QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 307/2020 MH

Illum, 15 ta' Lulju, 2022

Marco Bugelli (K.I. 31171M) u martu Claire Bugelli (K.I. 250573M)

vs

Nazzareno sive Ronnie Vassallo (K.I. 176670M) u l-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti tal-21 ta' Diċembru 2020** li permezz tiegħu esponew u talbu -

1. Illi l-esponenti huma s-sidien tal-fond 58/59, Ronfleur, Triq San Wistin, Rabat, Malta liema fond huwa mikri (kirja opre-1995) lill-intimat Vassallo bħala ħanut versu l-kera li preżentement huwa ta` €544.29 kull tlett xhur bil-quddiem liema kera ma tirriflettix il-prezz lokatizju tas-suq.

2. Illi l-intimat huwa inkwilin protett skond il-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta` Malta billi l-kirja qed tiġi perpetwata indefinittivament (sal-2028) u mhux possibbli għall-esponenti sabiex jirriprendi l-pussess qabel is-sena 2028 u lanqas li jawmenta l-kera għall-kera ekwivalenti għas-suq liberu.

3. Illi l-esponenti xtraw dan il-fond flimkien mal-proprjetà aġaċenti sabiex dan il-fond flimkien mal-kumplament tas-sit ikun ir-residenza tagħhom iżda minħabba fl-okkupazzjoni tal-fond mil-intimat l-esponenti ma jistgħux jokkupaw l-ambjenti fejn hemm il-ħanut imsemmi.

4. Illi għalhekk ġew u għadhom qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom kif sanċiti fl-Artikolu 1 Protokol 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet Fondamentali.

5. Illi l-intimati għalkemm interpellati permezz ta' protest ġudizzjarju tas-6 ta' Novembru 2020 sabiex jindirizzaw l-lezjonijiet imsemmija, baqgħu inadempjenti.

6. Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti:

i. Tiddikjara minħabba l-fatti kif fuq esposti, ġew u għadhom jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanċiti fl-art 1 Prot 1 u l-Art 6tal-Kap 319;

ii. Tagħti rimedju xieraq u opportun u mhux limitat għal ordni li l-intimat inkwilin m'għandux jibqa' jgawdi l-protezzjoni taħt d-disposizzjonijiet tal-Kapitol 69 tal-Art 1531B, D u I (Paragraph 1) u l-konsegwenzjali żgumbrament tal-intimat mil-fond in kwistjoni

iii. Tikkundanna lill-intimat Avukat Ġenerali jħallas d-danni pekunkjarji u non-pekunjarji li jiġu hekk likwidati minn din l-Onorabbili Qorti minħabba l-premess;

Rat **ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat tat-12 ta' Frar 2021** li permezz tagħha tressqu dawn l-eċċezzjonijiet -

RISPOSTA TAL-AVUKAT TAL-ISTAT

Jgħid bil-qima: -

1. Illi qabel xejn huwa xieraq li r-rikorrenti jġibu prova kemm tat-titolu tagħhom kif ukoll tal-ftehim tal-kirja li huma qegħdin jattakkaw b'dawn il-proċeduri;

2. Illi mingħajr preġudizzju dwar il-prova tat-titolu u tal-kuntratt tal-kera, wieħed irid jistabbilixxi jekk il-kirja ġietx maħluqa, qabel jew wara, li daħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta). Jekk joħroġ li l-kirja saret wara, allura r-rikorrenti mhumiex siewja li jilmentaw mid-dispożizzjonijiet legali relattivi għat-tiġdid tal-kirja u l-ammont kontrollat tal-kera fil-fażi tar-rilokazzjoni. Hekk ukoll l-ilmenti tar-rikorrenti ma jkunux jiswew jekk tul il-perkors tal-kawża jirriżulta li l-fond in mertu ġie akkwistat minnhom meta diġà kien soġġett għall-kirja in kwistjoni. Dan għaliex il-protezzjoni tal-kirja ma tkunx xi ħaġa li ġiet imposta fuq ir-rikorrenti b'mod imġiegħel

mill-Istat, iżda tkun konsegwenza naturali tal-għażla ħielsa ta' sid il-kera li aċċetta li jidħol f'dak l-għamla ta' kuntratt;

3. Illi mingħajr ħsara għall-premess, safejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-Kap 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent iwieġeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

4. Illi f'dan il-każ l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjetà mikrija mir-rikorrenti taqa' fl-ambitu tal-proviso tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea peress li l-miżura ċensurata mir-rikorrenti hija waħda legali għaliex it-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll tal-valur tal-kera għall-skopijiet kummerċjali toħroġ mil-liġi stess kif anke rikonoxxut mir-rikorrenti fir-rikors tagħhom;

5. Illi l-iskop ta' din il-liġi għandha għan leġittimu u hija fl-interess pubbliku għaliex il-protezzjoni ta' fondi kummerċjali barra li hija maħsuba biex tippreżerva l-vijabbilità ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, din tipproteġi l-impjieg tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, tivvantaġġja lill-konsumatur u tipprovdi stabbilità fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-azjendi;

6. Illi subordinatament u bla ħsara għal dak fuq imsemmi, dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera u l-kundizzjonijiet tal-kirja, jissokta jingħad

li l-kwantum tal-kera li kellu jitħallas għall-kiri ta' dan il-fond u l-kundizzjonijiet l-oħra lokatizji ġew imposti bi qbil mal-kerrej mingħajr l-intervent tal-Istat. Meta l-ammont tal-kera ġie ffisat, wieħed seta jkun jaf b'kemm kien ħa jkun il-valur tal-kera wara l-għeluq oriġinali tagħha. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw fuq il-valur baxx tal-kirja. Ma kienx l-Istat li ddetta l-ammont ta' kemm kellha tkun il-kera;

7. Illi dejjem fuq l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jiżdied jingħad li bil-miġja tal-artikolu 1531D tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar, 2014, qed tiżdied bil-ħamsa fil-mija kull sena, li ċertament mhijiex żieda negliġibbli;

8. Illi magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera skont l-artikolu 1531I tal-Kap 16 tal-Liġijiet mhijiex għal dejjem imma hija maħsuba li tintemm fl-2028, li mhuwiex daqstant il-bogħod. Barra minn dan, il-manutensjoni ordinarja li tolqot il-post mikri tmiss biss lill-okkupant u mhux lis-sid;

9. Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk kull talba marbuta ma' dan l-artikolu mhix mistħoqqha;

10. Illi dwar l-ilment konvenzjonali marbut mal-allegat ksur tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jisħaq li l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva jew mal-prinċipji tal-ermenewtika legali iżda huwa konċentrat esklussivament fuq il-

'procedural fairness' ta' kawża. L-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali u għalhekk dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;

11. Illi ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, ma jistgħux jintlaqgħu t-talbiet tar-rikorrenti dwar ir-radd lura tal-propjetà mikrija u l-ħlas tal-kumpens pekunjarju u morali;

12. Illi f'kull każ din l-Onorabbli Qorti ma hijiex il-fora addatata sabiex tordna l-iżgumbrament tal-intimat Nazzareno sive Ronnie Vassallo mill-fond in kwistjoni;

13. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom;

Rat ir-risposta tal-intimat Nazzareno sive Ronnie Vassallo tat-18 ta' Frar 2021 li permezz tagħha tressqu dawn l-eċċezzjonijiet –

XXXXXX

Rat il-provi kollha tal-partijiet u n-Noti ta' Sottomissjonijiet skambjati bejniethom.

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

Rat l-atti l-oħra tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Dan il-każ jirrigwarda kirja ta' fond kummerċjali lill-intimat Nazzareno Vassallo numru 58/59, Ronfleur, Triq San Wistin, Rabat, Malta. Din il-kirja bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995.

Ir-rikorrenti jallegaw li l-protezzjoni tal-liġi mogħtija lill-intimat Vassallo fuq il-kirja tal-fond proprjeta' tagħhom hija leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Huma jallegaw ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol kif ukoll l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni. Qegħdin jitolbu wkoll rimedji adegwati nkluż l-ordni li l-intimat Vassallo ma jibqax igawdi mill-protezzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap 69, tal-artikolu 1531B, 1531D u 1531I tal-Kap 16, l-iżgumbrament tal-intimat Vassallo mill-fond u l-ħlas ta' kumpens mill-Avukat tal-Istat.

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

Xehed **ir-rikorrent Marco Bugelli** dwar il-provenjenza tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond, senjatament permezz tal-kuntratt ta' xiri tas-7 ta' Settembru 2017 u dwar dak li wassalhom biex jintavolaw il-proċeduri odjerni[1].

Minn naħa tiegħu **l-intimat Nazzareno Vassallo** xehed li huwa ħa l-kera tal-ħanut numru 59/62 mertu tal-kawża fl-1984 u minnu beda jeżerċita n-negozju tiegħu. Ftit snin wara huwa ħa l-fond adjaċenti numru 58/60. Sabiex ikabbar in-negozju tiegħu huwa kien niffed iż-żewġ fondi bil-permess tas-sid. Huwa nvesta ħafna flus fir-rinnovar.

Sar **ir-rapport tal-perit tekniku Godwin P.Abela nkarigat mill-Qorti**[2] sabiex jagħti stima tal-valur lokatizju tal-fond de quo (. Id-difensur tal-intimat Vassallo talab li l-perit Abela għandu jagħti wkoll stima tal-fond intier biż-żewġt iħwienet vakanti fil-mument li sar il-kuntratt t'akkwist mir-rikorrent. Wara d-debiti aċċessi f'April 2021 u l-konstatazzjoni li l-fond għandu liċenzja kummerċjali, huwa

[1] Fol 11 et seq
[2] Fol 50 et seq.

rrelata wkoll li l-fond instab f'kundizzjoni tajba mingħajr difetti strutturali jew ta' natura oħra. Huwa rrelata li –

Il-fond 58/59, Triq Santu Wistin, Rabat

- Il-valur annwali preżenti tal-kirjiet fuq is-suq miftuħ f'dik iż-żona ġie meħud bħala €250 kull metru kwadru;

- Il-valur tal-fond in mertu, li kieku kien mibjugħ volontarjament minn sidu, fil-kundizzjoni li jinsab fih illum, bħala fond vakanti, fuq is-suq miftuħ hu ta' €100,000;

- Il-valur lokatizju annwali tal-fond in mertu huwa ta' €6,000

Il-fond 60, Triq Santu Wistin, Rabat

- Il-valur tal-fond in mertu, li kieku kien mibjugħ volontarjament minn sidu, fil-kundizzjoni li jinsab fih illum, bħala fond vakanti, fuq is-suq miftuħ hu ta' €1,750,000

Il-fond 61/62, Triq Santu Wistin, Rabat

- Il-valur tal-fond in mertu, li kieku kien mibjugħ volontarjament minn sidu, fil-kundizzjoni li jinsab fih illum, bħala fond vakanti, fuq is-suq miftuħ hu ta' €100,000;

- Il-valur lokatizju annwali tal-fond in mertu huwa ta' €6,000.

Il-Valutazzjoni tal-fondi fid-data tal-akkwist u ċioe' fis-7 ta' Diċembru 2017 -

- Nru 58/59, Triq Santu Wistin, Rabat - €85,000
- Nru 60, Triq Santu Wistin, Rabat - €1,400,000
- Nru 61/62 Triq Santu Wistin, Rabat - €85,000

Issir referenza għall-**artikolu 681 tal-Kap 12** jipprovdi hekk –

"Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha."

Jiġi sottolineat li l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizzat. Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiż fil-15 ta' Mejju 2014**[3] -

*"Fis-sentenza tagħha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawża "**Calleja vs Mifsud**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.

*In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' tagħmlu b' mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("**Grima vs Mamo et noe**" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni

[3] Rik 988/08

*pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. ( ara - "**Cauchi vs Mercieca**" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "**Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "**Tabone vs Tabone et**" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "**Calleja noe vs Mifsud**" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `**Attard vs Tedesco et**` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u "**Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et**" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).*

*Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta` lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta` periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" – ("**Bugeja et vs Muscat et**" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Ġunju 1967)."*

Fid-dawl ta' dan kollu suespost isegwi li għalkemm Qorti mhijiex marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta' rapport peritali redatt fuq inkarigu minnha mogħti, madankollu hija m'għandhiex b'mod leġġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabbad apposta mill-Qorti biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni mhumhiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit inkarigat Godwin P. Abela fir-relazzjoni peritali tiegħu li jirriżultawlha bħala li mhumhiex korretti, ġusti u raġjonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija tiddeċiedi li tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet.

<u>Eċċezzjonijiet preliminari</u>

1.Skont **l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat** ir-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara sabiex juru t-titolu tagħhom fuq il-fond in kwistjoni kif ukoll tal-ftehim tal-kirja li huma qegħdin jattakkaw f'dan il-proċeduri.

Fl-ewwel lok, kif ġie ripetutament asserit mill-Qrati, f'kawżi ta' natura kostituzzjonali mhuwhiex imperattiv li r-rikorrenti jressqu prova tat-titolu assolut fuq il-proprjeta' mertu tal-kawża.

Fis-sentenza li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk :-

*"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet al-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

Fi kwalunkwe każ, fil-każ odjern jirriżulta li r-rikorrenti ġabu prova dwar il-provenjenza tat-titolu tagħhom fuq il-fond in kwistjoni kemm kemm permezz tax-xhieda fl-affidavit tar-rikorrent Marco Bugelli kif ukoll permezz tal-kuntratt tas-7 ta' Settembru 2017 esibit in atti permezz ta' liema huma akkwistaw il-fond mertu tal-kawża.

Għal dak li jirrigwarda l-ftehim tal-kirja rriżulta b'mod paċifiku mill-atti li l-kirja tal-fond in kwistjoni kienet ġiet konċessa lill-intimat Vassallo mis-sidien oriġinali bl-ewwel kirja tal-ħanut numru 59 tibda fl-1984, u l-kirja tal-fond numru 58 tibda ftit snin wara.

Il-Qorti hija għalhekk sodisfatta kemm bil-prova tat-titolu mressqa mir-rikorrenti mif ukoll bil-prova dwar il-kirja mertu tal-kawża.

Il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

2. Skont **l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Vassallo**, safejn jirrigwarda lilu, r-rikorrenti ma eżawrewx ir-rimedji ordinarji peress li huma setgħu aġixxew quddiem il-Bord kompetenti biex jitolbu r-rimedji opportuni.

L-Artikolu 4 (2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) jipprovdi li:

"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."

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et** deċiża fid-29 t'April 2013[4] u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 -

*"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet "**Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine**" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:*

"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:

a. Meta hu ċar li hemm meżżi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;

b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni;

c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;

d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni

[4] Rik Nru 68/11

tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;

e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;

f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."

Illi l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet ***"Philip Spiteri vs Sammy Meilaq"*** *(deċiża fit- 8 ta' Marzu 1995) qalet ukoll li:*

"Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx, rimedju ħlief Kostituzzjonali – allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni". F'din is-sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma 'komplessa' jiżdied il-kliem 'jew inkella mħallta'.

……

Fil-kawża fl-ismijiet ***"Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et"*** *(deċiża mill-Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, fit-30 ta' Settembru 2010) ġie dikjarat illi:*

"L-eżistenza ta' rimedju ieħor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti lir-rikorrenti suċċess garanti. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi.

Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-mezzi, qabel ma jirrikorri għar-rimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-mezzi jew wara li jidher li dawk il-mezzi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali."

Illi f'dan is-sens wieħed jista' jsib ukoll l-insenjament fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet ***"Joseph Fenech vs Awtorita' tal-Ippjanar et"*** *deċiża fid-9 ta' Novembru 2012….*

Illi wieħed għandu jqis li kemm l-artikolu invokat mill-intimati u kemm il-Kostituzzjoni ta' Malta ssemmi mezzi li 'kienu disponibbli' u allura anke jekk kien hemm meżżi li 'kienu' disponibbli għar-rikorrent iżda li minħabba t-trapass taż-żmien ma jkunux għadhom (disponibbli), il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha."

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et** deċiż fis-27 ta' Frar 2006[5] b'riferenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

"*Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli.*"[6]

"Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.'"[7]

"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali taghha."[8]

"Il-Prim Awla tal-Qorti Civili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."[9]

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern ir-rikorrenti kellhomx a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnhom u fil-każ

[5] Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005
[6] **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deciza 7 ta' Marzu 1994
[7] **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deciza 6 t'April 1995.
[8] **Stephen Falzon vs Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deciza 14 ta' Frar 2002
[9] **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deciza 31 ta' Mejju 2000

affermattiv jekk tali rimedji setgħux jakkordaw rimedju sħiħ għall-lanjanzi kollha tar-rikorrenti.

Madankollu tispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li - fil-parametri tal-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni – **tagħżel HI** jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli.

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjeta' tal-Għadu et** deċiż fil-25 ta' Mejju 2016[10]:

"*....d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;"*

Fl-isfond tal-prinċipji ġurisprudenzjali elenkati l-Qorti hija tal-fehma li l-eċċezzjoni tal-intimat Vassallo mhijiex akkoljibbli stante allegazzjonijiet li jattakkaw it-tħaddim tal-liġi, kif inhu l-każ odjern, ma jistgħux jiġu ventilati quddiem fora ordinarji.

Il-Qorti hija tal-fehma li l-każ **Saviour Paul Portelli vs Avukat Ġenerali et deċiż fis-16 ta' Lulju 2019** jirrispekja ampjament il-prinċipji applikabbli in materja -

*"Madanakollu bħala prinċipju ġie ribadit fil-każ "**Tonio Vella vs Kummissarju tal-Pulizija et**" (Q.K. – 5 ta' April 1991) jidher ċar li l-leġislatur Malti ma riedx li jistabbilixxi bħala prinċipju assolut fil-liġi Kostituzzjonali tagħna li qabel ma persuna tadixxi lil din il-Qorti fil-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha, għandha dejjem u tassattivament teżawrixxi r-rimedji kollha disponibbli taħt il-liġi ordinarja, inklużi dawk ir-rimedji li ma jkunux raġonevolment mistennija li jipprovdu rimedju effettiv. Il-Qorti għandha diskrezzjoni wiesgħa ħafna dwar l-eżerċizzju o meno tal-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha. Ovvjament, tali diskrezzjoni għandha tintuża ġustament u raġonevolment.*

[10] Rik 40/10

Illi l-Awtorita' issemmi li r-rikorrent seta' jimpunja l-allokazzjoni skont l-artikolu 8 tal-Kap 125 - L-Att dwar id-Djar.

Illi qieset li ċ-ċirkostanzi li l-liġi imsemmija tippermetti kontestazzjoni huma estremi tant li r-rekwiżizzjonat irid juri li bir-rekwiżizzjoni ser ibagħti "konsegwenzi ħorox" u li l-fatt li hu jixtieq il-pussess tal-bini għall-użu tiegħu nnifsu jew ta' xi ħadd tal-familja tiegħu fiha innifsha ma titqiesx bħala tbatija ta' konsegwenza ħarxa.

Ikkonsidrat li fl-aħħar mill-aħħar, il-Qrati ordinarji mhumiex aditi bil-ġurisdizzjoni oriġinali f'materja ta' leżjoni ta' drittijiet l-aktar fondamentali. Dan jispetta lill-Qrati fil-kompetenza kostituzzjonali tagħhom. Din il-Qorti tifhem ukoll li ċ-ċittadin li qiegħed isofri ksur tad-drittijiet fondamentali tiegħu jew ta' theddida ta' ksur, mhuwiex tenut li jfittex rimedju quddiem il-Qrati ordinarji meta dan ikun ineffettiv. F'din iċ-ċirkostanza, l-applikazzjoni ħażina tal-artikolu 46(2) u 4(2) tissarraf bħala mezz ta' prolungament inutili ta' sofferenza għal min hu vittma ta' ksur ta' drittijiet fondamentali.

Fattispecie simili ġiet ikkonsidrata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ***Ian Peter Ellis et. v Avukat Generali et****. - deċiża fis-27 ta' Marzu 2015 fejn ġie ribadit:-*

"Jigi osservat fir-rigward li, għalkemm il-Kaptan Ellis seta' legalment attakka l-ordni tar-rekwiżizzjoni meta ħarġet, il-fatt li hu kien kostrett li jagħżel bejn, jew li jibqa' bir-riskju tat-telf tal-pussess tal-fond riżultat tal-effett ta' dik l-ordni, jew inkella jidhol fi ftehim dirett mal-inkwilin impost fuqu, m'għandux iwassal neċessarjament għall-konklużjoni li allura, imputet sibi, bir-riżultat li la hu u lanqas is-suċċessuri tiegħu ma jistgħu qatt iressqu b'suċċess pretensjoni ta' leżjoni tad-drittijiet proprjetarji tagħhom. Fi kliem ieħor, il-fatt li l-ordni ma kinitx ġiet attakkata m'għandux ikun ta' xkiel jew impediment leġittimu għar-rikorrenti sabiex dawn jipproċedu bi proċeduri kostituzzjonali biex tiġi indirizzata l-lanjanza tagħhom konsistenti fil-fatt li huma kostretti bil-liġi li jibqgħu jaċċettaw kera miftiehma ħafna snin ilu, liema fatt, skont huma, huwa leżiva tad-dritt tagħhom ta' proprjeta`, u anke tad-dritt kontra d-diskriminazzjoni. Din il-konsiderazzjoni tassumi aktar qawwa fid-dawl tad-diskrepanza enormi eżistenti bejn il-kera li qed jirċievu r-rikorrenti u l-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq ħieles."

Illi anke l-aċċenn għall-aċċettazzjoni tal-kera ma timpedix li din il-qorti tkompli tikkonsidra l-kwistjoni . Dan ser jiġi trattat il quddiem iżda f'dan l-istadju għandu jingħad li bejn ir-rikorrent u l-intimat hemm relazzjoni ġuridika ta' kera fejn, allura, r-rimedju aċċessibbli għar-rikorrent huwa provvdut skont id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Iżda anke f'dan il-kuntest, din il-Qorti tqis li l-fatt li r-rikorrent ma rrikorriex quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, għar-rimedji ordinarji li, fl-essenza tagħhom jirrigwardaw awment fil-kera, jew għar-ripreża tal-pussess tal-fond għar-ragunijiet strettament imfissra fil-liġi ordinarja, m'għandux ikun ta' impediment li tkompli teżerċita l-kompetenza tagħha u tisma' dan il-każ.

Ir-rimedji fuq imsemmija m'humiex effettivi billi fiż-żewġ ċirkostanzi, kemm il-Prim'Awla tal-qorti Ċivili (fil każ tal-Kap 125), kemm il-Bord tal-Kera (fil-każ tal-Kap 69) huma marbutin li japplikaw il-liġi ordinarja li ma tindirizzax l-ilmenti b'mod effikaci.

Hekk ad eżempju dwar il-materja ta' awment fil-kera u n-nuqqas tal-applikanti li jirrikorru quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, il-Qorti Ewropea fil-kawża Ghigo v. Malta [Appl.31122/05 –para.66] osservat:

"It is true that the Government reproached the applicant for his failure to institute proceedings before the Rent Regulation Board to fix a fair rent for the premises. However, it has not been shown by any concrete examples from domestic law and practice that this remedy would not have been an effective one."

Inoltre kif ġie ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ fuq ċitat Ian Peter Ellis et.: "

40. Apparti dan, din il-Qorti tosserva li l-anqas l-emendi għal Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-Artikolu 1531Ċ u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond tagħhom.

41. Fid-dawl tal-premess din il-Qorti hija tal-fehma li, kunsidrati l-fattispeċi tal-każ, ma jistax validament jingħad li r-rikorrenti kellhom rimedju potenzjalment effettiv u adegwat għal-lanjanzi tagħhom, u fiċ-ċirkostanzi tal-każ il-lanjanzi kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom jimmeritaw li jiġu eżaminati u deċiżi mill-qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali. Din il-konkluħżjoni ssib sostenn legali fil-ġurisprudenza interpretattiva li titratta dwar l-eżercizzju tad-diskrezzjoni kontemplata fl-Artikolu 46[2] tal-Kostituzzjoni u 4[2] tal-Konvenzjoni."

Il-Qorti taqbel ma' din il-linja ġurisprudenzjali.

Illi fic-cirkostanzi din l-eċċezzjoni ser tigi respinta."

Il-Qorti ma tarax li hemm lok li żżid aktar mal-prinċipji suesposti li tabbraċċja u tagħmilhom tagħha.

L-eċċezzjoni dwar ir-rimedju ordinarju sejra għalhekk tiġi miċħuda.

3. **Fit-tieni eċċezzjoni tal-intimat Vassallo** jingħad li jekk ir-rikorrenti sofrew xi ksur tad-drittijet fundamentali dan żgur ma għandux jiġi mputat lilu peress li hu għandu titolu validu skont il-liġi.

Il-Qorti tqis li din l-eċċezzjoni hija ġustifikata kif ser jingħad.

Safejn lanjanza kostituzzjonali hija allaċjata ma' allegat ksur ta' drittijiet fundamentali minħabba l-applikazzjoni ta' xi dispozizzjoni tal-liġi, huwa biss l-Avukat tal-Istat li jista' jinstab responsabbli f'isem l-Istat. L-inkwilin intimat m'għandux jitqies responsabbli għal xi ksur ta' tali drittijiet, jekk ikun il-każ, peress li huwa l-Istat li għadda l-liġijiet in eżami li għadhom fis-seħħ. Huwa l-obbligu tal-Istat li jassikura li l-liġijiet promulgati minnu jirrispettaw id-drittijiet fundamentali tal-persuni. L-intimat, l-istess bħal oħrajn fil-qagħda tiegħu, sempliċiment kien qiegħed sa issa jibbenefika mill-protezzjoni mogħtija lilu mill-leġislatur.

Għalhekk it-tieni eċċezzjoni tal-intimat ser tintlaqa' safejn komaptibbli ma' dak li ngħad.

<u>Mertu</u>

It-talbiet tar-rikorrenti huma sabiex din il-Qorti tiddikjara li l-protezzjoni mogħtija mill-Kap 69 u l-Kap 16 fir-rigward tal-inkwilin intimat Nazzareno Vassallo b'mod li l-kirja qed tiġi prolongata sal-2028 tfisser li huma ma jistgħux jirriprendu l-fond qabel u lanqas jistgħu jawmentaw il-valur tal-kera għal dak tas-suq ħieles. B'riżultat ta' dan huma ma jistgħux igawdu b'mod sħiħ dan il-fond, li flimkien ma' proprjeta' oħra adjaċenti jifforma parti mill-proprjeta' tagħhom. Dan kollu huwa allegatament leżiv tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl- ewwel artikolu tal-ewwel protokol kif ukoll l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni. Ir-rimedji pretiżi minnhom huma li l-Qorti tiddikjara li l-intimat Vassallo ma jibqax igawdi mill-protezzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap 69, tal-artikolu 1531B,

1531D u 1531I tal-Kap 16, tornda l-iżgumbrament tal-intimat Vassallo mill-fond u l-ħlas ta' danni pekunarji u non-pekunarji mill-Avukat tal-Istat.

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

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

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

Il-Qorti tagħmel referenza għall-prinċipji ġenerali fil-każ **Agnes Gera de Petri Testaferrata vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-28 ta' Mejju 2019** li kien jirrigwarda fond mikri lil Lombard Bank Malta fl-1977 għal terminu ta' tletin sena, bl-ewwel hmistax il-sena minnhom *di fermo*, filwaqt illi it-tieni perijodu ta' ħmistax il-sena kien *di rispetto*. Minn dan il-fond il-Lombard Bank kien jopera kummerc bankarju. Egħluq it-terminu ta' tletin sena r-rikorrenti bagħtu javżawhom li ma kinux ser iġeddu l-kirja u talbu lura l-pussess tal-fond mikri iżda l-Bank intimat baqa' jokkupa l-fond bit-titolu ta' lokazzjoni bis-saħħa tal-applikazzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Meta mbagħad ġie promulgat l-Att X tal-2009 il-Bank beda jħallas l-awmenti tal-kera skont kif stabbilit f'dak l-artikolu. Il-proprjetarja allegat li dan kollu kien leżiv tad-drittijiet proprjetarji tagħha. Il-Qorti qalet hekk -

"Skont is-sentenzi tal-Qorti ta' Strasburgu: Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of

property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others vs the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98; Beyeler vs Italy, (GC), no. 33202/96, §98, ECHR 2000-I; Saliba vs Malta, no. 4251/02, §31, 8 November 2005).

Ġie deċiż diversi drabi ritenut li -

rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1". (ara Hutten-Czapska v. Poland (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u Bittó and Others v. Slovakia, no.30255/09, § 101, 28 January 2014).

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

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

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

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

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

għan li jkun irid jintlaħaq fl-interess pubbliku min-naħa u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali ta' l-individwu min-naħa l-oħra. Illi pero' l-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għaliex altrimenti ma jiġiex sodisfatt l-element ta' proporzjonalita'.

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

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

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

Illi mill-atti jirriżulta li l-kirja kienet skadiet fit-2007 u l-intimat Bank baqa' jokkupa l-fond abbażi tal-liġi Artikolu 1531D. Il-kirja kienet tiġġedded bil-liġi u r-rikorrenti ma setgħetx tirriprendi l-pussess tal-fond ħlief wara ċertu żmien. Inoltre hija ma setgħet tiffissa l-kera ġusta u xieraq għal-fond bil-prezzijiet tas-suq u avvolja daħlet in vigore l-liġi fil-2009.

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

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

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

Il-Qorti tirreferi għad-deċiżjoni tal-ECHR fil-każ ta`* ***Zammit and Attard Cassar vs Malta*** *fejn ingħad hekk: ... under the laws currently in force and in the absence of any further legislative interventions, the applicants` property will be free and unencumbered as of 2028. It follows that the effects of such rent regulation are circumscribed in time. However, the Court cannot ignore the fact that by that time, the restriction on the applicants` rights would have been in force for nearly three decades, and to date has been in force for over a decade.

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

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

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

Valutazzjoni tal-proprjeta'

L-intimati ssottomettew li l-lokazzjoni kienet saret "for the business of banking" u għalhekk ir-rikorrenti ma tistax targumenta illi l-Bank intimat qed jieħu xi vantaġġ konsiderevoli għad-detriment tad-drittijiet tagħha. Inoltre l-Artikolu 1

tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profit għalhekk mill-aspett tal-proporzjonalita' l-liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali u mhux sempliċiment a bażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' in kwistjoni.

....

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

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

Imbagħad, il-Qorti sejra tirreferi għall-prinċipji elenkati fil-każ kostituzzjonali simili li ġie deċiż riċentamanent u li jinvolvi lir-rikorrenti stess fir-rigward tal-kirja ta' fond adjaċenti għal dak mertu tal-kawża odjerna u ċioe' l-fond 61/62. F'dak il-każ fl-ismijiet **Marco Bugelli et vs Avukat Ġenerali et deċiż fid-9 ta' Mejju 2022**, u li llum huwa *res judicata*, din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk dwar il-lanjanzi tar-rikorrenti –

"Din il-Qorti għandha quddiemha kemm hu l-valur lokatizju tal-proprjetà u kemm qed titħallas kera mill-intimati. Meta wieħed iqabbel il-valur lokatizju tal-proprjetà mal-kera li r-rikorrenti għandhom dritt jipperċepixxu taħt l-effetti tal-artikolu 1531D, wieħed isib li hemm sproporzjon bejn qagħda u oħra. Meħud in konsiderazzjoni wkoll illi r-rapporti tekniċi fihom element inevitabbli ta'

soggettività, illi mhux bilfors ir-rikorrenti kienu ser isibu jikru b'kemm qalu il-periti, jibqa' l-fatt li teżisti diskrepanza konsiderevoli bejn il-kera xierqa u l-kera li jircievu r-rikorrenti.

Il-provvedimenti tal-Kap. 69 jipproteġu lill-inkwilini mingħajr konsiderazzjoni għall-bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini. L-emendi għall-Kap. 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti għaliex anke b'dawk l-emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-artikolu 1531D tal-Kap. 16 u lvalur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles.

Dawn l-emendi ma jistgħux ikunu ta' konfort għar-rikorrenti ġialadarba l-awment irid jiġi kalkulat fuq kera li hi ferm inqas minn dik tas-suq bħala riżultat ta' dak li kien jipprovdi s-subartikolu 4(2) tal-Kap. 69. Saħanistra wkoll ir-regolamenti li kellhom isiru mill-Istat qatt ma saru u lanqas ma kienu waslu fi qbil bejniethom ir-rikorrenti u l-intimati. B'hekk, l-għan tal-leġislatur li ssir ġustizzja mas-sid ma ntlaħaqx kif lanqas ma seħħ il-bilanċ ġust. Din il-liġi, għalkemm intiża sabiex tindirizza l-iżbilanċ bejn il-kera mħallsa u dik dovuta, l-għan tagħha li ssir ġustizzja mas-sid ma seħħx. Jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u huma r-rikorrenti li qed ibatu l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqhom. Imbagħad, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrenti, a paragun ma' sidien oħra, li ma kienux vinkolati bil-Kap 69, kompliet tgħarrqet.

Fil-fatt, fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ ta' ***Aquilina v Malta****, il-Qorti Ewropea irrimarkat illi 'the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord`s position.'*

Dan kollu u aktar ġie ribadit fis-sentenza riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijet ***Louis Apap Bologna vs Avukat Ġenerali et****, tad-29 ta' Marzu 2019, li wkoll kienet tirrigwarda kirja kummerċjali regolata mill-Kap. 69:*

"Għalkemm fir-rikors tal-appell tiegħu l-intimat Avukat Ġenerali aċċenna tant, b'mod pjuttost xejn ċar, għall-għan leġittimu tal-Istat, dan ma kienx irriżulta quddiem l-ewwel Qorti. Dan l-għan ma setax jissussisti fejn il-kera tkun tant baxxa, aktar u aktar f'każ li kien jirrigwarda kirja kummerċjali. Lanqas ma kien argument validu tal-intimat Avukat Ġenerali li l-protezzjoni tal-kirja kummerċjali in kwistjoni kienet ser tieqaf fl-2028 għaliex dan kien ifisser li l-inkwilin kien baqgħalu għaxar snin oħra fil-ħanut b'kera ta' €742.81 fis-sena. Fuq l-istess konsiderazzjoni l-Qorti Ewropea fis-sentenza tagħha 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-intimat Avukat Ġenerali jżid igħid ma' dan li wara l-1 ta' Jannar, 2014, permezz tal-Artikolu 1531D tal-Kap. 16 il-kera dovuta kellha tiżdied bil-5% kull sena, żieda li ma kienetx negliġibbli w aktar kienet tirrifletti r-rejaltajiet tal-lum. L-intimati Flores ighidu li l-awment kellu jsir ftit ftit sabiex ma jkunx hemm effett serju u negattiv fuq in-negozju. L-ewwel Qorti osservat li bl-emendi fil-liġi li daħlu fis-sehh permezz tal-Att X tal-2009, l-awment fil-kera xorta waħda baqa' ma jirriflettix ir-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiz. Dan prinċipalment għaliex, kif igħid ir-rikorrent Apap Bologna, l-awment jinħadem fuq kera li l-valur tagħha kien stabbilit kważi seklu ilu! Fil-frattemp, is-sid baqa' b'idejh marbuta għaliex fin-nuqqas ta' ftehim mal-inkwilin, il-liġi kienet tistabbilixxi l-mod kif kellha tiżdied il-kera. Din il-Qorti taqbel li din hi s-sitwazzjoni li tirriżulta llum. L-Artikolu 1531D tal-Kodici Civili jipprovdi għal żieda ta' 5% fuq il-kera tas-sena ta' qabel jekk ma jkunx hemm qbil u jekk ma jkunx hemm regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli. Jirriżulta fil-każ odjern li r-regolamenti qatt ma saru u li l-partijiet qatt ma waslu fuq qbil bejniethom dwar l-awment fil-kera. B'hekk ir-rikorrent Apap Bologna hu ntitolat li jirċievi l-awment stipulat fis-subartikolu 1531D iżda xorta waħda l-kera dovuta ma titbiegħedx wisq minn dik li attwalment titħallas u li din il-Qorti tqis li hi waħda baxxa ħafna. Din il-liġi għalkemm intiża sabiex tindirizza l-iżbilanc bejn il-kera mħallsa u dik dovuta, u kif sewwa jgħid ir-rikorrent Apap Bologna fir-risposta tiegħu, l-għan tal-leġislatur kien li ssir ġustizzja mas-sid ma leħqitx l-għan tagħha u ma offrietx bilanċ ġust."

Isegwi għalhekk illi peress illi l-kirja tal-intimati hija regolata bil-Kap. 69, ir-rikorrenti ma setgħu jagħmlu xejn biex itejjbu il-pożizzjoni tagħhom. Il-Bord għandu idejh marbutin b'dak li tipprovdi l-liġi u jista' jordna l-iżgumbrament tal-inkwilin biss f'każijiet limitati. L-ilment tar-rikorrenti hija materja li teżorbita l-kompetenza tal-Bord għaliex dwar ir-relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin imposta fuq ir-rikorrenti, il-Bord ma jista' jagħmel xejn. Ma jistax ikun hemm ripreża tal-fond għaliex jeħtieġ li jkunu sodisfatti numru ta' kondizzjonijiet stretti qabel ma' l-Bord ikun jista' jilqa' t-talba tas-sid.

Il-każ ta' ***Zammit and Attard Cassar v Malta****, deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Lulju 2015, kien jitratta mertu simili għal dak in eżami u ċioè kirja kummerċjali soġġetta għall-provvedimenti tal-Kap. 69, intqal hekk:*

"Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any

useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis, see Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014)."

Għalhekk, minkejja li l-Istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, billi l-ammont ta' kera dovut bil-liġi bl-applikazzjoni tal-artikolu 1531D tal-Kap. 16 huwa tant baxx meta mqabbel mal-valur lokatizju, ma jistax jingħad li r-rikorrenti qegħdin jingħataw kumpens adegwat għat-tfixkil sostanzjali fid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Huwa prinċipalment dan il-fattur li, fil-fehma tal-Qorti, jitfa' a 'disproprotionate and excessive burden' fuq is-sidien.

Mhux kontestat li l-indħil kien wieħed legali u magħmul b'għan leġittimu, iżda kif diġà kellha l-opportunità li tispjega din il-Qorti, maż-żmien l-eżigenzi tal-pajjiz inbidlu. Il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż minn meta ġew fis-seħħ id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 żviluppat sal-lum u allura naqas l-estent tal-interess ġenerali għall-protezzjoni ta' intrapriżi kummerċjali, u konsegwentement, in-necessità tal-miżuri opportuni taħt l-Ordinanza u l-Kap. 16 fl-interess pubbliku.

Fuq kollox, kif qalet il-Qorti Kostituzzjonali fik-każ fl-ismijiet ***Louis Apap Bologna et vs Avukat Ġenerali et****, tas-27 ta' Ottubru 2021:*

"...f'kirjiet kummerċjali m'hemmx l-element soċjali li hemm f'kirjiet ta' bini għal skop ta' residenza. Għalhekk l-element ta' interess ġenerali hu ferm inqas."

Inoltre, għalkemm l-artikolu 1531I tal-Kap. 16 jagħti l-possibilità lir-rikorrenti jirriprendu l-fond tagħhom fis-sena 2028 (ċioè sitt 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.

B'żieda ma' dan diġà r-rikorrenti ilhom snin b'idejhom marbutin ma jistgħux jitolbu dik il-kera mingħand l-inkwilini li jidhirlhom huma u fuq kollox m'għandhom l-ebda ċertezza li l-kirja ser tintemm fis-sena 2028 mingħajr indħil ulterjuri mill-Istat.

Huwa minnu wkoll li r-rikorrenti kienu jafu li qed jixtru ħanut soġġett għal kirja protetta, imma kif osservat din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ ta' ***Alexander Caruana et vs Doris Zarb et****, tal-4 ta' Novembru 2020:*

"Huma diversi l-kawżi b'mertu simili għal dak odjern, fejn il-persuni li jistitwixxu l-proċeduri jkunu saru sidien permezz ta' wirt jew donazzjoni tal-proprjetà favur

tagħhom, u għalhekk ma jkunux huma li kkontrattaw il-kirja tal-fond oriġinali. F'dan il-każ jirriżulta li r-rikorrenti saru sidien tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri wara li xtrawh mingħand terz, u flimkien ma' dan il-fond akkwistaw ukoll il-mezzanin ta' fuqu bl-arja sovrastanti, bil-ħsieb li wara li jagħmlu x-xogħlijiet ta' manutenzjoni meħtieġa jkunu jistgħu jmorru jgħixu f'dan il-fond. Fil-fatt jirriżulta li r-rikorrenti llum il-ġurnata jgħixu fil-mezzanin li jinsab fuq it-terran fejn tgħix l-intimata, li jifforma l-mertu ta' dawn il-proċeduri. Il-Qorti tqis li minkejja li meta r-rikorrenti xtraw il-fond inkwistjoni, kienu konxji mill-fatt li t-terran kien mikri lil terzi, kif dikjarat minnhom fl-istess kuntratt, madanakollu dan il-fatt m'għandux jipprekludi lil sidien fl-istess sitwazzjoni bħal tar-rikorrenti milli jressqu proċeduri bħal dawk odjerni. Ix-xiri tal-proprjetà mir-rikorrenti seta' jsir għaliex ma kien hemm xejn xi jxekkel il-bejgħ ta' din il-proprjetà mis-sidien preċedenti tagħha, u għaliex m'hemm xejn x'iżomm proprjetà li tkun suġġetta għal kirja protetta milli tinbiegħ. Li kieku jeżisti xi tip ta' impediment bħal dan, is-sidien ta' fondi milquta minn kirjiet protetti jisfaw ippreġudikati doppjament, għaliex mhux talli ma jkunux qegħdin jirċievu dħul lokatizju xieraq, iżda ikunu wkoll sfaw inibiti milli jbiegħu il-proprjetà tagħhom. Huwa minnu wkoll li proprjetajiet li jinbiegħu bl-inkwilin fihom ma jattirawx l-istess interess minn xerrejja prospettivi bħal proprjetajiet li jinbiegħu bil-pussess battal, u dan il-fattur normalment ikun rifless fil-prezz. Madanakollu, is-sidien il-ġodda ta' proprjetajiet bħal dawn m'għandhomx isibu ruħhom f'sitwazzjoni fejn ma jistgħux jibdew proċeduri sabiex iħarsu l-jeddijiet tagħhom, proprju għaliex huma akkwistaw il-proprjetà bi prezz relattivament baxx, jew għaliex huma jkollhom għarfien minn qabel ix-xiri tal-proprjetà, tar-reġim legali li jirregola l-kirja li l-fond ikun suġġett għaliha."

Dan kollu jwassal lill-Qorti tqis illi r-rikorrenti garrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom, imħares taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea."

Magħmula dawn l-osservazzjonijiet, u a skans ta' ripetizzjoni inutili l-Qorti tabbraċċja dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali u tagħmilhom tagħha.

Għall-motivi kollha suesposti l-Qorti tasal għall-konklużjoni li l-mekkaniżmu leġislattiv in eżami ma jipprovdix għal salvagwardji adegwati favur ir-rikorrenti, b'dana li allura huma jinsabu kostretti li jġorru fuqhom piż sproporzjonat u nġust li jiġġustifika l-pretensjoni tagħhom ta' ksur tad-

dritt fundamentali tagħhom kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni.

Għall-istess raġunijiet sejrin jiġu respinti l-eċċezzjonijiet enumerati minn 2 sa 9 tal-intimat Avukat tal-Istat u l-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimat Vassallo.

Ir-rikorrenti jallegaw ukoll li l-fatti suesposti huma leżivi wkoll tal-**artikolu 6 (1) tal-Konvenzjoni** li jgħid hekk -

"Fid-deċiżjoni tad-drittijiet ċivili u ta' l-obbligi tiegħu ... kulħadd huwa intitolat għal smigħ imparzjali u pubbliku fi żmien raġonevoli minn tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi."

Ai termini ta' dan l-artikolu r-rikorrenti jargumentaw li huma għandhom mhux biss dritt għal smiegħ xieraq imma wkoll dritt għal aċċess għall-Qorti.

Il-Qorti ma ssib ebda gustifikazzjoni f'dan l-ilment. Il-fatt wahdu li l-leġislatur intervjena fir-regolar ta' kirijiet simili inkluż fil-*quantum* ta' kera li għandha titħallas ma jistax awtomatikament jiġi nterpretat bħala xi ċaħda għal aċċess għall-Qorti. Ir-rikorrenti f'ebda ħin ma tneħħilhom id-dritt li jadixxi quddiem il-Qrati biex jivvantaw kwalunkwe pretensjoni tagħhom fir-rigward tal-istess kirja.

Qalet hekk il-Qorti fil-każ **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et (Rik Kost 16/15MCH) tad-9 t'Ottubru 2017 -**

"Huwa minnu li hija (r-rikorrenti) ntavolat proċeduri analogi (15/2008) fil-każ ta' appartament ieħor li għandha, li ġew determinati favuriha, mill-Qorti Kostituzzjonali, fis-7 ta' Diċembru, 2012, u hija kienet qegħda tittama li konsegwenza ta' dik is-sentenza, l-Gvern kien ser jieħu l-passi meħtieġa sabiex jindirizza l-problema imposta fuqha bl-istess liġi li saret minnu, fuq l-appartamenti l-oħra li hija kellha li wkoll intlaqtu bl-istess liġi. Iżda ladarba l-Gvern ma weriex li kien lest li jasal għal ftehim fuq il-kwistjoni, kien jispetta lir-rikorrenti sabiex tibda l-proċeduri odjerni. Madankollu l-fatt li l-Gvern qiegħed jieħu ċertu tul ta' zmien biex permezz ta' leġislazzjoni opportuna, jindirizza l-

iżbilanc li nħoloq bl-Att XVIII tal-2007, kontra s-sidien, fil-fehma ta' din il-Qorti ma jsarrafx f'nuqqas t'aċċess għal qrati jew nuqqas ta' smigħ xieraq.

Għalhekk din il-qorti ma tistax tara kif l-ilment tar-rikorrenti jista' jinkwadra ruħu taħt dan l-artikolu konvenzjonali u għalhekk ser tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti f'dan is-sens."

Il-Qorti ma ssib ebda ksur ta' dan l-artikolu fil-konfront tar-rikorrenti.

Għalhekk l-ewwel talba tar-rikorrenti ser tintlaqa' limitatment safejn bażata fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni u ser tiġi miċħuda fil-bqija.

Għall-istess raġunijiet tilqa' l-għaxar eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

<u>Rimedju</u>

In vista tal-fatt li l-Qorti sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti huwa ġust u xieraq li jingħata rimedju adegwat.

Hija l-fehma tal-Qorti li l-intimat Nazzareno Vassallo m'għandux jibqa' jgawdi l-protezzjoni tal-Kap 69 u tal-artikoli 1531B, 1531D u 1531I tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta fir-rigward tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni.

Iżda dwar il-pretensjoni tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-istess intimat, il-Qorti tqis li l-proceduri kostituzzjonali mhumiex il-forum fejn tali talba għandha tiġi ventilata. Din il-materja għandha se mai titressaq quddiem il-forum kompetenti ordinarju u ċioe' l-Bord li Jirregola l-Kera.

Għalhekk it-tieni talba tar-rikorrenti qegħda tintlaqa' limitatament kif ingħad.

Għall-istess raġuni tilqa' t-tnax -il eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Fit-tielet talba r-rikorrenti qegħdin jitolbu l-ħlas ta' kumpens pekunarju u non-pekunarju mingħand l-Avukat tal-Istat.

Din it-talba timmerita li tiġi akkolta in kwantu r-rikorrenti jistħoqqilhom ukoll kumpens li għandu jservi ta' *just satisfaction* għall-pretensjonijiet tagħhom. Dan il-kumpens għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat tal-Istat.

Il-Qorti hija tal-fehma li għandhom jittieħdu diversi konsiderazzjonijiet f'dan ir-rigward fosthom-

1. Il-fatt li l-fond qiegħed jintuża b'kirja kummerċjali;

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

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

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

5. Il-Qorti rat ukoll il-kumpens mogħti minn din il-Qorti dievrsament preseduta fil-każ analogu suċċitat **Marco Bugelli et vs Avukat Ġenerali et.** Fir-rigward tal-fond adjaċenti 61/62 - li huwa stmat mill-perit Godwin P. Abela eżatt bl-istess valur fis-suq ħieles u anke bl-istess valur lokatizzju bħal dak mertu tal-kawża odjerna – ingaħata l-kumpens pekunarju ta' €10,000 u s-somma ta' €2,000 bħala kumpens pekunarju. Anke f'dak il-każ il-konjuġi Bugelli xtraw il-fond tagħhom bis-saħħa tal-kuntratt tas-7 ta' Settembru 2017. Il-Qorti qalet hekk –

"Il-Qorti qiegħda tqis is-segwenti fatturi:

i. *Ir-rikorrenti ġew imċaħħda milli jirċievu dħul xieraq u proporzjonat mill-proprjetà tagħhom;*

ii. *Ir-rikorrenti ġew imċaħħda milli jieħdu lura l-proprjetà.*

Tqis wkoll:

iii. *It-tul ta' żmien illi ilu jseħħ il-ksur;*

iv. *Il-fatt illi l-kera fis-suq mhijiex neċessarjament daqs kemm qalu l-periti;*

v. *Il-fatt li r-rikorrenti probabbilment diġa ħadu benefiċċju meta xtraw il-fond bi prezz vantaġġjuż b'konsegwenza tal-liġijiet li qed jimpunjaw;*

vi. *Il-ħtieġa ta' proporzjonalità titħares ukoll fil-likwidazzjoni tal-kumpens. (Ara f'dan is-sens id-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-każ fl-ismijiet* ***Alexander Caruana et vs Doris Zarb et, tat-28 ta' April 2021****).*

Għalhekk, il-Qorti, wara li qieset il-fatturi kollha tal-każ u qieset ukoll l-istimi magħmula mill-periti, kif ukoll illi l-funzjoni tagħha mhijiex li tillikwida danni ċivili iżda danni għall-ksur ta' jeddijiet fundamentali, hi tal-fehma illi s-somma ta' għaxart elf Ewro (€10,000) għandha titħallas lir-rikorrenti bħala danni pekunjarji għall-ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom. Tenut kont taċ-ċirkostanzi tal-każ, ir-rikorrenti għandhom jirċievu wkoll is-somma ta' €2,000 bħala kumpens non-pekunjarju. Dan il-ħlas għandu jsir mill-intimat Avukat tal-Istat. »

Wara li ħadet is-suespost kollu in konsiderazzjoni il-Qorti hija tal-fehma li a favur ir-rikorrenti għandu jiġi likwidat kumpens globali ta` tnax -il elf Ewro (€12,000) in kwantu għal għaxart elef Ewro (€10,000) bħala kumpens pekunarju u elfejn Ewro (€2,000) bħala kumpens non-pekunarju, liema kumpens għandu jħallsu l-Avukat tal-Istat.

Għalhekk il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat ser jiġu miċħuda.

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

1. **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat, tilqa' l-għaxar u t-tnax -il eċċezzjoni filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**

2. **Tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-intimat Nazzareno Vassallo safejn kompatibbli ma' dak deċiż fis-sentenza u tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**

3. **Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-rikorrenti u ssib li għar-raġunijiet indikati fis-sentenza huma sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni u tiċħadha fil-bqija;**

4. **Tilqa' limitatament it-tieni talba u tordna li l-intimat Nazzareno Vassallo m'għandux jibqa' jgawdi l-protezzjoni tal-Kap 69 u tal-artikoli 1531B, 1531D u 1531I tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta fir-rigward tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni, filwaqt li tiċħad il-bqija tat-talba;**

5. **Tilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti u tillikwida a favur ir-rikorrenti l-kumpens globali ta` tnax -il elf Ewro (€12,000) in kwantu għal għaxart elef Ewro (€10,000) bħala kumpens pekunarju u elfejn Ewro (€2,000) bħala kumpens non-pekunarju. L-Avukat tal-Istat għandu jħallas dan il-kumpens lir-rikorrenti.**

6. **Peress li mhux it-talbiet kollha tar-rikorrenti ġew milqugħa l-ispejjeż għandhom jinqasmu hekk: żewġ terzi l-Avukat tal-Istat u terz ir-rikorrenti.**

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Victor Deguara
Dep. Reġ.