PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAL-31 TA' MEJJU 2022

Kawża Numru: 2K

Rik. Kost. 301/2020 RGM

Peter Bonnici (.I. 229450M) f'ismu proprju u bhala kuratur tal-mteredett Patrick De Cesare (K.I. 58754M) skont digriet numru 80/93 hawn anness u mmarkat bhala "Dokument A"; Martin Bonnici (K.I. 834952M); Alexandra mart Richard Aquilina (K.I. 475555M); Roberta mart Jeremy Biggs (K.I. 238816L); Philip Leone Ganado (Passaport Malti 1339580); Angela mart il-Brigadier Rupert Montanaro (K.I. 1027844M); Martin Leone Ganado (K.I. 835654M); Mary sive Marina mart Robert Arrigo (K.I. 551558M)

vs.

Emanuel sive Noel Pace (K.I. 551961M)
Elizabeth Pace (K.I. 744052M)
Avukat Tal-Istat

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors kostituzzjonali ta' Peter Bonnici pro et noe et.** ippreżentat fis-16 ta' Diċembru, 2020 li permezz tiegħu ippremettew u talbu is-segwenti:

i. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond kummercjali 96 gja 95A, maghruf bhala 'Diels', Tower Road, Sliema, li huma akkwistaw mil-wirt tal-mejta genituri taghhom Gertrude Decesare, Yvonne Leone Ganado u Maria Concetta sive Connie Bonnici.

ii. Illi l-antekawza tar-rikorrenti, ossia Gertrude De Cesare, Yvonne Leone Ganado u Maria Concetta sive Connie Bonnici, krew lill-mejjet Edward Gauci l-fond ossia hanut 96 gja 95A, 'Diels', Tower Road, Sliema, u wara l-mewt tieghu l-kirja ddevolviet ex lege fuq bintu u r-ragel taghha Emanuel u Elizabeth Pace.

iii. Illi l-kirja originali kienet ghal tmien (8) snin mill-1 ta' Lulju 1950 ghall-ewwel erba snin di fermo u r-rimanenti perijodu di rispetto, versu l-kera ta' £120.00c fis-sena u dan kif jirrizulta minn sentenza deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera tal-20 ta' Lulju 1967 li kopja tieghu hija hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument B".

iv. Illi din il-kirja kellha tigi terminata fit-30 ta' Gunju 1958, pero ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta din il-kirja giet awtomatikament imgedda u baqghat tigi hekk mgedda kull sena sa llum kontra l-volontà tar-rikorrenti.

v. Illi Gertrude Decesare mietet armla fit-12 ta' Dicembru 1995 u halliet bhala eredi taghha lil hutha Yvonne Leone Ganado u Maria Concetta sive Connie Bonnici soggett ghal-usufrutt ta' binha, l-interdett Patrick Decesare u dan skont testament fl-Atti tan-Nutar Anthony Attard tal- 31 ta Awwissu 1992 hawn anness u mmarkat bhala "Dokument C".

vi. Illi d-dikjarazzjoni causa mortis ta' Gertrude Decesare giet pubblikata minn Nutar Dottor Anthony Attard fit- 18 ta' April 1996 li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument D".

vii. Illi Yvonne armla mill-Perit Joseph Leone Ganado mietet fil-5 ta' Dicembru 2000 u l-wirt taghha ddevolva fuq l-erba' uliedha, l-mejjet Anthony Leone Ganado, Angela Montanaro, Martin Leone Ganado u Mary sive Marina Arrigo.

viii. Illi d-dikjarazzjoni causa mortis ta' Yvonne Leone Ganado giet ddikjarata lid-Direttur Generali tat-Taxxi Interni b'kuntratt fl-Atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel fis- 26 Mejju 2001 li kopja tieghu qed tigi hawn anness u mmarkat bhala "Dokument E".

ix. Illi Anthony Leone Ganado, bin il-mejta Yvonne Leone Ganado, miet ab intestato fis-6 Settembru 2003 u l-wirt tieghu ddevolva fuq iz-zewg uliedu Roberta Biggs u Philip Leone Ganado, u l-wirt tieghu gie dikjarat lid-Direttur Generali tat-Taxxi Interni b'kuntratt fl-Atti tan-Nutar Victor Bisazza fit-18 ta' Gunju 2004 li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument F".

x. Illi Maria Concetta sive Connie Bonnici armla minn Maurice Bonnici mietet fil-12 ta' Mejju 2016, u l-wirt taghha ddevolva fuq it-tlett uliedha Peter Bonnici, Martin Bonnici u Alexandra Aquilina, u l-wirt taghha gie denunzjat b'causa mortis lid-Direttur tat-Taxxi Interni b'kuntratt fl-Atti tan-Nutar John Gambin fid- 9 ta Novembru 2016 li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument G".

xi. Illi r-rikorrenti b'hekk kienu u ghadhom obbligati illi jgeddu l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minħabba d-disposizzjonijiet infami tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendati bl-Att X tal-2009.

xii. Illi l-Artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi "sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri ... jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kundizzjonijiet ġodda tat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord" u l-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 jgħid li l-Bord

li Jirregola l-Kera jista' jawmenta l-kera biss sa massimu li ma jeċċedix l-40% ta' kemm setgħet kienet il-kera ġusta tal-fond fl-4 ta' Awissu 1914. Skont l-Artikolu 2 ta' din l-istess Liġi, il-fond in kwistjoni jaqa' taht it-tifsira li l-liġi tagħti lill-kelma "ħanut" u għalhekk skont l-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 lanqas ma setghet issir talba għar-ripreża tal-fond mir-rikorrenti, u dan sakemm dahlu l-emendi tal-Att X tal-2009 li xorta huma lezivi tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem peress li huma tenwi.

xiii. Illi r-rikorrenti kienu f'impossibilità li jiehdu lura hwejjighom minhabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009, li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali taghhom stante li mhix qed jircievu kumpens gust u xieraq ghal hwejjighom u talli ma nzammx bilanc f'dawn il-ligijiet bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

xiv. Illi sakemm dahal in vigore l-Att X tal-2009, minkejja ir-rikors fuq msemmi, u d-decizjoni tal-Bord tal-Kera, r-rikorrenti ma hadu l'ebda zieda u anke z-zieda li hadu ai termini tal-Att X tal-2009 ossia mill-1 ta' Jannar 2010, dik iz-zieda ma kinitx skond is-suq u r-rikorrenti kienet f'posizzjoni impossibbli, hlief li forzatament jaccettaw dawn iz-zidiet fil-kera, ghax inkella l-posizzjoni finanzjarja taghhom kienet tibqa' aghar minn dak li huma kienu qed jircievu, u dan b'konsegwenza tal-ligijiet tal-kera, ossia l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009.

xv. Illi dan il-fond ilu mikri lill-intimati ghal dawn l-ahhar 62 sena u kellu originarjament kera ta' £120.00c fis-sena kif diga' inghad, u kontra l-volontà taghhom mill-1 ta' Lulju 1958.

xvi. Illi l-kera bhalissa qed tithallas bir-rata ta' €688.80c fis-sena, meta l-fond ghandu valur lokatizju fis-suq facilment ta' diversi drabi dan l-ammont. Pero, mill-1 ta' Jannar 2014 r-rikorrenti kellhom jibdew jircievu awment ta' 5% fis-sena, kif ghadu jaghmel sal-lum b'ammont irrizorju.

xvii. Illi minkejja dan, a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-intimati jippretendu li jibqghu fil-lokazzjoni leziva d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien.

xviii. Illi l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, u ta' kull skrittura li talvolta hija ffirmat ghal zieda ta' ftit kera awment mhux paragonabbli mas-suq, u dan minhabba r-restrizzjonijiet li hija kienet tinsab fihom minhabba d-disposizzjonijiet tal-Ligi.

xix. Illi l-awmenti fil-kera li huma intitolati għalih ir-rikorrenti skond l-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 huma miżeri għall-aħħar meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu u għalhekk tali disposizzjonijiet ma joħolqu l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tas-mittenti u anzi jkomplu jikkalpestaw id-drittijiet fundamentali tas-sidien.

xx. Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk jilledu l-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni.

xxi. Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma setghux jżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq ta' llum stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bil-Kap. 69 u l-Att X tal-2009, meta l-valur lokatizju tal-fond huwa mijiet ta' eluf ta' ewro fis-sena.

xxii. Illi ghaldaqstant huma qed jipprocedu b'din il-kawza kostituzzjonali sabiex jiksbu r-rimedji kollha li huma intitolati ghalihom, inkluz l-izgumbrament tal-inkwilini mill-fond *de quo*.

xxiii. Illi dan kollu diga' ġie determinat fil-kawżi *'Amato Gauci Vs Malta'*, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009; *'Lindheim and others Vs Norway'* deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; u *'Zammit and Attard Cassar vs Malta'*, kawża nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.

xxiv. Illi ġialadarba l-mittenti qed isofru minn nuqqas ta' *"fair balance"* bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż inter alia f' *'Beyeler vs Italy'* (Rikors nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż inter alia f' *'Almeida Ferreira et vs Portugal'* tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sidien qed jiġu leżi bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta .

xxv. Illi r-reġolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-uzu tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurżata lill-intimati inkwilini u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (*vide 'Hutten-Czapska vs Poland'* nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, *'Bitto and Others vs Slovakia'*, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u *'R&L, s.r.o. and Others'* §108) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

xxvi. Illi l-valur lokatizju tal-fond *de quo* in kwistjoni huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taht l-Artikolu 1 u 14 tal-Protokol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif *del resto* digà ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawzi surreferiti.

xxvii. Illi inoltre f'kaz simili ghal dak odjern deċiz mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-13 ta' Lulju 2018, Rikors numru 22/2013/1AE fl-ismijiet *'Evelyn Montebello et vs L-Avukat Ġenerali u s-Soċjetà Filarmonika Maria Mater Gratiœ'* il-Qorti ddeċidiet illi filwaqt li kumpens ta' €10,000 bħala danni morali kien wieħed xieraq u biżżejjed, ma' dan kellhom jiżdiedu €200,000 bħala kumpens għad-danni pekunjarji. F'sentenza ohra simili moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar it-8 ta' Frar 2019, rikors numru 15/2013 JA fl-ismijiet *'Anna Galea et vs L-Avukat Ġenerali u St. Julians Band Club'*, il-Qorti ikkundannat lill-Avukat Ġenerali jħallas lill-atturi s-somma ta' €300,000, in kwantu għal €15,000 in linea ta' danni morali u in kwantu għal €285,000 in linea ta' danni pekunjari, bl-imgħax ta' 8% mid-data tas-sentenża u bl-ispejjeż kollha (inkluż tal-periti nominati mill-Qorti).

xxviii. Illi ssir referenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali, Appell Nru. 47/2017/1 fl-ismijiet *'Louis Apap Bologna vs Avukat Generali et'* fejn l-imsemmija Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta huwa bla effett fir-relazzjoni bejn r-rikorrent Apap Bologna bhala sid il-kera u l-intimati Flores bhala inkwilini, u ghalhekk l-intimati Flores ma jistghux jibqghu jinqdew b'dawk id-disposizzjonijiet tal-ligi bhala bazi legali ghal okkupazzjoni taghhom kontra r-rikorrent Apap Bologna.

xxix. Illi finalment ssir referenza ghas-sentenza Rikors Kostituzzjonali nru. 107/2018 MCH fl-ismijiet *"John Pace et vs Avukat tal-Istat et"* deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar is-17 ta' Gunju 2020 per S.T.O. Prim' Imhallef Mark Chetcuti, fejn il-Qorti llikwidat kumpens ta' €510,000 u ghas-sentenza *"Lilian Martinelli et vs Avukat Generali et"*, Rikors Nru. 75/2019, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-23 ta' Novembru 2020 fejn il-Qorti llikwidat kumpens ta' €256,000 u ddikjarat illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar, lill-klabb intimat billi huma ntitolati jieħdu lura l-pussess sħih tal-istess fond u illi n-Naxxar Lions Football Club ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet speċjali tal-liġijiet tal-kera biex jibqa' jokkupa l-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar.

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

xxxi. Illi d-danni li ghandhom jithallsu s-sidien rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat huwa mill-1 ta' Lulju 1958 sal-prezentata tar-rikors odjern.

Ghaldaqstant, r-rikorrenti jitolbu bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:

I. Tiddikjara u Tiddeciedi illi fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea maghmula parti mill-ligi ta' Malta bis-sahha tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta);

II. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi l-lokazzjoni vigenti tal-fond 96 gja 95A, maghruf bhala 'Diels' Tower Road, Sliema, a favur tal-intimati Emanuel sive Noel Pace (K.I. 551961M), u Elizabeth Pace (K.I. 744052M), u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u ligijiet ohra vigenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk huma nulli u / jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti ghar-rigward tal-proprjeta' *de quo*.

III. Konsegwentement taghti dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti, u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, *inter alia* billi tiddikjara u tiddeciedi illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jgeddu l-kirja tal-fond 96 gja 95A, maghruf bhala 'Diels' Tower Road, Sliema, lill-intimati Emanuel Noel Pace (K.I. 551961M) u Elizabeth Pace (K.I.744052M) tiddikjara ghalhekk illi r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess shih tal-istess fond.

IV. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawza tal-fatti fuq spjegati fejn *inter alia* ma giex kkreat bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet ohra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni.

V. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-ligi.

VI. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-ligi, bl-imghax legali tat-8% fis-sena mid-data tal-prezentata tal-kawza odjerna sad-data tal-effettiv pagament.

Rat ir-**risposta tal-Avukat tal-Istat** ippreżentata fid-29 ta' Jannar, 2021 fejn jingħad kif ġej:

1.Illi fil-mertu t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

2. ILLI **b'referenza lejn l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti u** peress li r-rikorrenti qed jinvokaw il-protezzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont it-tieni paragrafu tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali;

3.Illi l-esponent jirreleva li skont dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xieraq sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Illi skond il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa u għandu marġini ta' apprezzament wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

4.Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli;

5.Illi b'referenza lejn it-tielet talba u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-Istat diġa ħa miżuri sabiex jiġu terminati, ipso jure, l-kirjiet ta' fond kummerċjali li jkunu bdew qabel l-1 ta' Ġunju 1995, u dan permezz tal-artikolu 1531I tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, emendat permezz tal-Att X tal-2009;

6.Illi b'referenza lejn ir-raba' talba, din it-talba għanda tiġi miċħuda stante li ma hemm l-ebda ksur ta' xi dritt fundamentali, iżda, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk din l-Onorabbli Qorti ssib li hemm xi ksur, din l-istess Onorabbli Qorti għanda, jekk tkun ħa tagħti xi kumpens, tagħti dan l-istess kumpens in proporzjoni mal-fatti tal-kawża odjerna hekk kif iridu għadhom jiġu provati mir-rikorrenti stess.

7.Illi di piu' l-esponent umilment jisottometti illi stante l-fatt li l-azzjoni odjerna hi bbażata fuq l-allegazzjoni ta' ksur tal-Konvenzjoni Ewropea, din l-Onorabbli Qorti, fil-każ li tkun ħa tagħti xi kumpens, m'għandix tieħu in konsiderazzjoni dawk is-snin li fihom l-istess Konvenzjoni Ewropea ma kinitx applikabbli u mingħajr preġudizzju, wisq anqas qabel din il-Konvenzjoni ġiet imfassla;

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

Rat ir-**risposta ta' Emanuel sive Noel Pace u Elizabeth Pace** ippreżentata fid-29 ta' Jannar, 2021 fejn jingħad kif ġej:

1. ILLI, preliminarjament, ir-rikorrenti ma ezawrewx ir-rimedji ordinarji disponibbli lilhom ai termini tal-ligi u ghalhekk din il-Qorti ghandha tiddeklina milli tezercita s-setghat taghha li tisma` l-kawza ai termini tal-proviso ghall-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ai termini tal-proviso ghall-Artikolu 4(2) tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. ILLI, minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti rigwardanti allegat ksur tad-dritt ghat-tgawdija tal-proprjeta` kif sancit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huma ghal kollox infondanti fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda stante li meta il-fond de quo gie moghti b'titolu ta' lokazzjoni lill-ante kawza tal-inkwilini, il-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta kien diga vigenti u ghalhekk ir-rikorrenti ma jistghux jallegaw l-ebda vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom billi l-konsegwenzi tal-ligi kienu ben maghrufa fil-mument li nholqot il-lokazzjoni de quo;

3. ILLI, l-Istat tal-ligi llum huwa addirittura aktar favorevoli ghal sid il-kera minn dik li kienet il-posizzjoni meta saret il-lokazzjoni de quo billi inter alia (a) il-ligi issa qed tipprovdi ghal awment awtomatiku fil-kera pattwita minn sena ghal sena – Artikolu 1531D u (b) qed timponi terminu ghal tmiem il-lokazzjoni – Artikolu 1531(I). Meta saret il-lokazzjoni de quo l-ligi ma kienet qed timponi l-ebda awment awtomatiku tal-kera. Ghalhekk, ir-rikorrenti ma jistghux jallegaw l-ebda vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali taghha bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 billi l-posizzjoni legali taghhom giet miljorata minn dak li kien prospettabbli meta saret il-kirja de quo;

4. ILLI, t-talba tar-rikorrenti ghal rimedju ghandha tigi michuda fil-konfront tal-esponenti billi huma dejjem aggixxew entro t-termini u kundizzjonijiet miftehma bejn il-partijiet u entro d-dettami tal-Ligijiet ta' Malta;

5. ILLI, minghajr pregudizzju, u f'kaz illi din l-Onorabbli Qorti ssib illi tezisti vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti kif esposti fir-rikors promotur, it-talba tar-rikorrenti ghal rimedju opportun ghandha tigi michuda fil-konfront tal-esponenti billi l-istess esponenti konjugi Pace kienu u baqghu dejjem jagixxu entro t-termini u kundizzjonijiet miftehma bejn il-partijiet u entro d-dettami tal-Ligijiet ta' Malta.

Rat il-provi li tressqu waqt il-prosegwiment tal-kawża;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat illi fit-28 ta' Jannar 2021 il-Qorti nnominat **bħala perit tekniku lill-Perit Mary Louise Caruana Galea** sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-ħanut mertu tal-kawża numru 95A, Tower Road, Sliema;

Rat ir-**rapport tal-Perit Tekniku** ppreżentat fl-1 ta' Lulju 2021[1];

[1] Paġna 121 et seq tal-proċess.

Rat in-nota tal-intimati Pace ippreżentata fit-20 ta' Lulju 2021 li permezz tagħha għamlu numru ta' mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Tekniku[2];

Rat ir-risposti tal-Perit Tekniku ppreżentati fit-30 ta' Novembru 2021[3];

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ppreżentata fit-12 ta' Lulju 2021[4], in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fit-12 t'Ottubru 2021[5] u n-nota tal-intimati Pace ippreżentata fil-11 ta' Jannar 2022[6];

Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Fatti Antecedenti l-Kawża.

Ir-rikorrenti wirtu mingħand il-ġenituri materni rispettivi tagħhom, Gertrude Decesare, Yvonne Leone Ganado u Connie Bonnici, il-ħanut bin-numru 95A, Tower Road, Sliema. L-imsemmi fond kien ġie oriġinarjament mikri lil ċertu Edward Gauci permezz ta' skrittura tat-23 ta' Lulju 1950 għal erba' snin di fermo u erba' snin oħra di rispetto mill-1 ta' Lulju 1950 bil-kera ta' Lm120 fis-sena.[7]

Ai termini tal-Kapitolu 69 il-kirja ġiet awtomatikament imġedda.

Wara l-mewt ta' l-imsemmi Edward Gauci fl-2006 il-fond iddevolva fuq bintu l-intimata Elizabeth Pace.

Bis-saħħa tal-**Att X tal-2009**, ġew introdotti artikoli fil-Kodiċi Ċivili applikabbli għall-kirja mertu tal-kawża li b'effett tagħhom, b'mod partikolari **Artikolu 1531D, wara li l-kera żdiedet bi ħmistax fil-mija (15%) għall-ewwel tlett snin,**

[2] Paġna 159 tal-proċess.
[3] Paġna 172B tal-proċess.
[4] Paġna 136 et seq tal-proċess.
[5] Paġna 161 et seq tal-proċess.
[6] Paġna 173 et seq tal-proċess.
[7] Informazzjoni meħuda mis-sentenza **Edward Gauci vs. Gertie Decesare et** mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-20 ta' Lulju 1967 u li tinsab f'paġna 15 et seq tal-proċess.

baqgħet tiżdied bil-ħamsa fil-mija (5%) fis-sena biex b'hekk il-kera attwalihija ta' €688.80 fis-sena.

Ir-rikorrenti qua sidien qed jinvokaw l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** u qed jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li d-dritt fundamentali tagħhom kif protett bl-imsemmi artikolu qed jiġi miksur minħabba kirja forzata fuqhom b'kera irriżorja u qed jitolbu minn din il-Qorti rimedju.

Ikkunsidrat;

Eċċezzjoni ta' Nuqqas ta' Eżawriment tar-Rimedji Ordinarji

L-intimati Pace eċċepew bħala l-ewwel eċċezzjoni tagħhom in-nuqqas ta' eżawriment tar-rimedji ordinarji ai termini tal-liġi li skond l-intimati Pace kienu disponibbli għar-rikorrenti u għalhekk talbu lil din il-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat tagħha.

Din l-eċċezzjoni hija msejsa fuq l-**Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni** u fuq l-**Artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 319** tal-Liġjiet ta' Malta.[8]

Il-Qorti tosserva pero' li la waqt il-prosegwiment tas-smiegħ tal-kawża u lanqas fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, l-intimati Pace ma jagħmlu l-ebda referenza għal-liema rimedji ordinarji ir-rikorrenti allegatament naqsu milli jeżawrixxu qabel istitwew il-kawża odjerna.

Il-Qorti Kostituzzjonali f'diversi okkażjonijiet daħlet fil-fond tal-prinċipji applikabbli sabiex jiġi determinat jekk hemmx rimedju ordinarju. Issir referenza f'dan ir-rigward għas-sentenza **Olena Tretjak vs. Direttur tac-Cittadinanza u Expatriates Affairs** (Rik Kost 22/2005) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-

[8] **Kap. 319 Artikolu 4** (2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċiedi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1), u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq,jew tiżgura t-twettiq tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali li għat-tgawdija tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:Iżda l-qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi ordinarja oħra.

16 ta' Jannar 2006 u għas-sentenza **Tonio Vella vs Kummissarju tal-Pulizija** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-5 ta' April 1991.

L-għan ewlieni ta' proċedimenti ta' natura kostituzzjonali u/jew konvenzjonali huwa li l-persuna illi tkun qiegħda iġġarrab jew tkun ġarrbet ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħha tingħata rimedju tajjeb, effettiv u mingħajr dewmien. Għalkemm huwa minnu li r-rimedju kostituzzjonali u konvenzjonali huwa wieħed straordinarju u meqjus bħala "*a measure of last resort*", huwa wkoll stabbilit illi ċittadin li jilmenta minn ksur tal-jeddijiet fondamentali tiegħu m'għandux ikun obbligat ifittex rimedju ordinarju, jekk ir-rimedju ordinajru ma jkunx effettiv sabiex jindirizza l-ilment tiegħu.

Tajjeb jiġi puntwalizzat illi jaqa' fuq il-parti li teċċepixxi li ma ġewx eżawriti mir-rikorrenti r-rimedji ordinarji allegatament disponibbli l-oneru li turi fl-ewwel lok għal-liema rimedji ordinarji qed tirreferi u fit-tieni lok li tali rimedji ordinarji verament jindirizzaw l-ilmenti tar-rikorrenti.

L-intimati Pace naqsu kompletament fir-rigward.

Mhux kompitu tal-Qorti li tvara eżerċizzju sabiex tipprova ssib x'seta' kellhom f'moħħhom l-intimati Pace.

Il-Qorti, wara li qieset li ma tresqet l-ebda raġuni sabiex tqis li tinqeda bid-diskrezzjoni tagħha li ma tismax il-kawża fil-mertu fit-termini tal-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni u fit-termini tal-Artikolu 4 (2) tal-Kap. 319, tiddikjara tali eċċezzjoni bħala totalment infondata, u filwaqt li tiċħadha tgħaddi sabiex tikkonsidra l-kawża fil-mertu.

Ikkunsidrat;

L-Eċċezzjoni li s-Sidien Huma Preklużi milli Jattakkaw Liġi li l-Ante-Kawża tagħhom Aċċettaw.

Fit-tieni eċċezzjoni tagħhom l-intimati Pace jeċċepixxu illi meta saret il-kirja oriġinali fis-snin ħamsin mis-sidien ta' dak iż-żmien Kap 69 kien diġa viġenti u allura jargumentaw li ladarba s-sidien li kkonċedew il-kirja oriġinali kienu konsapevoli tal-konsegwenzi legali ġia viġenti dak iż-żmien, ma jistgħux issa l-eredi tagħhom jallegaw vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali.

Il-Qorti ma tqisx tali eċċezzjoni bħala fondata.

Meta saret il-kirja lura fis-snin ħamsin, is-sidien ma kellhomx għażla, jew ma jikru xejn jew jikru skond il-liġi viġenti dak iż-żmien. Ma jfissirx b'daqshekk illi wieħed għandu jiddeduċi xi rinunzja ta' dritt għaliex qua sidien eżerċitaw id-dritt li jikru l-proprjeta' tagħhom fl-uniku qafas legali li kien disponibbli għalihom. Din il-posizzjoni legali tissaħħaħ aktar bil-konsiderazzjoni illi meta l-fond kummerċjali inkera is-sidien ma setgħux jobsru il-quantum tal-apprezzament li l-mogħdija taż-żmien kien ser iġib fil-prezz tal-immobbli bil-konsegwenzjali apprezzament fir-rati tal-kirjiet kummerċjali.

Fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fil-każ ta' **Zammit and Attard Cassar v. Malta**[9] intqal proprju li: "*at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come ...*"

Kif ingħad ukoll minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Mejju 2018, fl-ismijiet **David Pullicino et vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 51/2016):

> "Il-fatt wahdu li sid jipprova jikseb l-akbar gid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b'daqshekk li jkun qabel ma' dik il-qaghda u warrab kull ilment li jista' ghandu dwar ic-cahda jew l-indhil fit-tgawdija ta'

[9] Appl. Nru. 1046/12, deciza mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Lulju 2015

hwejgu minhabba f'ligi bhal dik jew illi rrinunzja ghall-jedd li jitlob rimedju (ara Robert Galea vs Avukat Generali et, 07/02/2017)."

Ftit hemm x'wieħed iżid mal-brani ċitati. Il-mankanza ta' għażla ta' qafas legali alternattiv regolanti l-kirjiet kummerċjali u n-nuqqas ta' prevedibilita' fl-awment tal-kirjiet kummeċjali jiddimostraw illi l-eċċezzjoni in dizamina m'għandiex missewwa u hija totalment infondata.

Għalhekk il-Qorti qed tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-intimati Pace.

Allegat leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja

Fir-rigward tal-mertu, għandu fl-ewwel lok jiġi hawn preċiżat illi għalkemm filpremessi tagħhom ir-rikorrenti jagħmlu referenza għall-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni, it-talbiet tagħhom huma limitati għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Għalhekk il-Qorti m'hijiex sejra tikkonsidra l-ilment tar-rikorrent fl-isfond tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni għaliex ma intalabx.

Fit-tieni lok għandu wkoll jiġi preċiżat illi għalkemm l-intimati Pace fit-tieni eċċezzjoni tagħhom jagħmlu referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni; l-azzjoni tar-rikorrenti m'hijiex imsejsa fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni iżda hija msejsa esklussivament fuq provediment tal-Konvenzjoni Ewropea kif inkorporat fil-liġi Maltija bis-saħħa tal-Kap 319. Għalhekk għalhekk il-Qorti mhiex ser tiddelibera dwar ir-referenza li saret mill-intimati Pace għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għaliex ma jifformax parti mill-mertu tal-kawża.

Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi li:

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

Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

Ir-rikorrenti jsostnu li l-Kapitolu 69 u l-Kapitolu 16 iċaħħadhom mid-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Min-naħa l-oħra l-intimat Avukat tal-Istat, jeċċepixxi u sussegwentement jissottometti fin-nota ta' sottomissjonijiet li l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Jeċċepixxi wkoll illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur ma' għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli.

Huwa aċċettat mill-intimat Avukat tal-Istat illi għalkemm b'effett tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 il-proprjeta' xorta baqgħet issejjaħ lir-rikorrenti, fl-istess ħin it-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni kif ukoll il-*capping* fuq l-ammont ta' kera li s-sid jista' jitlob mingħand il-kerrej, jistgħu jikkostitwixxu interferenza fl-użu tal-proprjeta' fil-parametri tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Il-Liġi Impunjata bħala Anti-Konvenzjonali.

Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69):

Artikolu 3.

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

Artikolu 12.

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

Kodiċi Ċivili - Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Artikolu 1531B.

Għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju,1995, hekk iżda li mill-1 ta' Jannar, 2010 għandhom japplikaw l-artikoli 1531Ċ, 1531D, 1531E, 1531H, 1531I, 1531J u 1531Kenjatament

Artikolu 1531D.

(1) Il-kera ta' fond kummerċjali, fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq wara l-1 ta' Jannar, 2010 jew ta' ftehim bil-miktub li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 dwar kirja li tkun għadha fil-perjodu oriġinali

tagħha fl-1 ta' Jannar, 2010, għandu mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar,.2010,jiġi miżjud b'rata fissa ta' ħmistax fil-mija fuq il-kera attwali u jibqa' jiġi miżjud mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1ta' Jannar ta' kull sena bi ħmistax fil-mija fuq l-aħħar kera bejn l-1ta' Jannar, 2010 u l-31 ta' Diċembru, 2013.

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

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

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

Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u għalhekk il-każ odjern għandu jiġi ikkunsidrat taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll.

Sabiex l-indħil tal-Istat ma jkunx leżiv tad-dritt fundamentali protett b'dak l-artikolu, jeħtieġ li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq

bilanċ bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Is-silta li ssegwi tiġbor fiha l-eżerċizzju sħiħ li għandha tagħmel il-Qorti qabel ma tiddikjara seħħitx leżjoni jew le:

> "56. *In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative,* ***administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151).***"[10]

Rigward **Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll** intqal ukoll mill-Qorti Ewropea illi:

> "*Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognizes that the Contracting States are*

[10] **Bradshaw and Others v. Malta**, Appl. Nru. 37121/15, deċiża 23 ta' Ottubru 2018. Ara wkoll **Zammit and Attard Cassar v. Malta,** Appl. Nru. 1046/12, deċiża 30 ta' Lulju 2015.

entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland)."[11]

B'riassunt jingħad illi artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli:

L-ewwel regola tistabilixxi d-dritt li kull persuna (kemm fiżika u kif ukoll morali) tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet.

It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali.

It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pieni. (**Catherine Cauchi vs l-Avukat Ġenerali et**. - Prim' Awla 14 ta' Jannar 2021).

Miżura f'Qafas Legali.

Huwa evidenti illi l-leżjoni tad-dritt fundamentali allegat mir-rikorrenti huwa riżultat ta' miżura naxxenti minn liġi u għalhekk minn qafas legali. M'hemmx kuntrast illi dak lamentat mir-rikorrenti huwa riżultat tal-applikazzjoni u

[11] **Hutten-Czapska v. Poland** (Appl. Nru. 35014/97) deċiża fid-19 ta' Ġunju 2006.

implimentazzjoni ta' disposizzjonijiet statutorji senjatament **Artikoli 3 u 4 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll Att X tal-2009**. Isegwi għalhekk illi l-ewwel element tal-legalita' huwa sodisfatt.

L-Għan Wara l-Liġi Impunjata.

Dwar it-tieni element rigwardanti l-għan wara l-liġi impunjata, sabiex tgħaddi t-test jeħtieġ jiġi muri sodisfaċentment illi tali miżura leġislativa kienet fl-interess ġenerali. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat jisħaq illi l-iskop tal-liġi li minnha qed jilmentaw ir-rikorrenti huwa sabiex jiġu protetti fondi kummerċjali sabiex tippreserva l-vijabbilta' ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, tipproteġi l-impjieg tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, tivvantaġġja l-konsumatur u tipprovdi stabbilita' fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-intrapriżio. Iqis għalhekk l-Avukat tal-Istat illi l-liġi attakkata hija waħda b'għan fl-interess ġenerali.[12]

Mill-banda l-oħra r-rikorenti jirribattu tali sottomissjoni għaliex jirritjenu illi mhux minnu li l-liġi li tipprovdi protezzjoni lill-kirjiet kummerċjali tilħaq il-kriterju tal-interess ġenerali. Jissottomettu illi ġialadarba fil-każ odjern si tratta ta' fond kummerċjali, ma hux meħtieġ l-intervent tal-iStat bħalma hu meħtieġ fir-rigward tal-akkomodazzjoni soċjali. Jkomplu r-rikorrenti illi l-attivita' ġestita mill-intimati Pace hija waħda purament kummerċjali bl-għan aħħari tagħha jkun il-ġenerazzjoni ta' profitti għall-intimati Pace.

Dwar l-interess ġenerali l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ **James v. Ir-Renju Unit** (21 ta' Frar 1985) spjegat:

"*46. Because of their direct knowledge of their society and its needs the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is "in the public interest". Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment both of the existence of a problem of public concern*

[12] Paġna 166 tal-proċess

warranting measures of deprivation of property and of the remedial action to be taken (see, mutatis mutandis, the Handyside judgment of 7 December 1976,Series A no. 24, p. 22, para. 48). Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the notion of "public interest" is necessarily extensive. In particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature's judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measures under Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted."

Tenut kont li l-immobbli mertu tal-kawża huwa fond kummerċjali u mhux dar residenzjali, jeħtieġ jiġi eżaminat jekk il-liġi mpunjata li tati kenn lill-inkwilin ta' ħanut tissodisfax il-kriterju ta' għan leġittimu fl-interess ġenerali.

Filwaqt li mhux kontestat li meta ġiet promulgata l-liġi attakkata iċ-ċirkostanzi ekonomiċi ta' pajjiżna kienu tali illi fl-interess ġenerali il-liġi tagħti protezzjoni mhux biss lill-inkwilini ta' djar residenzjali iżda wkoll lill-inkwlini ta' ħwienet sabiex ma jispiċċawx ifallu, meta bit-trapass taż-żmien is-sitwazzjoni ekonomika tjiebet u l-liġi baqgħet tati l-istess protezzjoni lill-inkwilini ta' fondi kummerċjali daqs li kieku s-sitwazzjoni ekonomika ta' pajjiżna baqgħet ma tjibitx, beda jonqos f'dik il-liġi l-għan leġittimu fl-interess ġenerali.

Sabiex liġi ma tippekkax kontra l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jeħtieġ li l-iskop leġittimu fl-interess ġenerali ma jkunx eżistenti biss mal-promulgazzjoni tagħha iżda jrid jipperdura sakemm tibqa' in

vigore. Jekk maż-żmien il-benefiċju fl-interess ġenerali ta' liġi bħal dik jonqos u jisfuma, allura tonqos u tisfuma il-kwalifika ta' liġi fl-interess ġenerali u f'dak il-mument jiskatta fuq l-Istat l-obbliu illi jintervjeni b'emendi leġislativi.

Opportun referenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijet **Louis Apap Bologna vs Avukat Generali et,** tad-29 ta' Marzu 2019, li wkoll kienet tirrigwarda kirja kummerċjali regolata mill-Kap. 69:

> "Ghalkemm fir-rikors tal-appell tieghu l-intimat Avukat Generali accenna tant, b'mod pjuttost xejn car, ghall-ghan legittimu tal-Istat, dan ma kienx irrizulta quddiem l-ewwel Qorti. Dan l-ghan ma setax jissussisti fejn il-kera tkun tant baxxa, aktar u aktar f'kaz li kien jirrigwarda kirja kummercjali. Lanqas ma kien argument validu tal-intimat Avukat Generali li l-protezzjoni tal-kirja kummercjali in kwistjoni kienet ser tieqaf fl-2028 ghaliex dan kien ifisser li l-inkwilin kien baqghalu ghaxar snin ohra fil-hanut b'kera ta' €742.81 fis-sena. Fuq l-istess konsiderazzjoni l-Qorti Ewropea fis-sentenza taghha fl-ismijiet **Zammit & Attard Cassar v. Malta** kienet iddecidiet li wkoll hemm vjolazzjoni fil-kaz ta' hanut li l-kirja kellha tintemm fl-2028.
>
> [...]
>
> L-ewwel Qorti osservat li bl-emendi fil-ligi li dahlu fis-sehh permezz tal-Att X tal-2009, l-awment fil-kera xorta wahda baqa' ma jirriflettix ir-realtà ekonomika u socjali tal-pajjiz. Dan principalment ghaliex, kif ighid ir-rikorrent Apap Bologna, l-awment jinhadem fuq kera li l-valur taghha kien stabbilit kwazi seklu ilu! Fil-frattemp, is-sid baqa' b'idejh marbuta ghaliex fin-nuqqas ta' ftehim mal-inkwilin, il-ligi kienet tistabbilixxi l-mod kif kellha tizdied il-kera. Din il-Qorti taqbel li din hi s-sitwazzjoni li tirrizulta llum. L-Artikolu 1531D tal-Kodici Civili jipprovdi ghal zieda ta' 5% fuq il-kera tas-sena ta' qabel jekk ma jkunx hemm qbil u jekk ma jkunx hemm regolamenti maghmulin mill-Ministru responsabbli. Jirrizulta fil-kaz odjern li r-regolamenti qatt ma saru u li l-partijiet qatt ma waslu fuq qbil bejniethom dwar l-awment fil-kera. B'hekk ir-rikorrent Apap Bologna hu

ntitolat li jircievi l-awment stipulat fis-subartikolu 1531D izda xorta wahda l-kera dovuta ma titbieghedx wisq minn dik li attwalment tithallas u li din il-Qorti tqis li hi wahda baxxa hafna. Din il-ligi ghalkemm intiza sabiex tindirizza l-izbilanc bejn il-kera mhallsa u dik dovuta, u kif sewwa jghid ir-rikorrent Apap Bologna fir-risposta tieghu, l-ghan tal-legislatur kien li ssir gustizzja mas-sid ma lehqitx l-ghan taghha u ma offrietx bilanc gust."

Kif qalet il-Qorti Kostituzzjnali f'sentenza reċenti fl-ismijiet **Emanuela Camenzuli pro et noe vs Avukat tal-Istat et** mogħtija fl-4 ta' Mejju 2022:

> " ... l-emendi ntrodotti fl-2009 li pprovdew li mill-1 ta' Jannar, 2014, il-kera tiżdied b'5% għal kull sena, mhijiex biżżejjed sabiex toħloq bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tas-sidien. Dan iktar u iktar meta f'kirjiet kummerċjali m'hemmx l-element soċjali li hemm f'kirjiet ta' residenzi. L-istess jingħad dwar il-fatt li l-protezzjoni lill-inkwilin hi garantita mil-liġi sas-sena 2028 (Artikolu 1531I tal-Kodiċi Ċivili). Dak ilfatt ma jiġġustifikax u lanqas jirrimedja l-fatt li għal 20 sena sħaħ mill-1 ta' Ġunju, 2008, is-sidien jibqgħu jirċievu kera mhux adegwata."

Għalkemm kif ġie ritenut mill-Qorti Ewropea *rent regulation to preserve the economic viability of commercial enterprises in the interest of both those enterprises and the consumer, was also in the general interest*" (**Zammit and Attard Cassar v. Malta** (Appl. Nru 1046/2012) deċiża fit-30 ta' Lulju 2015) aktar ma s-sitwazzjoni ekonomika ta' pajjiż titjieb aktar jonqos f'liġi bħal dik in eżami l-interess ġenerali.

Il-Piż Sproporzjonat fuq is-Sidien.

L-intimat Avukat tal-Istat issottometta li r-rikorrenti ma kienu qegħdin iġarrbu l-ebda piż eċċessiv u dan għaliex (a) permezz tal-Artikolu 1531D il-kirja dovuta wara l-1 ta' Jannar 2014 bdiet tiżdied bil-ħamsa fil-mija (5%) u (b) l-Artikolu 1531I tal-Kodiċi Ċivili kien jipprovdi għar-ripreża tal-fond fis-sena 2028.

Din il-Qorti ma taqbilx li bl-emendi introdotti ġie fix-xejn il-piż sproporzjonat fuq is-sidien. L-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti billi dawn l-emendi ma humiex biżżejjed ladarba l-awment qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik fis-suq.

Għalkemm bl-emendi li daħlu bl-Att X tal-2009 kien hemm awment fil-kera, dan l-awment xorta waħda ma jirriflettix ir-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż.

Artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi għal żieda ta' 5% fuq il-kera tas-sena ta' qabel jekk ma jkunx hemm qbil u jekk ma jkunx hemm regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli. Għalkemm l-għan tal-leġislatur kien li ssir ġustizzja mas-sid, effettivament din l-liġi ma laħqitx l-għan tagħha u ma offrietx bilanċ ġust.

Jiġi wkoll puntwalizzat illi għalkemm l-**Artikolu 1531I tal-Kodiċi Ċivili** jagħti l-possibilità lir-rikorrenti jirriprendu l-fond tagħhom fis-sena 2028 (ċioe 6 snin oħra), huma ser jibqgħu kostretti għal dan iż-żmien li baqa' li jirċievu l-kera tenwa bħal ma qegħdin idaħħlu fil-preżent u ser jibqgħu jġorru piż eċċessiv u sproporzjonat.

Il-Qorti tirreferi għad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropeja surreferita fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar v. Malta** (appl Nru 1046/2012) mogħtija fit-30 ta' Lulju 2015 fejn ingħad hekk:

> *"[...] under the laws currently in force and in the absence of any further legislative interventions, the applicants` property will be free and unencumbered as of 2028. It follows that the effects of such rent regulation are circumscribed in time. However, the Court cannot ignore the fact that by that time, the restriction on the applicants` rights would have been in force for nearly three decades, and to date has been in force for over a decade.*"

L-Avukat tal-Istat issottometta li mill-aspett ta' proporzjonalità l-liġi għandha tiġi interpretata f'sens wiesgħa fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż

in ġenerali u mhux sempliċiment a bażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjetà in kwistjoni.

Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti billi dawn l-emendi ma humiex biżżejjed ladarba l-awment qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq. Meta ġiet intavolata din l-azzjoni, l-awment ma kienx biżżejjed sabiex toħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tas-sidien u dak ta' l-Istat aktar u aktar meta tikkunsidra l-istima tal-valur lokatizzju stabbilit mill-Perit Tekniku. Fil-fehma ta' din il-Qorti peress li si tratta ta' kirja antika, l-awment ser ikun insinifikanti u mhux ser iservi biex jinnewtralizza l-isbilanċ hawn stabbilit u dikjrat.

Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjoni fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** (Rik Kost 161/2019) mogħtija fis-26 ta' Mejju 2021 "*illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti.*"[13]

Kif ser jiġi muri fid-dettal aktar 'l quddiem f'din is-sentenza, hemm distakk enormi bejn l-istima tal-valur lokatizzju preżentat mill-Perit Tekniku M'Louise Caruana Galea u dak li effettivament jitħallas.

Dan iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li fil-kawża odjerna r-rikorrenti qua sidien irnexxielhom jippruvaw sodisfaċentement u sal-grad rikjest mil-liġi illi bl-operazzjonijiet tal-provvedimenti tal-Kapitolu 69 u tal-Kapitolu 16 huma ġarrew piż eċċessiv u sproporzjonat li per konsegwenza ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

[13] **Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021.

Rimedju

Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti (1) tillikwida kumpens xieraq, u (2) tiddikjara li r-rikorrenti m'għandhomx jibqgħu kostretti jġeddu l-kera.

- **Kumpens xieraq**

Ma hemm ebda dubju li in vista tal-fatt li r-rikorrenti sofrew piż sproporzjonat meta ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti rilevanti tal-kera, u fl-istess ħin ġew imċaħħda minn kera li tirrifletti dak fis-suq liberu, huma għandhom jingħataw rimedju xieraq.

Dwar id-danni pekunjarji l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni mogħtija minnha fit-18 ta' Frar 2016 fl-ismijiet **Walter Delia et vs. Chairman tal-Awtorità tad-Djar** (Rik Kost 54/2009) irriteniet illi għalkemm hemm distinzjoni bejn il-kunċett ta' kumpens għal ksur ta' dritt fundamentali protett mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni u l-kunċett ta' danni ċivili:

> "għandu jingħad li l-estenzjoni tad-danni pekunjarji li tkun sofriet persuna taffettwa l-estenzjoni tal-ksur tad-dritt fundamentali tagħha wkoll, u għalhekk dawn ma jistgħux ma jittieħdux in kunsiderazzjoni. Kif spjegat l-ewwel Qorti m'hemm xejn fil-liġi li jipprojbixxi lill-Qorti milli tillikwida somma għad-danni pekunjarji li tkun sofriet persuna b'riżultat ta' leżjoni ta' dritt fundamentali."

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenzi tagħha mogħtija riċentement[14] adottat, salv xi modifiki minuri, il-linji gwida li tat il-QEDB fil-kawża **Cauchi v. Malta** (Appl Nru 14013/19) fil-25 ta' Marzu 2021:

[14] Ara **Joseph Tabone et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Kost 202/2019), **Joseph Zammit vs. Albert Edward Galea et** (Rik Kost 187/2019), **Maria Dolores Attard pro et noe vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 7/2018) u **Martha Grixti et vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 124/2018) ilkoll deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Ġunju 2021. Ara wkoll **Emanuela Camenzuli pro et noe vs Avukat tal-Istat et.** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju 2022.

"…the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social 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."

L-istess sentenza tkompli tgħid li

"*107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation*

and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount"

Għaldaqstant skont il-linji gwida tal-Qorti Ewropea kif applikati mill-Qorti Kostituzzjonali, il-Qorti ser tgħaddi sabiex tillikwida kumpens pekunarju a favur ir-rikorrenti minħabba sejbin ta' leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom qua sidien kif fuq spejgat.

F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Marshall and Others vs Malta** deċiża fil-11 ta' Frar 2020 fejn proprju ġie dikjarat illi fejn jirrigwarda kirjiet kummerċjali protetti bil-Kap 69 huwa prattikament ineżistenti l-iskop leġittimu fl-interess pubbliku:

> "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(see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleriv. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is **significantly less marked** than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75) (sottolinear tal-Qorti).

Waħda mis-sentenzi l-aktar reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali fir-rigward ta' kirjiet kummerċjali hija dik mogħtija fis-27 ta' Ottubru 2021 fl-ismijiet **Louis Apap Bologna et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Kost 64/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 t'Ottubru 2021.

Dwar l-interess pubbliku jew ġenerali f'liġi li l-għan tagħha huwa li tipproteġi kirjiet kummerċjali intqal hekk:

> ".... l-protezzjoni ta' kirjiet kummerċjali hija fl-interess kemm tal-intrapriżi kummerċjali u kemm tal-konsumaturi u hija ntiża sabiex tgħin u tissalvagwardja l-ekonomija tal-pajjiż. L-ewwel Qorti kkonsidrat ġustament ukoll illi l-leġittimita` ta' din il-miżura bdiet tonqos mal-medda tas-snin, fid-dawl tal-iżvilupp ekonomiku u soċjali tal-pajjiż u illi l-fatt li dawn il-miżuri m'humiex intiżi għall-protezzjoni ta' akkomodazzjoni soċjali huwa fattur relevanti għal-likwidazzjoni tal-kumpens dovut."

Fir-rigward tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji dwar fondi kummerċjali f'kawżi ta' indoli kosituzzjonali ġie dikjarat fl-istess sentenza illi:

> 22. Il-Qorti tagħraf illi f'dan il-każ il-miżura in kwistjoni ma kinitx intiża għall-protezzjoni ta' akkomodazzjoni soċjali u s-salvagwardja ta' nies vulnerabbli minn *homelessness*. Il-Qorti tagħraf ukoll illi kif sewwa osservat l-ewwel Qorti, l-interess ġenerali li kien jiġġustifika l-protezzjoni tal-kirjiet kummerċjali naqas maż-żmien. Għaldaqstant, in vista ta' dan kollu l-Qorti tqis illi r-rata ta' tnaqqis minħabba l-għan leġittimu tal-liġi f'dan il-każ għandha tkun **ta' ċirka 20% u mhux 30%** kif stabbilit fis-sentenza appena ċitata. (emfasi ta' din il-Qorti.)
>
> 23. Fir-rigward tat-tnaqqis minħabba l-inċertezza li l-attur kien jirnexxilu jżomm l-fond mikri matul iż-żmien relevanti kollu għall-ammonti ndikati mill-Perit Legali, il-Qorti tqis illi fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' din il-kawża r-rata ta' tnaqqis għandha tkun ta' ċirka 35% u mhux 20%. Dan għaliex l-ewwel nett hemm inċertezza dwar jekk il-proprjeta` kollha verament setgħatx tintuża għal skopijiet kummerċjali peress illi minkejja illi l-kirja hija waħda u għal skopijiet kummerċjali, l-inkwilini ma jużawx tlieta mill-fondi nklużi fil-kirja. Inoltre, il-Qorti tosserva illi l-Perit Tekniku bbaża listima tiegħu partikolarment fuq il-fatt illi dawn il-fondi jistgħu jingħaqdu f'wieħed u jsir boutique hotel. Pero`, ikkonsidrat illi l-inċertezza f'dan is-settur hija ferm akbar milli dik eżistenti fis-settur tal-akkomodazzjoni għal

> skopijiet residenzjali, tqis li tnaqqis kif konsidrat minn din il-Qorti hu raġonevoli.
>
> ...
>
> 25. Barra minn hekk, il-Qorti tqis illi għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 15% sabiex jirrifletti l-fatt illi l-attur u l-predeċessuri tiegħu kien ikollhom iħallsu taxxa fuq id-dħul perċepit minnhom li kieku kienu qed jirċievu l-kera stabbilita mill-Perit Tekniku direttament mingħand l-inkwilini. Finalment għandha titnaqqas ukoll il-kera attwalment perċepita jew perċepibbli millattur u l-predeċessuri tiegħu skont il-liġi matul iż-żmien relevanti.

Tenut kont illi fir-rigward ta' kirjiet kummerċjali l-iskop a benefiċċju tal-interess ġenerali illum huwa ridott, il-Qorti tagħmel tagħha l-konsiderazzjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali appena ċitati u tqis illi fir-rigward ta' fondi kummerċjali il-komputazzjoni m'għandix tinkludi it-tnaqqis solitu applikat fil-każ ta' fondi residenzjali ta' 30%, iżda r-rata ta' tnaqqis għandha tkun ta' għoxrin fil-mija fil-mija (20%).

Fis-sentenza appena ċitata l-Qorti Kostituzzjonali irriduċiet l-ammont ta' danni pekunjarji f'rata addizzjonali ta' ħamsa u tletin fil-mija (35%) minħabba l-inerzja tal-atturi f'dik il-kawża li jieħdu passi għar-ripreża tal-fond kummerċjali li l-maġġorparti tiegħu ma kienx qed jintuża, ċirkostanza din li ma hiex applikabbli għall-każ odjern. Bħalma lanqas huwa applikabbli għall-każ odjern il-motivazzjoni tal-Qorti Kostituzzjonali sabiex għall-inċertezza fil-kiri tal-fond tul il-perijodu rilevanti naqset f'dik il-kawża 35% u mhux l-20% kif kostantement isir fis-sentenzi l-aktar reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali. Fil-kawża odjerna ma jirriżulta li kien hemm l-ebda fattur li juri lil din il-Qorti illi għandha tiddipartixxi mill-ġurisprudenza l-aktar reċenti fuq din il-materja li tistabbilixxi illi r-riduzzjoni minħabba l-inċertezza għandha tkun bir-rata ta' 20%.

Nonostante dak mitlub mir-rikorrenti, l-Qorti m'hijiex sejra tieħu konjizzjoni tal-kera li setgħu jdaħħlu r-rikorrenti qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kapitolu 319 u ċioe qabel is-sena 1987. Il-Qorti iżda lanqas ma taqbel mas-sottomissjoni tal-intimat Avukat tal-Istat li f'dan il-każ il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti sfaw miksura mill-mument li huma wirtu l-fond.

Fil-fehma tal-Qorti dan l-isproporzjon evidenti bejn id-dħul attwali mill-kera tal-fond u dak li potenzjalment setgħu jdaħħlu l-antekawża tar-rikorrenti li kieku dan il-fond seta' jinkera fis-suq liberu tal-proprjetà, wassal biex kien hemm telf soffert fil-patrimonju tal-ġenituri tagħhom. Il-Qorti tagħmel din l-osservazzjoni wkoll fid-dawl ta' dak li ingħad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tas-26 ta' Mejju 2021 fl-ismijiet **Carmel Sammut et vs Maria Stella Dimech et** (Rik Kost 161/2019) fis-sens illi:

> "17. Il-fatt li l-proprjeta` għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid. Min-naħa l-oħra ommhom Margaret Sammut hi attriċi u tgawdi l-użufrutt ta' ġidu bit-testment li għamel fis-16 ta' Settembru 1976 fl-atti tan-nutar Anthony Gatt."

Aktar riċenti, fil-każ fl-ismijiet **Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat** (Rik Kost 116/2019), deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022, reġa' ġie mtenni illi:

> "26. Fir-rigward tal-argument illi d-danni akkordati huma eċċessivi, ilQorti tibda billi tosserva illi ma taqbilx mal-ewwel Qorti li ż-żmien relevanti beda jiddekorri mill-2001, u ċioe` minn meta l-fond in kwistjoni sar proprjeta` tal-atturi. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw dan il-fond bħala l-eredi ta' ommhom, u għalhekk iż-żmien relevanti m'għandux jiġi ristrett għad-data meta l-atturi saru l-proprjetarji, ġaladarba bħala eredi ta' ommhom, huma daħlu fiż-żarbun

tagħha. Dan ifisser għalhekk li lewwel Qorti ma akkordatx kumpens għal numru ta' snin li għalihom latturi kienu ntitolati għal kumpens."[15]

Il-Qorti għalhekk użat il-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku sabiex tiddetermina l-kumpens pekunjarju xieraq skont il-linji gwida tal-Qorti Kostituzzjonali. Il-komputazjoni hi kif ġej:

Sena	Stima tal-Perit annwali (€)	Kera mħallsa jew li kellha titħallas (€)	Differenza (€)
1987	12,355.00	279.52	12,075.48
1988	12,355.00	279.52	12,075.48
1989	12,355.00	279.52	12,075.48
1990	13,269.00	279.52	12,989.48
1991	13,269.00	279.52	12,989.48
1992	13,269.00	279.52	12,989.48
1993	13,269.00	279.52	12,989.48
1994	13,269.00	279.52	12,989.48
1995	15,594.00	279.52	15,314.48
1996	15,594.00	279.52	15,314.48
1997	15,594.00	279.52	15,314.48
1998	15,594.00	279.52	15,314.48
1999	15,594.00	279.52	15,314.48
2000	17,641.00	279.52	17,361.48
2001	17,641.00	279.52	17,361.48
2002	17,641.00	279.52	17,361.48
2003	17,641.00	279.52	17,361.48
2004	17,641.00	279.52	17,361.48
2005	19,903.00	279.52	19,623.48
2006	19,903.00	279.52	19,623.48
2007	19,903.00	279.52	19,623.48
2008	19,903.00	279.52	19,623.48
2009	19,903.00	279.52	19,623.48
2010	22,376.00	322.00	22,054.00
2011	22,376.00	370.28	22,005.72
2012	22,376.00	425.80	21,950.20
2013	22,376.00	489.68	21,886.32

[15] Ara wkoll **Nutar Pierre Attard vs. Avukat tal-Istat** (Rik Kost 202/2020) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju 2022.

2014	22,376.00	514.16	21,861.84
2015	24,203.00	539.88	23,663.12
2016	24,203.00	566.88	23,636.12
2017	24,203.00	595.20	23,607.80
2018	24,203.00	624.96	23,578.04
2019	24,203.00	656.00	23,547.00
2020	25,550.00	688.80	24,861.20
Total	**627,545.00**	**12,222.60**	**615,322.40**

Għar-raġunijiet fuq mogħtija, mis-somma ta' €627,545 għandhom jitnaqqsu 20% għall-iskop leġittimu ridott tal-liġi speċjali, u għalhekk is-somma tinżel għal €502,036.00.

Minn din is-somma jrid jonqos ammont ieħor ekwivalenti għal 20% peress li r-rikorrenti ma taw l-ebda garanzija li l-ħanut kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami u għalhekk il-kumpens jinżel għal €401,628.80.

Minn din is-somma irid jitnaqqas ammont ieħor ekwivalenti għal 15% sabiex jirrifletti l-fatt illi r-rikorrenti u l-predeċessuri tagħhom kien ikollhom iħallsu taxxa fuq id-dħul perċepit minnhom, u għalhekk l-ammont jinżel ulterjorment għal €341,384.48 li minnha trid titnaqqas is-somma ta' €12,222.60, rappreżentanti l-kera perċepita jew perċepibbli skond il-liġi mir-rikorrenti u l-predeċessuri tagħhom, li jwassal għaċ-ċifra ta' tlett mija, disgħa u għoxrin elf, mija u wieħed u sittin ewro u tmienja u tmenin ċenteżmu (€329,161.88), li qed jigu arrotondati għal **€329,200.00.**

Il-Qorti, wara li qieset iċ-ċirkostanzi kollha ta' dan il-każ u b'mod partikolari il-perijodu konsiderevoli li fiħ ipperdura l-ksur tad-drittijiet konvenzjonali tar-rikorrenti u tal-aventi kawża tagħhom, tqis illi d-danni non-pekunjarji għandhom jiġu likwidati fis-somma ta' għaxart elef u tmien mitt ewro (**€10,800).**

- **<u>Il-Konsegwenza ta' dan il-Ġudizzju fuq l-Inkwilin</u>.**

Fit-tielet talba tagħhom ir-rikorrenti qegħdin jitolbu li l-Qorti (i) tordna li l-intimati Pace ma jibqgħux jistrieħu fuq l-protezzjoni tal-Kapitolu 69 u tal-Kapitolu 16 u (ii) tiddikjara li r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-ħanut mertu tal-kawża.

Fir-rigward tal-ewwel parti tat-tielet talba l-Qorti qed tqis illi kunsidrat dak deċiż *supra*, din it-talba hija mistħoqqa. Altrimenti din il-Qorti tkun qed tagħti pronunzjament kontradittorju fejn min-naħa tiddikjara leżjoni ta' dritt fundamentali tar-rikorrenti bit-tħaddim fil-konfront tagħhom tal-Kap 69 u tal-Kap 16 u min-naħa l-oħra u fl-istess ħin tippermetti li dan il-ksur jibqa' ta' lanqas sas-sena 2028. (**Cedric Mifsud et noe v. Avukat Ġenerali u Carmelo Camilleri** - Qorti Kostituzzjonali - 31/01/2014; **Sergio Falzon et vs Alfred Farrugia et** - Prim' Awla - 30/01/2018).

Fid-dawl ta' l-iskorta ta' sentenzi kostituzzjonali fir-rigward il-Qorti sejra tiddikjara li l-intimati Pace qua inkwilini tal-ħanut mertu tal-kawża ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq l-protezzjoni tal-Kapitolu 69 u tal-Kapitolu 16.

Dan magħdud, il-Qorti tagħmilha ċara li b'tali dikjarazzjoni m'hijiex qiegħda tordna wkoll l-iżgumbrament tal-intimati Pace. B'tali dikjarazzjoni il-kuntratt ta' kera tal-ħanut de quo, filwaqt li tilef il-protezzjoni sa issa mogħtija mil-liġijiet hawn attakkati u misjuba anti-kostituzzjonali fil-konfront tar-rikorrenti sidien, fl-istess ħin il-kuntratt ta' kera ma ġiex fix-xejn.

Kif tajjeb intqal mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Paul Deguara Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et** mogħtija fis-27 ta' Jannar 2021:

> Hu minnu li f'kawża ta' din ix-xorta l-qrati ma jordnawx l-iżgumbrament tal-inkwilin. Pero` wieħed irid jiftakar li d-dmir tal-Qorti hu li tiddeċiedi jekk il-liġi tiksirx il-jedd fundamentali tar-rikorrent u tagħti rimedju. Il-persuna li għandha twieġeb għall-ksur tal-jedd fundamentali hu l-Istat. Għalhekk il-Qorti, irrispettivament hijiex il-Prim'Awla jew din il-Qorti,

ma tordnax l-iżgumbrament ġialadarba dak huwa rimedju kontra l-privat. Ovvjament il-privat, li hu parti wkoll f'din il-kawża, ser jintlaqat indirettament għaliex ma jkunx jista' jistrieħ iktar fuq dik il-liġi jew parti tal-liġi li ma jkollhiex iktar effett bis-saħħa tad-deċiżjoni tal-Qorti (l-Art. 6 tal-Kostituzzjoni u l-Art. 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea). Bħala parti fil-kawża, is-sentenza jkollha effett ukoll fil-konfront tal-inkwilin.

Din hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti Kostituzzjonali li tmur lura ta' lanqas għaxar snin:

"29. Fil-kaz in ezami din il-Qorti hija tal-fehma li ladabra, l-ewwel Qorti sabet vjolazzjoni tad-dritt fundamentali tal-appellata billi ma nzammx bilanc bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin fir-rigward tal-kera li l-inkwilin kellu jhallas, l-ewwel haga li kellha tigi rindirizzata kien l-izbilanc riskontrat. Ladarba l-validita` tal-lokazzjoni m'hijiex mertu ta' dawn il-proceduri r-rekwizizzjoni ghadha valida, din il-Qorti ma tarax illi huwa kompitu fil-kompetenza kostituzzjonali taghha li taghti ordni ta' zgumbrament (**Josephine Mary Vella vs. Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et** (Rik Kost 15/2007) - Qorti Kostituzzjonali - 25/05/2012).

Dak appena ċitat għadu sallum il-posizzjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fir-rigward u din il-Qorti ma ssib l-ebda raġuni għaliex għandha tiddipartixxi minn tali pronunzjament.

Spejjeż tal-kawża

Il-Qorti hija tal-fehma li l-intimat Avukat tal-Istat bħala r-rappreżentant responsabbli għall-miżura leġislattiva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ waslet għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, għandu jħallas l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni pero' għandu jkun hemm temperament in kwnatu t-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimati Pace ġiet miċħuda.

Fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Paul Farrugia vs. Avukat tal-Istat et** (Rik Kost 148/2020) mogħtija fl-1 ta' Diċembru 2021, il-Qorti serja tordna li l-ispejjeż tal-intimati Pace għandhom jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiċħad u tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u l-intimati Pace konformement ma' dak hawn fuq deċiż,

1. **Tilqa' l-ewwel u t-tieni talba,** tiddikjara illi l-lokazzjoni tal-ħanut 96, Tower Road, Sliema, proprjeta' tar-rikorrenti lill-intimati Pace bis-saħħa tal-Kap. 16 u tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll bis-saħħa tal-Att X tal-2009 tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea formanti parti mil-Liġi Maltija bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

2. **Tilqa' in parte t-tielet talba**, tiddikjara u tordna illi l-intimati Pace qua inkwilini tal-ħanut de quo m'għandhomx aktar igawdu mill-protezzjoni lilhom sa issa mogħtija mill-Kapitolu 16 u mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ; **filwaqt li tiċħad in parte t-tielet talba** safejn intalab l-iżgumbrament tal-intimati Pace**;**

3. **Tilqa' r-raba' talba,** tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-lezjoni tad-drittijiet fundamentali kif fuq ikkunsidrat u deċiż;

4. **Tilqa' l-ħames talba,** tillikwida d-danni pekunjarji dovuti lir-rikorrenti fis-somma ta' tlett mija u disgħa u għoxrin elf u mitejn ewro (€329,200.00) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' għaxart elef u tmien mitt ewro (€10,800), **b'kollox tlett mija u erbgħin elf ewro (€340,000).**

5. Tilqa' l-ħames talba, tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' tlett mija u erbgħin elf ewro (€340,000) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non pekunjarji fuq likwidati.

6. Bl-imgħax legali millum sad-data tal-effettiv pagament.

7, Tordna li hekk kif din is-sentenza ssir ġudikat, ir-Reġistratur tal-Qorti għandu jibgħat kopja lill-iSpeaker tal-Kamra tad-Deputasti għall-finijiet tal-Artikolu 242 (1) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

8. Tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu in kwantu għal sest (1/6) mir-rikorrenti u ħames isħma minn sitta (5/6) mill-intimat Avukat tal-Istat, ħlief għall-ispejjeż tal-intimati Pace li għandhom jitħallsu fl-intier tagħhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
31 ta' Mejju 2022

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur