwa paċifiku 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, huwa xorta m'għandux il-mano libera li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' kategorija ta' persuni oħra. Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jġorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija.

F'dan il-kaz, xorta waħda jikkostitwixxi kontroll ta' użu tal-fond da parti tal-Istat u għalhekk jaqa' fl-ambitu tal-protezzjoni kostituzzjonali.

Imputet Sibi:

L-intimat Avukat tal-Istat permezz tal-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tiegħu u l-intimata Ghaqda Muzikali permezz tat-tieni eccezzjoni tagħha jgħidu li s-soċjeta` rikorrenti kienet taf bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-konsegwenzi tiegħu iżda, minkejja dan kollu, xorta waħda, u minn jeddha għażlet li tidhol fil-kirja in kwistjoni. Qegħdin jeċċepixxu li s-sitwazzjoni li qed tilmenta dwarha s-soċjeta' rikorrenti ġiet maħluqa minnha stess. Meta hi kriet il-fond, rabtet lilha nnfisha mad-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kienu jafu għal xiex dieħla. B'daqshekk ma jfissirx li m'għandhiex jedd tinvoka ksur tal-

Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Il-Qorti trid tindaga jekk il-liġi naqsitx li toħloq mekkaniżmu legali li jħares fit-tul biex jekwilibra d-drittijiet tas-sid ma' dak tal-inkwilin mal-medda taż-żmien. Inoltre' fiż-żmien rilevanti qajla seta' kien jista' jiġi antiċipat li l-valur ta-suq tal-proprjeta` u tal-kirjiet kien sejjer jitla' b'mod fenomenali. Għalhekk, għalkemm fiż-żmien li daħlet din il-liġi, dan l-ekwilibru seta' eżista, pero` trid teżamina l-effett tat-tibdiliet fis-suq li jġibu magħhom iż-żminijiet; u jekk matul iż-żmien kull ekwilibriju inizjali li seta' kien hemm meta ġiet ippromulgata l-liġi, sfaxxa għal kollox.

Il-ħdax-il eċċezzjoni tas-Soċjeta' Mużikali intmata: mhix il-leġittimu kontradittur u ma tistax tiġi attribwita ħtija lilha ladarba ottemperat ruħha mal-liġijiet viġenti:

Is-soċjeta' mużikali intimata eċċepixxiet li ma kisret l-ebda dritt fundamentali u għalhekk ma tistax tiġi kkundannata tħallas xi danni jew kumpens. Din l-eċċezzjoni titqajjem ta' sikwit f'kawża kostituzzjonali. B'danakollu, hija xorta waħda hija leġittimu kontradittur. Dan peress illi llum il-ġurnata l-leġittimu kontradittur f'kawża "kostituzzjonali" mhux ristrett għal dak li allegatament ikun ikkommetta ksur ta' jedd fundamentali tal-bniedem. Jingħarfu kategoriji differenti ta' persuni li jistgħu jitqiesu bħala leġittimi kuntradditturi f'azzjonijiet kostituzzjonali, prinċipalment:

(a) dawk li jridu jwieġbu direttament jew indirettament għall-għemil li jikser id-dritt fundamentali ta' persuna.

(b) dawk li jridu jagħmlu tajjeb (billi jipprovdu r-rimedju xieraq) għan-nuqqasijiet jew l-għemejjel li bihom ħaddieħor jikser xi jedd fundamentali ta' xi ħadd.

(ċ) dawk il-partijiet kollha li jkunu f'kawża meta kwistjoni ta' xejra kostituzzjonali jew konvenzjonali tqum waqt is-smigħ ta' xi kawża f'qorti.

(d) ma' dawn, u dejjem jekk ikollhom interess fil-kawża, fi żmien iktar riċenti, bdew jiddaħħlu persuni oħrajn bil-għan li jagħmlu sħiħ il-ġudizzju u jagħmluh rappreżentattiv ta' kull interess involut fil-kwistjoni.[10] Il-Qorti Kostituzzjonali[11] qalet li "Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u **ma jistgħux jitqiesu illi jeskludu kategoriji oħra**." Proprju f`każijiet li jikkonċernaw l-istess materja bħal dik in diżamina, il-Qorti Kostituzzjonali[12] irriteniet hekk:

> "**Biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma nteressati fil-kawża**. B`hekk tiġi assigurata kemm jista` jkun l-effikaċita` tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta` ripetizzjoni ta` proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f`ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa` integru mill-mument li **jieħdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti**"[13].

Dan il-ħsieb ġie ripetut fi **Bradshaw v Avukat Generali**:[14]

> "Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mat-teżi li, ladarba l-każin aġixxa skont il-liġi, allura m`għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi applikata minnu jew jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, **il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffetwaw lill-każin stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b`liġi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata**. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f`dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integrita` tal-

---

[10] Michael Muscat v Benny Dingli Prim'Awla 30.11.2006

[11] Partit Nazzjonalista et v Kummissjoni Elettorali et. (29 ta` Mejju 2015)

[12] ad eżempju fil-każ fl-ismijiet Raymond Cassar Torreggiani et. v AG et (22 ta` Frar 2013)

[13] hawhekk il-Qorti ċċitat li jikkompeti (App.Ċiv. Joseph Borg v. Francis Vassallo [2000] Vol.LXXXIV.II.42;App. C. Zahra Dedomenico v. Zahra Dedomenico 15.01.1992)

[14] mill-istess Qorti Kostituzzjonali fil-każ fl-ismijiet Sam Bradshaw et v l-AG et. (6 ta` Frar 2015)

ġudizzju. Il-każin bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f`din il-kawża peress li l-meritu jikkonċerna lilu direttament".[15]

Illi din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel ma' din l-eċċezzjoni tal-inkwilina li, ladarba aġixxiet skont il-liġi, allura m'għandhiex legalment tirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi jew teħel spejjeż tal-kawża, u li huwa l-Istat li huwa finalment responsabbli; mill-banda l-oħra, dawn il-proċeduri bilfors jaffettwaw lill-intimata billi hi parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tigi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tagħha f'dawn il-proċeduri hija meħtieġa għall-finijiet tal-integrita` tal-ġudizzju. Għal din ir-raguni l-intimata għandha tkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk hija leġittimu kuntradittur.

Allegat ksur tal-Art.14 tal-Konvenzjoni:

Artiklu 14 tal-Konvenzjoni jaqra hekk:

> ***The employment of the rights and freedoms set forth in this Convention shall be secured without discrimination on any ground <u>such as</u> sex, race, colour, language, religion, political or other opinion, national or social origin, association with a national minority, property, birth <u>or other status</u>.***[16]

Artiklu 14 huwa sussidjarju, għaliex huwa limitat għall-applikazzjoni ta' xi wieħed mid-drittijiet sostantivi imniżżlin fil-Konvenzjoni. Għalhekk, per eżempju, jkopri diskriminazzjoni dwar id-dritt għall-privatezza u l-ħajja familjari iżda mhux dwar nazzjonalita` għaliex m'hemmx dritt għan-nazzjonalita` fil-Konvenzjoni.

[15] il-Qorti hawnhekk iċċitat: (ara wkoll Cedric Mifsud nomine v Avukat Generali et. -Q.K. 31 ta` Jannar 2014; Perit Joseph Barbara v On.Prim`Ministru -Q.K. 31 ta` Jannar 2014)

[16] sottolinear miżjud minn din il-Qorti.

Il-European Charter of Fundamental Rights, li hija strument iktar riċenti mill-Konvenzjoni, iżżid xi "grounds" ġodda bħall-eta`, id-diżabilita`, u l-orjentazzjoni sesswali. B'danakollu tneħħi l-kliem "other status".

Il-kliem "*such as*" jindika li l-kategoriji ta' diskriminazzjoni mhumiex eżawrjenti imma dimostrattivi. B'applikazzjoni tal-prinċipju tal-*ejusdem generis*, forom ta' diskriminazzjoni mhux imniżżla fl-Artiklu 14 irid ikollhom x'jaqsmu mal-karatteristiċi personali ta' persuna jew, fi kliem ieħor, *status.* Hekk il-Qorti Ewropea għarfet forom ta' diskriminazzjoni relatati mal-eta`, orjentazzjoni sesswali u diżabilita` fiżika jew mentali.

Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, diskriminazzjoni tfisser li titratta b'mod differenti persuni jew grupp ta' persuni f'sitwazzjonijiet analogi mingħajr ġustifikazzjoni oġġettiva u raġonevoli.[17] *Analogi* ma tfissirx li s-sitwazzjonijiet iridu jkunu identiċi, imma biżżejjed ikunu relattivament simili.[18] Imma l-Qorti qalet li d-diskriminazzjoni mhix limitata għal *status* u ssemmi bħala eżempju l-proprjeta`. Applikat l-Artiklu 14 għal diskriminazzjoni bejn kategoriji differenti ta' sidien ta' proprjeta`[19] u bejn sidien ta' proprjeta` kbar u żgħar.[20] Saħansitra applikat l-Artiklu 14 għal *non-commissioned officers* u suldati ordinarji fil-militar, detenturi ta' drittijiet tas-sajd, post tar-residenza, inkwilini tal-Istat u dawk ta' sidien privati.[21]

---

[17] D.H. and Others v. The Czech Republic (GC), no. 57325/00, §75, ECHR 2007-IV u bosta sentenzi oħrajn ippronunzjati warajha.

[18] Clift v The United Kingdom no. 7205/07 §66, 13 ta' Lulju 2010.

[19] James and Others v The United Kingdom 21 ta' Frar 1986 §74, Series A no. 22.

[20] Chassagnou and Others v France (GC) nos. 25088/94, 28331/95.

[21] Ara ġurisprudenza ċċitata minn William A. Schabas, The European Convention on Human Rights, A Commentary (2015) paġna 573, 574.

Għalhekk mhix flokha l-eċċezzjoni mogħtija f'paragrafu 12 tar-Risposta tal-Avukat tal-Istat[22] li ma weriex fuq liema *status* qiegħed jallega d-diskriminazzjoni. Kjarament qiegħed jallega diskriminazzjoni bħala sid meta mqabbel ma' sidien oħra, u dan, kif ġja` muri permezz tal-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, huwa wkoll protett mill-Artiklu 14 tal-Konvenzjoni. Din il-Qorti, diversament ippreseduta,[23] ukoll ippronunzjat ruħha f'dan is-sens billi stabbiliet li l-fatt li l-protezzjoni ta' ħwienet oħra mikrija sejra tintemm fis-sena 2028, dan ma japplikax għall-każini mikrija, li sejrin jibqgħu protetti, minkejja li jaqgħu taħt id-definizzjoni ta' "ħanut". Għalhekk stabbiliet – anke jekk b'riferenza għal sitwazzjoni differenti - li t-trattament differenti bejn sidien ta' każini u sidien ta' ħwienet oħra jista' jammonta għal diskriminazzjoni. Din il-Qorti kif issa ppreseduta ma tarax għalfejn m'għandhiex issegwi dan it-tagħlim b'riferenza għal proċeduri ġudizzjarji minħabba titbdil strutturali.

Lanqas hija aċċettabbli l-eċċezzjoni f'paragrafu 13 tar-Risposta tal-Avukat tal-Istat li r-rikorrenti ma bdietx proċeduri dwar it-tibdil strutturali esegwit mill-intimata. Proċeduri bħal dawn jista' biss ikollhom eżitu negattiv; ikunu biss ħela ta' ħin u riżorsi, u għalhekk żgur li m'hemmx bżonn jiġu adoperati qabel ma jinfetħu proċeduri kostituzzjonali.

L-eċċezzjoni f'paragrafu 15 tar-Risposta tal-Avukat tal-Istat, li l-Istat għandu raġunijiet tajba u oġġettivi li ma jqiegħedx każini tal-banda fl-istess keffa ta' ħwienet kummerċjali, għalkemm bħala tali hija waħda

---

[22] Fol 52

[23] Anna Galea v L-Avukat Generali 08.02.2019 ikkonfermata fil-maġġor parti tagħha mill-Qorti tal-Appell fl-24 t'Ottubru 2019 – Rik. Nru. 15/2013 JA.

valida, tinjora n-nuqqas ta' proporzjonalita` bejn id-differenza ta' trattament u l-għan li jrid jintlaħaq. Dak li qed tagħmel il-liġi hu li saħansitra b'mod retroattiv iċċaħħad il-jedd ta' sidien li jieħu lura l-proprjeta` tagħhom li jkunu sarulha tibdiliet strutturali inaċċettabbli abbużivament mill-inkwilini tagħhom bi ksur tal-pattijiet kuntrattwali lokatizji tagħhom. B'dan il-mod il-leġislatur ma jkunx qiegħed jagħmel xejn ħlief ibierek l-abbuż u sostanzjalment iħalli s-sid tal-proprjeta` għarwien minn kull kontroll u użu tal-proprjeta` tiegħu. Dan id-dritt ma jistax jiġi mħassar sempliċiment għaliex l-inkwilin jaqdi xi skop filantropiku jew soċjali.

Żgumbrament tal-Każin intimat:

Għal dak li jirrigwarda r-rimedju l-ieħor mitlub mir-rikorrent, il-Qorti tagħraf li saret talba speċifika fir-rikors promotur innifsu biex hija tikkunsidra l-iżgumbrament tal-Każin intimata mill-post.

Għalkemm din il-Qorti għandha l-*vires* li tagħti kull rimedju opportun, inkluż dak tal-iżgumbrament, hija mhix sejra tordna l-iżgumbrament tal-inkwilin għaliex minkejja li mhix marbuta bid-dottrina tal-preċedent, sejra, fl-interess tal-konsistenza tal-pronunzjamenti ġudizzjarji u b'rispett għall-awtorita` tal-Qorti Superjuri, ssegwi d-direzzjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali in re: **Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et** deċiż fis-27 ta' Ġunju 2017 (Rik 96/2014):

> "Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-każ li jinstab li liġi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-liġi ma tistax tibqa' tingħata effett bejn il-partijiet kemm-il darba u sakemm l-applikazzjoni tagħha tkun leżiva għad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti (ara sentenza **Curmi vs Avukat Ġenerali**, Kost 24/06/2016);

> "Din l-Qorti għalhekk mhux ser tipprovdi fuq dan ir-rimedju mitlub u din il-parti tat-talba tar-rikorrenti għalhekk mhix ser tintlaqa' ".

Rimedju qabel it-30 t'April 1987

Tajjeb jeċċepixxi l-Avukat tal-Istat illi skont Artiklu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur bħal dak allegat fir-Rikors tal-ilmentatriċi ma jagħti lok għal azzjoni ta' ksur tal-jeddijiet fundamentali taħt l-istess Kap li allegatament seħħet qabel it-30 t'April 1987.[24] Il-perjodu ta' rilokazzjoni tal-kirja beda ferm qabel din id-data. B'danakollu ma jistax jingħata kumpens għal dan iż-żmien.

Likwidazzjoni ta' Kumpens:

Sewwa jgħid l-Avukat tal-Istat illi l-kumpens jista jingħata biss mit-30 t'April, 1987, meta daħal fis-seħħ l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u dan sat-8 ta' Ottubru 2020, skont verbal mogħti minn din il-Qorti.[25]

Skont ir-rapport tal-perit tekniku mqabbda minn din il-Qorti, il-proprjeta` tar-rikorrenti għandha valur fis-suq ta' €600,000 u valur lokatizju ta' €16,521 fis-sena 1987 li tela' ghal €36,000 fis-sena 2020. Skont il-perit *ex parte* l-AIC Godwin Abela l-proprjeta` għandha valur fis-suq ta' €570,000 u valur lokatizju ta' €2,625 fis-sena 1987 li jitla'

[24] Kif affermat mill-Qorti Kostituzzjonali in re: AIC Joseph Barbara v On Prim Ministru 17.10.2007; Louis Manduca v Prim Ministru 13.01.1999 u oħrajn.
[25] Fol 159

għal 34,200 għas-sena 2018[26] - is-sena li fiha sar ir-rapport minn l-istess Perit.

Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita` mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.[27] Minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti imponew fuq l-atturi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tagħhom.

Skont deċiżjoni riċenti tal-Qorti Ewropea, **Cauchi vs Malta** tal-25 ta' Marzu 2021:

> *"103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social*

[26] Fol 36

[27] Ara fost l–oħrajn: Cassar v Malta 30.01.2018 (App. Nru. 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; J&C Properties Limited v Avukat Ġenerali et P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; Robert Galea v Avukat Ġenerali et P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; Brian Psaila v L-Avukat Ġenerali et P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, ***such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim****. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).*

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that ***if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period.*** *Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed,* ***by at least 20%.***

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time".

Il-Qorti Kostituzzjonali tagħna f'deċizjonijiet li ngħataw wara s-sentenza suriferita, imxiet mal-Qorti Ewropea u rriteniet li jrid ikun hemm tnaqqis fil-kumpens għad-danni kif spjegat f'Cauchi vs Malta, bid-differenza li minflok tnaqqis inizjali ta' 30% naqqset 35%.[28]

Il-Qorti sejra timxi ma' dawn il-kriterji u għalhekk tillikwida d-danni fis-somma ta' €413,000.

Il-Qorti sejra wkoll takkorda €2,000 bħala danni mhux pekunjarji.

[28] Fl-istess ismijiet deċiża fid-29.10.2020 PA - JZM

Decide:

(1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati safejn m'humiex kompatibbli ma' din is-sentenza.

(2) Tilqa' l-ewwel talba billi tiddikjara li bil-fatti kif fuq premessi u bil-kontinwata okkupazzjoni tal-fond numru 167 (ġja` 41/43), Triq Birżebbuġa, Birżebbuġa, mill-Għaqda Mużikali intimata, mingħajr il-ħlas ta' kumpens adegwat u li jirrifletti l-valur tas-suq, u bl-applikazzjoni tal-liġijiet li ppermettew u għadhom qed jippermettu din l-okkupazzjoni, u li ppermettew u għadhom qed jippermettu t-tiġdid tal-kirja favur l-Għaqda Musikali intimata, ġew vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem għall-perjodu **bejn l-1987 u l-2020**.

(3) Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara wkoll illi, in kwantu l-Att Numru XXVII tal-2018 jagħti protezzjoni lill-Għaqda Mużikali intimata biex tibqa' tokkupa l-fond minkejja kull tibdil strutturali magħmul bi ksur tal-obbligi kuntrattwali tagħhom, dan hu diskriminatorju fil-konfront tar-rikorrenti u għalhekk bi ksur u vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

(4) Tilqa' in parte t-tielet talba u tiddikjara li l-intimata Għaqda Mużikali ma tistax tavalixxi ruħha mil-liġijiet tal-kera fuq imsemmija biex tistabilixxi titolu għall-okkupazzjoni tal-istess fond.

(5) Tilqa' r-raba' talba u tillikwida kull kumpens fis-somma ta' €415,000 u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas lir-rikorrenti l-istess somma ta' €415,000.

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-intimata Għaqda Mużikali a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

GRAZIO MERCIECA

IMĦALLEF