MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-14 ta' Settembru, 2022

Rikors Kostituzzjonali Numru 308/2020 LM

Peter Bonnici (K.I. 229450M) f'ismu proprju u bħala kuratur tal-interdett Patrick de Cesare (K.I. 58754M) skont digriet numru 80/93 hawn anness u mmarkat bħala "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.

L-Avukat tal-Istat;
Noel Borg (K.I. 361468M)

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors Kostituzzjonali imressaq fil-21 ta' Diċembru, 2020, minn **Peter Bonnici (K.I. 229450M) pro et noe et**, (minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'), fejn issottometta dan li ġej:

i. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond kummerċjali* ***97 gia 95B, 'Tower Store', Tower Road, Sliema****, li huma akkwistaw mill-wirt tal-mejta ġenituri*

tagħhom Gertrude Decesare, Yvonne Leone Ganado u Maria Concetta sive Connie Bonnici.

ii. *Illi l-antekawża tar-rikorrenti, ossia Gertrude De Cesare, Yvonne Leone Ganado u Maria Concetta sive Connie Bonnici, krew lill-mejjet Joseph Borg il-fond ossia ħanut 97 ġia 95B, Tower Store, Tower Road, Sliema, u wara mewtu l-kirja ddevolviet* ex lege *fuq ibnu Alfred Borg, illum mejjet, u sussegwentement fuq bin ibnu, Noel Borg.*

iii. *Illi l-kirja oriġinali kienet għal tmien (8) snin mill-1 ta' Lulju, 1950 għall-ewwel erba' snin di fermo u r-rimanenti perijodu di rispetto, versu l-kera ta' £100.00ċ fis-sena.*

iv. *Illi din il-kirja kellha tiġi terminata* ***fit-30 ta' Ġunju, 1958****, però ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta din il-kirja ġiet awtomatikament imġedda u baqgħet tiġi hekk imġedda kull sena sa llum kontra l-volontà tar-rikorrenti.*

v. *Illi Gertrude Decesare mietet armla fit-12 ta' Diċembru, 1995 u ħalliet bħala eredi tagħha lil ħutha Yvonne Leone Ganado u Maria Concetta sive Connie Bonnici soġġett għall-użufrutt ta' binha, l-interdett Patrick Decesare u dan skont testment fl-atti tan-Nutar Anthony Attard tal-31 ta' Awwissu, 1992 hawn anness u mmarkat bħala* ***"Dokument Ċ"****.*

vi. *Illi d-dikjarazzjoni* causa mortis *ta' Gertrude Decesare ġiet pubblikatta min-Nutar Dottor Anthony Attard fit-18 ta' April, 1996 li kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala* ***"Dokument D"****.*

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

viii. *Illi d-dikjarazzjoni* causa mortis *ta' Yvonne Leone Ganado ġiet iddikjarata lid-Direttur Ġenerali tat-Taxxi Interni b'kuntratt fl-Atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel fis-26 ta' Mejju, 2001 li kopja tiegħu qed tiġi hawn anness u mmarkat bħala* ***"Dokument E"****.*

ix. *Illi Anthony Leone Ganado, bin il-mejta Yvonne Leone Ganado, miet ab* intestato *fis-6 ta' Settembru, 2003 u l-wirt tiegħu ddevolva fuq iż-żewġ uliedu Roberta Biggs u Philip Leone Ganado, u l-wirt tiegħu ġie dikjarat lid-Direttur Ġenerali tat-Taxxi Interni b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza fit-18 ta' Ġunju, 2004 li kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala* ***"Dokument F"****.*

x. *Illi Maria Concetta sive Connie Bonnici armla minn Maurice Bonnici mietet fit-12 ta' Mejju, 2016, u l-wirt tagħha ddevolva fuq it-tliet uliedha Peter Bonnici, Martin Bonnici u Alexandra Aquilina, u l-wirt tagħha ġie denunzjat b'*causa

mortis *lid-Direttur tat-Taxxi Interni b'kuntratt fl-Atti tan-Nutar John Gambin fid-9 ta' Novembru, 2016 li kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala **"Dokument G"**.*

xi. Illi r-rikorrenti b'hekk kienu u għadhom obbligati illi jġeddu 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' Awwissu, 1914. Skont l-Artikolu 2 ta' din l-istess Liġi, il-fond in kwistjoni jaqa' taħt it-tifsira li l-liġi tagħti lill-kelma* "ħanut" *u għalhekk skont l-Artikolu 9(b) tal-Kap. 69 lanqas ma setgħet issir talba għar-ripreża tal-fond mir-rikorrenti, u dan sakemm daħlu l-emendi tal-Att X tal-2009 li xorta huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem peress li huma tenwi.*

xiii. Illi r-rikorrenti kienu f'impossibilità li jieħdu lura ħwejjiġhom minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009, li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tagħhom stante li mhux qed jirċievu kumpens ġust u xieraq għal ħwejjiġhom u talli ma nżammx bilanċ f'dawn il-liġijiet bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

xiv. Illi sakemm daħal in vigore l-Att X tal-2009, minkejja r-rikors fuq imsemmi, u d-deċiżjoni tal-Bord tal-Kera, ir-rikorrenti ma ħadu l-ebda żieda u anke ż-żieda li ħadu ai termini *tal-Att X tal-2009 ossia mill-1 ta' Jannar, 2010, dik ż-żieda ma kinitx skont is-suq u r-rikorrenti kienu f'pożizzjoni impossibbli, ħlief li forzatament jaċċettaw dawn iż-żidiet fil-kera, għax inkella l-pożizzjoni finanzjarja tagħhom kienet tibqa' agħar minn dak li huma kienu qed jirċievu, u dan b'konsegwenza tal-liġijiet tal-kera, ossia l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009.*

*xv. Illi dan il-fond ilu mikri lill-intimati għal dawn l-aħħar 62 sena u kellu oriġinarjament kera ta' **£100.00ċ fis-sena kif diġà ngħad**, u kontra l-volontà tagħhom mill-1 ta' Lulju, 1958.*

*xvi. Illi l-kera bħalissa qed titħallas bir-rata ta' **€573.36ċ fis-sena** meta l-fond għandu valur lokatizju fis-suq faċilment ta' diversi drabi dan l-ammont. Però, mill-1 ta' Jannar, 2014 ir-rikorrenti kellhom jibdew jirċievu awment ta' 5% fis-sena, kif għadhom jagħmlu sal-lum b'ammont irriżorju.*

xvii. *Illi minkejja dan, a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-intimat jippretendi li jibqa' fil-lokazzjoni leżiva d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien.*

xviii. *Illi l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, u ta' kull skrittura li talvolta hija ffirmat għal żieda ta' ftit kera awment mhux paragonabbli mas-suq, u dan minħabba r-restrizzonijiet li hija kienet tinsab fihom minħabba d-disposizzjonijiet tal-Liġi.*

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

xx. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk jilledu l-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll 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 setgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont 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' euro fis-sena.*

xxii. *Illi għaldaqstant huma qed jipproċedu b'din il-kawża kostituzzjonali sabiex jiksbu r-rimedji kollha li huma intitolati għalihom, inkluż l-iżgumbrament tal-inkwilini mill-fond de quo.*

xxiii. *Illi dan kollu diġà 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 r-rikorrenti qed isofri minn nuqqas ta' "*fair balance*" bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż inter alia f'****'Beleyer vs Ital****y' (Rikors Nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż inter alia f'****'Almeida Ferreria et vs Portugal'*** *tal-21 ta' Diċembru, 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sidien qed jiġu leżi bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

xxv. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjetà tagħhom stante illi l-kirja sfurzata lill-intimati inkwilini u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll 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-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea l-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 u l-emendi tal-Att XXVII tal-2018 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt l-Artikolu 1 u 14 tal-Protokoll Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi dikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġà ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawżi surreferiti.*

xxvii. *Illi inoltre f'każ simili għal dak odjern deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-13 ta' Lulju, 2018, Rikors numru 22/2013/AE fl-ismijiet '****Evelyn Montebello et vs l-Avukat Ġenerali u s-Soċjetà Filarmonika Maria Mater Gratiae****' il-Qorti ddeċidiet illi filwaqt li kumpens ta' €10,000 bħala danni morali kien wieħed xierarq u biżżejjed, ma' dan kellhom jiżdiedu €200,000 bħala kumpens għad-danni pekunjarji. F'sentenza oħra simili mogħtija 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 kkundannat 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 pekunjarji, bl-imgħax ta' 8% mid-data tas-sentenza u bl-ispejjeż kollha (inkluż tal-periti nominati mill-Qorti).*

xxviii. *Illi ssir referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali, Appell Nru. 47/2017/1 fl-ismijiet '****Louis Apap Bologna vs Avukat Ġenearli et'*** *fejn l-imsemmija Qorti ddeċidiet illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa bla effett fir-relazzjoni bejn ir-rikorrent Apap Bologna bħala sid il-kera u l-intimati Flores bħala inkwilini, u għalhekk l-intimati Flores ma jistgħux jibqgħu jinqdew b'dawn id-disposizzjonijiet tal-liġi bħala bażi legali għal okkupazzjoni tagħhom kontra r-rikorrent Apap Bologna.*

xxix. *Illi finalment issir referenza għas-sentenza Rikors Kostituzzjonali nru. 107/2018 MCH fl-ismijiet '****John Pace et vs Avukat tal-Istat et****' deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar is-17 ta' Ġunju, 2020 per S.T.O. Prim'Imħallef Mark Chetcuti, fejn il-Qorti llikwidat kumpens ta' €510,000 u*

*għas-sentenza "**Lilian Martinelli et vs Avukat Ġenerali et**", Rikors Nru. 75/2019, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-23 ta' Novembru, 2020 fejn il-Qorti llikwidat kumpens ta' €256,000 u ddikjarat li r-rikorrenti mhumiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar, lill-klabb intimat billi huma intitolati jieħdu lura l-pussess sħiħ 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 ukoll danni morali bl-interessi kontra l-intimati jew min minnhom u l-iżgumbrament mill-fond de quo kawża tal-leżjoni li qed isofru u ilhom isofru għal għexieren ta' snin minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien.*

xxxi. *Illi d-danni li għandhom jitħallsu lis-sidien rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat huwa mill-**1 ta' Lulju, 1958 sal-preżentata tar-rikors odjern.***

GĦALDAQSTANT, ir-rikorrenti jitolbu bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

(I) ***Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mil-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);***

(II) ***Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni viġenti tal-fond 97 ġia 95B, magħruf bħala 'Tower Store', Tower Road, Sliema, a favur tal-intimat Noel Borg (K.I. 361468M), u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk huma nulli u / jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti għar-rigward tal-proprjetà*** **de quo.**

(III) ***Konsegwentement tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skont il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali,*** **inter alia** ***billi tiddikjara u tiddeċiedi illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond 97 ġia 95B, magħruf bħala 'Tower Store', Tower Road, Sliema, lill-intimat Noel Borg (K.I. 361468M) u tiddikjara għalhekk illi r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-istess fond.***

(IV) ***Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma ġiex ikkreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni.***

(V) ***Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti,*** **ai termini** ***tal-liġi.***

(VI) ***Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji, hekk kif likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali tat-8% fis-sena mid-data tal-preżentata tal-kawża odjerna sad-data tal-effettiv pagament.***

Bl-ispejjeż kollha u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni.

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** (minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat') li ġiet ippreżentata fit-22 ta' Jannar, 2021, li biha eċċepixxa:

1. *Illi fl-ewwel lok, ma jidhirx li l-ilmenti mqanqla mir-rikorrenti huma ġustifikati għaliex peress illi l-kera saret wara d-19 ta' Ġunju, 1931 (id-data tad-dħul fis-seħħ tal-Kap. 69) is-sitwazzjoni li qegħdin jilmentaw minnha r-rikorrenti ġiet maħluqa minnhom stess jew mill-antenati tagħhom. Dan jingħad għaliex f'każ li r-rikorrenti (jew il-persuna li daħal fil-ftehim lokatizju) daħlu għal ftehim lokatizju wara d-dħul fis-seħħ tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma għażlu li joqogħdu għad-disposizzjonijiet tal-istess Kapitolu u għaldaqstant kienu konsapevoli tar-reġim legali li jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien u għandu jipprevali l-prinċipju* pacta sunt servanda;
2. *Illi mir-rikors promutur jidher li r-rikorrenti qegħdin jilmentaw mill-Att X tal-2009 iżda dawn l-ilmenti mhumiex ġustifikati għaliex l-għan tal-imsemmi Att kien li ssir ġustizzja soċjali mas-sidien ta' proprjetà mikrija b'mod gradat, jilliberalizza l-kirjiet li saru qabel l-ewwel ta' Ġunju, 1995, kif ukoll biex ipoġġi s-sisien li jwassal għal suq tal-kera li jiffunzjona sew u b'hekk jipprovdi alternattiva xierqa għall-akkomodazzjoni adegwata u affordabbli;*
3. *Illi bla ħsara għal dak fuq imsemmi, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta indikat mir-rikorrenti ma jistax jintlaqat mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta minħabba li skont l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-*

artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

4. *Dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta indikat mir-rikorrenti mhuwiex applikabbli għaliex il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta bħala liġi eżistenti qabel l-1962 jinsab protett u mħares bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, "*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) ...*";*

5. *Illi f'kull każ, l-invokazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa għal kollox improponibbli, għaliex dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjetà. Tassew sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid imġiegħel jew obbligatorju persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprjazzjoni ta' xiri dirett. Però dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement għandu jiġi mwarrab;*

6. *Illi mingħajr ħsara għall-premess, safejn ir-rikorrenti qegħdin preżumibbilment jattakkaw id-disposizzjonijiet tal-Kap. 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 jidhirlu 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 wiesa' sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

7. *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 għal skopijiet kummerċjali toħroġ mil-liġi stess kif anke rikonoxxut mir-rikorrenti fir-rikors tagħhom;*

8. *L-iskop ta' din il-liġi, kif konfermata wara kollox minn ġurisprudenza stabbilita, għandha għan leġittimu u hija fl-interess pubbliku għaliex il-protezzjoni ta' fondi kummerċjali barra li hija maħsuba biex tippreserva 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;

9. *Illi fuq ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jiżdied jingħad li bid-dħul fis-seħħ 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 (5%) kull sena, li ċertament mhijiex żieda negliġibbli;*

10. *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 ta' Malta mhijiex għal dejjem, imma hija maħsuba li tintemm fl-2028, li mhuwiex daqstant 'il bogħod. Barra minn hekk, il-manutenzjoni ordinarja li tolqot il-post mikri tmiss biss lill-okkupant u mhux lis-sid;*

11. *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 mhux mistħoqqa;*

12. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost,* dato ma non concesso, *li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti.*

Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

3. Rat ir-Risposta tal-intimat **Noel Borg** (minn issa 'l quddiem 'l-intimat Borg'), li ġiet ippreżentata fit-18 ta' Marzu, 2021, fejn eċċepixxa:

1. *Illi, preliminarjament, ir-rikorrenti ma eżawrewx ir-rimedji ordinarji disponibbli lilhom* ai termini *tal-liġi u għalhekk din il-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat tagħha li tisma' l-kawża* ai termini *tal-proviso għall-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u* ai termini *tal-proviso għall-Artikolu 4(2) tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti rigwardanti allegat ksur tad-dritt għat-tgawdija tal-proprjetà kif sanċit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda stante li meta l-fond de quo ġie mogħti*

b'titolu ta' lokazzjoni lill-ante-kawża tal-inkwilini, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien diġà viġenti u għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw l-ebda vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom billi l-konsegwenzi tal-liġi kienu ben magħrufa fil-mument li nħolqot il-lokazzjoni de quo;

3. *Illi, l-istat tal-liġi llum huwa addirittura aktar favorevoli għal sid il-kera minn dik li kienet il-pożizzjoni meta saret il-lokazzjoni de quo billi* inter alia *(a) il-liġi issa qed tipprovdi għal awment awtomatiku fil-kera pattwita minn sena għal sena – Artikolu 1531D u (b) qed timponi terminu għal tmiem il-lokazzjoni – Artikolu 1531(I). Meta saret il-lokazzjoni de quo l-liġi ma kienet qed timponi l-ebda awment awtomatiku tal-kera. Għalhekk, ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw l-ebda vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 billi l-pożizzjoni legali tagħhom ġiet miljorata minn dak li kien prospettabbli meta saret il-kirja de quo;*
4. *Illi t-talba tar-rikorrenti għal rimedju għandha tiġi miċħuda fil-konfront tal-esponenti billi huma dejjem aġixxew entro t-termini u kundizzjonijiet miftiehma bejn il-partijiet u entro d-dettami tal-Liġijiet ta' Malta;*
5. *Illi mingħajr preġudizzju, u f'kull każ illi din l-Onorabbli Qorti ssib illi teżisti vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti kif esposti fir-rikors promtuur, it-talba tar-rikorrenti għal rimedju opportun għandha tiġi miċħuda fil-konfront tal-istess esponenti billi l-istess esponenti kien u baqa' dejjem jaġixxi entro t-termini u kundizzjonijiet miftiehma bejn il-partijiet u entro d-dettami tal-Liġijiet ta' Malta.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tad-9 ta' Marzu, 2022, fejn il-partijiet ingħataw il-fakultà li jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet, u fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mir-rikorrenti u mill-intimati.

Provi u riżultanzi

4. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti ppreżentaw l-*affidavit* ta' **Peter Bonnici**[1]; kopja tat-testment ta' Gertrude Decesare fl-atti tan-Nutar Anthony Attard tal-31 t'Awwissu, 1992[2]; kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Gertrude Decesare fl-atti tan-Nutar Anthony Attard tat-18 t'April, 1996[3]; kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Yvonne Leone Ganado fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel tas-26 ta' Mejju, 2001[4]; kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Anthony Leone Ganado fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza tat-18 ta' Ġunju, 2004[5]; u kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Maria Concetta sive Connie Bonnici fl-atti tan-Nutar John Gambin tad-9 ta' Novembru, 2016.

5. Fl-*affidavit* tiegħu, **Peter Bonnici** spjega li huwa u r-rikorrenti l-oħra huma proprjetarji tal-fond kummerċjali 97 ġia 95B, magħruf bħala 'Tower Store', Tower Road, Sliema [minn issa 'il quddiem 'il-fond'], li huma akkwistaw mill-wirt tal-ġenituri mejta tagħhom Gertrude Decesare, Yvonne Leone Ganado u Maria Concetta sive Connie Bonnici. Ir-rikorrent Peter Bonnici kompla jgħid li l-antekawża tar-rikorrenti, ossia l-imsemmija Gertrude Decesare, Yvonne Leone Ganado u Connie Bonnici, kienu krew il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri lil Edward Gauci, u wara l-mewt ta' Gauci, il-kirja ddevolviet *ex lege* fuq bintu u r-raġel tagħha, Emanuel u Elizabeth Pace.[6] Ix-xhud kompla jgħid li l-kirja oriġinali kienet għal total ta' tmien (8) snin mill-1 ta' Lulju, 1950, jiġifieri għal erba' snin *di fermo* u erba' snin *di rispetto,* bil-kera ta' £100.00ċ fis-sena. Kompla jgħid li minkejja li din il-kirja kellha tiġi fi tmiemha fit-30 ta' Ġunju, 1958, *ai termini* tal-

[1] *A fol.* 8 tal-proċess.
[2] *A fol.* 15 tal-proċess.
[3] *A fol.* 18 tal-proċess.
[4] *A fol.* 34 tal-proċess.
[5] *A fol.* 40 tal-proċess.
[6] Din il-parti tax-xhieda tar-rikorrent sussegwentement ġiet ikkorreġuta meta Peter Bonnici ta d-depożizzjoni tiegħu quddiem din il-Qorti.

Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din baqgħet tiġi mġedda awtomatikament sallum, kontra l-volontà tar-rikorrenti. Ix-xhud spjega l-mod kif il-fond in kwistjoni ddevolva favur ir-rikorrenti, u qal li r-rikorrenti kienu u għadhom obbligati jġeddu l-kirja ta' dan il-fond indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendati bl-Att X tal-2009. Qal ukoll li bl-Att X tal-2009, mill-1 ta' Jannar, 2010, ir-rikorrenti bdew jirċievu kera awmentata bi 15% fis-sena għall-erba' snin ta' wara, sal-31 ta' Diċembru, 2014, u mill-1 ta' Jannar, 2014 dawn bdew jirċievu awment ta' 5% fis-sena, li huma għadhom jirċievu sal-lum, sabiex fil-preżent il-kera li jirċievu r-rikorrenti tammonta għal €573.36ċ fis-sena. Ix-xhud qal li r-rikorrenti qegħdin fl-impossibilità li jieħdu lura il-pussess tal-fond minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 ta' Malta u tal-Att X tal-2009, li jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom, stante li huma mhumiex jirċievu kumpens xieraq u ġust għal ħwejjiġhom, u m'hu jinżamm l-ebda bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Ir-rikorrent Peter Bonnici qal ukoll li d-disparità bejn il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ, u dak li l-inkwilin qiegħed attwalment iħallas bħala kera ta' dan il-fond, qiegħed ipoġġi lil ċerti kummerċjanti f'vantaġġ, filwaqt li qiegħed joħloq kompetizzjoni inġusta bejn inkwilin u ieħor. Qal ukoll li l-ġenituri tar-rikorrenti ħallsu t-taxxa tas-suċċessjoni fuq il-wirt tad-defunti ġenituri tagħhom, u ladarba jmutu r-rikorrenti, uliedhom ser ikollhom jerġgħu jħallsu t-taxxa tas-suċċessjoni fuq dan il-fond skont il-valur tas-suq, minkejja li l-fond jinsab okkupat indefinittivament. Peter Bonnici temm jgħid li r-rikorrenti ftit li xejn ħadu introjtu mill-fond, partikolarment meta wieħed iqis it-taxxi tas-suċċessjoni li tħallsu fuqu tul is-snin. Qal li huwa għalhekk li r-rikorrenti qegħdin jippretendu kumpens, partikolarment in vista tal-fatt li ommhom u ħutha ma setgħux igawdu ħwejjiġhom tul ħajjithom.

6. **Peter Bonnici** xehed quddiem il-Qorti waqt l-udjenza tat-28 ta' Mejju, 2021[7], fejn ikkjarifika li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri kien inkera lil ċertu Joseph Borg, u sussegwentement inkera lil Alfred Borg, u eventalment lill-intimat Noel Borg.

7. Fl-*affidavit* tiegħu, l-intimat **Noel Borg**[8] spjega li huwa jiġi n-neputi ta' Joseph Borg, l-inkwilin oriġinali tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Qal li Joseph Borg kien kera l-fond mingħand is-sidien oriġinali tiegħu lura fis-snin ħamsin. Qal li meta Joseph Borg kera l-fond, dan kien fi stat ta' ġebel u saqaf. Qal ukoll li meta n-nannu tiegħu ġie nieqes fl-1988, il-kirja ta' dan il-fond għaddiet fuq missieru Alfred Borg, u meta ġie nieqes missieru, il-kirja ddevolviet favur tiegħu. Qal li missieru baqa' jmexxi l-ħanut sakemm miet fis-sena 2000, filwaqt li wara l-mewt ta' missieru, beda jiġġestixxi l-ħanut hu. Qal ukoll li meta l-ħanut kien immexxi minn missieru, dan spiss kien jibagħtu għand is-Sinjura Bonnici sabiex iħallas il-kera, u kemm missieru kif ukoll hu, dejjem ħadu ħsieb li l-kera titħallas puntwalment. Qal li huwa jiftakar li kien hemm madwar sitt istanzi fejn huma kellmu lis-Sinjura Bonnici dwar il-possibilità li jixtru dan il-fond mingħandha, u żied jgħid li huma xtaqu jixtru dan il-fond minħabba l-investiment li kienu għamlu fih tul is-snin. Ix-xhud spjega li missieru kien marad, u għalhekk kien tkellem mas-Sinjura Bonnici dwar il-possibilità li l-ħanut jibda jitmexxa mix-xhud, u s-Sinjura Bonnici ma kellhiex problema b'dan. L-intimat kompla jgħid li wara l-mewt tas-Sinjura Bonnici, il-kera bdiet tinġabar minn binha Peter, u dan dejjem baqa' jaċċetta l-kera, imma f'Diċembru 2020, Peter Bonnici kien infurmah li l-kera ma kinitx ser tiġi aċċettata għaliex s-sidien kienu ddeċidew li jiftħu proċeduri legali kontra tiegħu. Qal li kien għalhekk li huwa beda jiddepożita l-kera taħt l-awtorità tal-Qorti. Ix-xhud kompla jgħid li fiż-

[7] *A fol.* 67A tal-proċess.
[8] *A fol.* 74 tal-proċess.

żmien kollu li dan il-fond kien fil-familja tiegħu, huma dejjem żammewh f'kundizzjoni tajba, u spjega li n-nannu tiegħu kien daħħal id-dawl u l-ilma, għamel il-madum, l-ixkaffar u affarijiet neċessarji oħra, kif ukoll kien jieħu ħsieb iħallas it-*trade licence* tal-ħanut. Qal li meta huwa ħa f'idejh t-tmexxija tal-ħanut, kompla jżid u jaħdem f'dan il-fond, għamel investiment qawwi fl-ixkaffar u installa *shutter* ġdid. L-intimat Noel Borg qal li l-kwistjoni tal-kera tal-ħanut ilha fuq moħħu diversi snin, u l-parir li ngħata kien li huwa għandu dritt jibqa' fl-inkwilinat tal-fond sa Ġunju 2028. Qal ukoll li fl-aħħar sentejn dan il-ħanut sofra ħafna minħabba l-pandemija tal-Covid-19. L-intimat ippreżenta kopja taċ-ċedola ta' depożitu għar-rigward tal-ħlas tal-kera tal-fond[9], kif ukoll kopji tal-irċevuti tal-kera mħallsa minnu tul is-snin.[10]

8. Waqt l-udjenza tat-28 ta' Mejju, 2021, il-Qorti ħatret lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, sabiex wara li taċċedi fil-fond, tistabbilixxi l-valur lokatizzju tiegħu fis-suq miftuħ tal-proprjetà mid-19 ta' Awwissu, 1987 sad-data tal-prezentata tar-rikors promotur, u ċioé il-21 ta' Diċembru, 2020 fuq intervalli ta' ħames snin kull wieħed.[11] Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ppreżentat ir-rapport tagħha fid-19 ta' Novembru, 2021, fejn spjegat li hija żammet aċċess fil-fond fit-28 ta' Lulju, 2021, u setgħet tikkonstata li l-fond huwa ħanut fil-pjan terran sottostanti għall-proprjetà ta' terzi, fil-qalba taż-żona kummerċjali ta' Tas-Sliema. Qalet li l-fond jifforma parti minn binja li nbniet fis-snin erbgħin jew ħamsin, u fih servizzi bħad-dawl u l-ilma li huma funzjonabbli. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjegat li l-fond jinsab fiż-żona kummerċjali prinċipali, fi triq mimlija ħwienet ta' diversi ġeneri biswit xulxin, u minkejja li l-fond jinsab f'kundizzjoni sodisfaċenti, il-finituri fih huma qodma

---

[9] *A fol.*77 tal-proċess.
[10] *A fol.* 82 *et seq* tal-proċess.
[11] *A fol.* 156 tal-proċess.

għall-i*standards* tal-lum, u l-fond la fih drenaġġ u lanqas WC. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qalet li l-valur tal-fond fis-suq tal-proprjetà huwa ta' €409,000, u l-valur lokatizju tal-fond fis-sena 2020 kien ta' €23,725 fis-sena. Qalet li din ir-rata ta' kera hija valida sabiex il-fond kollu jinkera fl-istat li hu mingħajr ebda infiq fuq il-miljoramenti. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ppreżentat skeda bil-valur lokatizju tal-fond bejn l-1987 u l-2020, fuq perijodi ta' ħames snin kull wieħed, bir-rata lokatizja tiegħu fl-1987 tiġi stabbilita fl-ammont ta' €11,751.

9. L-intimat Avukat tal-Istat ippreżenta nota b'għadd ta' domandi għall-eskussjoni tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju[12], u dawn id-domandi ġew imwieġba permezz ta' nota ppreżentata mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fit-8 ta' Marzu, 2022.[13] Fir-risposti tagħha, il-Perit Caruana Galea spjegat li hija waslet għall-valur tal-fond abbażi tal-esperjenza professjonali tagħha ta' klijenti privati li kellhom ħwienet simili, u waslet għall-valur lokatizju tal-fond abbażi ta' kapitalizzazzjoni fis-suq miftuħ fuq perċentwali ta' 5.8%, li hija *rental yield* adattata għal ħwienet fil-lokalità tal-fond mertu tal-kawża. Qalet ukoll li meta ħadmet l-istima tagħha, hija ħadet konjizzjoni tal-fatt li fil-fond la hemm komunikazzjoni mas-sistema tad-drenaġġ u lanqas WC, u żiedet tgħid li dan il-fattur ma tantx ser jaffettwa l-valur tal-fond, għaliex ż-żona fejn jinsab il-ħanut hija waħda tajba ħafna għat-tip ta' attività kummerċjali tal-intimat Noel Borg.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

10. Ir-rikorrenti istitwew il-proċeduri odjerni bħala proprjetarji tal-fond, li oriġinarjament kien ingħata b'kera lin-nannu tal-intimat Noel Borg fis-sena 1950. Dak iż-żmien il-kirja kienet ingħatat għal tmien snin, erba' snin *di fermo* u

---

[12] *A fol.* 172 tal-proċess.
[13] *A fol.* 175 tal-proċess.

erba' snin *di rispetto,* u l-ammont ta' kera li kienet titħallas kienet ta' £100.00ċ fis-sena. Ir-rikorrenti spjegaw li minkejja li din il-kirja kellha tiġi fi tmiemha fit-30 ta' Ġunju, 1958, l-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 fissret li din il-kirja kienet tiġġedded awtomatikament, kif fil-fatt għadha tiġġedded sal-lum. Ir-rikorrenti spjegaw il-provenjenza ta' dan il-fond, u kif wara l-mewt ta' Gertrude Decesare, oħt il-ġenituri tagħhom, binha Patrick Decesare (interdett) tħalla l-użufrutt ta' dan il-fond, filwaqt li ħutha Yvonne Leone Ganado u Maria Concetta Bonnici, ommijiet tar-rikorrenti, tħallew eredi. Ir-rikorrenti qalu li t-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fisser li huma kienu u għadhom obbligati li jġeddu din il-kirja indefinittivament, u peress li l-fond jikkwalifika bħala ħanut, huma qatt ma setgħu jagħmlu talba għar-ripreża tiegħu. Ir-rikorrenti spjegaw ukoll li minkejja li d-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, u liġijiet ippromulgati mal-medda tas-snin kellhom l-effett li l-kera li huma jirċievu tiżdied minn sena għal oħra, xorta waħda għad hemm ksur tad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom, stante li huma mhumiex jirċievu kumpens xieraq u ġust għal dan il-fond. Ir-rikorrenti qalu li minkejja li fil-preżent huma qegħdin jirċievu kera fl-ammont ta' €573.36ċ fis-sena, il-valur lokatizju ta' dan il-fond fis-suq huwa ferm ogħla minn hekk, u l-awmenti fil-kera li kien hemm tul is-snin huma irriżorji għall-aħħar, meta mqabbla mal-valur lokatizju ta' dan il-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Fost ir-rimedji li ssemmew mir-rikorrenti fit-talbiet tagħhom lill-Qorti, kien hemm r-rimedju tal-iżgumbrament. Fil-fatt, fit-talbiet tagħhom lil din il-Qorti, ir-rikorrenti talbu li jiġi ddikjarat li l-fatti suesposti jiksru l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll għall-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem; li jiġi ddikjarat li l-lokazzjoni viġenti tal-fond u d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet tar-rikorrenti, u b'hekk huma nulli; talbu lil din il-Qorti sabiex tagħti dawk id-direttivi, rimedji u ordnijiet xierqa sabiex jiġi assigurat it-twettiq tad-drittijiet

fundamentali tar-rikorrenti kif garantiti mill-Konvenzjoni Ewropea, fosthom billi tiddikjara li r-rikorrenti mhumiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond lill-intimat Noel Borg, u tiddikjara għalhekk illi r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-istess fond. Ir-rikorrenti talbu lill-Qorti tiddikjara li l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għall-ħlas ta' kumpens għad-danni kollha sofferti minnhom, b'talba għal-likwidazzjoni tal-kumpens u għall-kundanna għall-ħlas tal-istess kumpens lir-rikorrenti.

11. Fir-risposta tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li l-ilmenti tar-rikorrenti mhumiex ġustifikati, u dan għaliex din il-kirja saret wara d-19 ta' Ġunju, 1931, u b'hekk is-sitwazzjoni li qegħdin jilmentaw minnha r-rikorrenti ġiet maħluqa minnhom jew mill-antekawża tagħhom stess, għaliex kienu jafu l-implikazzjonijiet legali ta' din il-kirja x'kienu. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li minkejja li r-rikorrenti qegħdin jilmentaw mill-applikazzjoni tal-Att X tal-2009, l-għan ta' dan l-Att kien li ssir ġustizzja mas-sidien tal-proprjetajiet mikrija b'mod gradat, li s-suq tal-kera jiġi liberalizzat wara l-1 ta' Ġunju, 1995, u li bl-emendi leġislattivi li ġew ippromulgati jitpoġġew is-sisien għal suq tal-kera li jiffunzjona. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma japplikax għas-sitwazzjoni odjerna, u dan għaliex minħabba l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, azzjoni bħal din hija improponibbli. Ġie eċċepit ukoll li fil-każ odjern ma kien hemm l-ebda teħid obbligatorju tal-proprjetà għaliex ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond tagħhom, u għalhekk ukoll l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux jitqies applikabbli għas-sitwazzjoni odjerna. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li lanqas l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma jista' jingħad li ġie miksur, u dan għaliex l-Istat għandu kull jedd iwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess ġenerali. Qal li ma jistax jingħad li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta'

Malta ma ġiex ippromulgat bi skop leġittimu. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li fil-każ ta' kirjiet kummerċjali, japplika l-artikolu 1531D tal-Kap. 16, li jipprovdi għal awment fil-kera dovuta li fl-ewwel tliet snin bejn l-2010 u l-2013 kienet ta' 15% fis-sena, filwaqt li għas-snin ta' wara l-1 ta' Jannar, 2014 kienet ta' 5% fis-sena, u qal li għalhekk ir-rikorrenti m'għandhomx raġun jilmentaw li l-kera li qegħdin jirċievu hija waħda miżera. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li permezz tal-artikolu 1531I tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-protezzjoni li jgawdu l-inkwilini f'kirjiet bħal dawn mhijiex għal dejjem, u fil-każ odjern din il-kirja kummerċjali tintemm fl-2028.

12. L-intimat Noel Borg eċċepixxa li r-rikorrenti naqsu milli jeżawrixxu r-rimedji ordinarji disponibbli għalihom, u qal li fil-każ odjern ma jistax jingħad li hemm ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jew tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għaliex meta ngħatat il-kirja fis-snin ħamsin, l-effetti tal-Kap. 69 kienu diġà magħrufa mis-sidien. L-intimat Borg eċċepixxa wkoll li preżentement il-liġi hija aktar favorevoli għas-sidien, tipprovdi għal awment awtomatiku, u timponi terminu għat-tmiem tal-lokazzjoni. Finalment l-intimat qal li kemm hu, kif ukoll il-membri tal-familja tiegħu li kienu fit-tgawdija ta' din il-kirja, dejjem imxew ma' dak li tipprovdi l-liġi.

13. Din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tistħarreġ il-lanjanzi tar-rikorrenti, fid-dawl tal-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati. Fil-każ odjern ir-rikorrenti qegħdin jibbażaw it-talbiet tagħhom fuq allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'il quddiem 'il-Konvenzjoni Ewropea'], u fit-talbiet tagħhom lill-Qorti qegħdin jitolbu rimedju għall-ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom soffert minnhom tul is-snin, inkluż ir-ripreża tal-fond. Il-Qorti tibda

billi tiddikjara li safejn ir-rikorrenti qegħdin jippretendu li din il-Qorti tordna l-iżgumbrament tal-intimat Noel Borg mill-fond, m'għandhiex tkun hi li tiddeċiedi dwar talba bħal din, għaliex ir-ripreża ta' fond temani mir-relazzjoni privata bejn is-sid tal-fond u ċ-ċittadin privat, ċjoé l-inkwilin. Ċertament li din il-Qorti fil-ġurisdizzjoni kostituzzjonali mhijiex il-forum adattat fejn jiġu deċiżi kwistjonijiet bħal dawn, u għalhekk hija sejra tiffoka fuq il-pretensjoni tar-rikorrenti li fil-każ odjern hemm ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom kif imħarsa mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, minħabba fil-mod kif il-liġijiet ippromulgati mill-Istat irregolaw ir-relazzjoni lokatizja bejn sidien u inkwilini.

14. Iżda din il-Qorti sejra qabel xejn tindirizza xi eċċezzjonijiet preliminari sollevati kemm mill-intimat Avukat tal-Istat kif ukoll mill-intimat Noel Borg, qabel tgħaddi biex tikkonsidra l-mertu tal-ilment tar-rikorrenti. Fl-ewwel lok, l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex ġustifikat għaliex il-kirja in kwistjoni saret wara d-19 ta' Ġunju, 1931, li hija d-data li fiha daħal fis-seħħ il-Kap. 69. Qal li għalhekk l-antekawża tar-rikorrenti kienu ben konsapevoli tal-effetti legali tal-kirja li ġiet maħluqa minnhom stess, u fi kwalunkwe każ irid jiġi osservat il-prinċipju *pacta sunt servanda.* Il-Qorti tirrileva li minkejja li huwa minnu li meta ngħatat il-kirja lura fis-sena 1950, ir-reġim legali li jirregola din ir-relazzjoni lokatizja kien diġà *in vigore,* il-kirja in kwistjoni ngħatat ftit snin wara li kienet spiċċat it-Tieni Gwerra Dinjija meta ħafna negozji kienu qegħdin jippruvaw jieħdu l-ħajja jew jirpiljaw mill-effetti devastanti tal-gwerra, meta l-ħajja ekonomika fil-pajjiż kienet għadha ma ġietx fuq saqajha, u meta s-settur tat-turiżmu fil-pajjiż kien għadu fl-infanzja tiegħu. Żgur li l-ġenituri tar-rikorrenti dak iż-żmien ma setgħux jipprevedu l-valur lokatizju ta' fond bħal dan kif kien ser jiżdied sostanzjalment mal-medda tas-snin, jew kif il-post fejn jinsab il-fond, x'importanza strateġika kien ser ikollu bl-

iżvilupp tal-lokalità ta' Tas-Sliema bħala ċentru turistiku. Għaldaqstant is-sottomissjoni tal-intimat Avukat tal-Istat li fis-snin ħamsin il-ġenituri tar-rikorrenti messhom qagħdu lura milli jikru dan il-fond għaliex dak iż-żmien diġà kellhom għarfien tal-mod kif kienet ser tkun regolata din il-kirja, m'għandhiex tiġi milqugħha, meta wieħed iqis l-iżvilupp massiv li seħħ fil-pajjiż f'dawn l-aħħar snin.

15. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jsibx applikazzjoni fl-ilment tar-rikorrenti, u dan minħabba f'dak li jipprovdi għalih l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, kif ukoll għaliex fil-każ odjern ma jistax jingħad li hemm teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà. Imma din il-Qorti tirrileva li fil-każ odjern ir-rikorrenti mhumiex jilmentaw minn ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta fil-konfront tagħhom, u l-ilment tagħhom huwa unikament bbażat fuq allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

16. L-intimat Noel Borg eċċepixxa preliminarjament li fil-każ odjern ir-rikorrenti naqsu milli jeżawrixxu r-rimedji ordinarji disponibbli għalihom, u qal li għalhekk din il-Qorti għandha tiddeklina milli tisma' l-lanjanzi tagħhom. L-intimat Borg iżda naqas milli jispeċifika x'inhuma r-rimedji ordinarji li kellhom għad-dispożizzjoni tagħhom ir-rikorrenti, u fi kwalunkwe każ din il-Qorti tqis li ir-rikorrenti ma kellhom ebda rimedju ordinarju li huma naqsu milli jirrikorru għalih.

17. L-ilment ewlieni tar-rikorrenti fil-każ odjern, huwa li huma u l-ġenituri tagħhom qabilhom, ilhom imċaħħda mill-użu u t-tgawdija tal-fond għal bosta snin. Huma jilmentaw ukoll mill-fatt li kirja bħal din qiegħda toħnoq il-kompetizzjoni bejn in-negozjanti, stante li sidien ta' fondi kummerċjali oħra

jridu jħallsu kera skont ir-rati tas-suq, filwaqt li l-intimat u membri tal-familja tiegħu ilhom bosta snin imexxu dan il-ħanut fil-qalba ta' Tas-Sliema, filwaqt li qegħdin iħallsu kera li tista' titqies li hija irriżorja, u dan b'detriment mhux biss għal negozjanti oħra fl-inħawi, iżda wkoll għas-sidien tal-fond, ir-rikorrenti.

18. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jgħid illi:

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

19. F'sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **J. Lautier Company Limited *vs.* Kummissarju tal-Artijiet u l-Avukat Ġenerali**[14], b'riferiment għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, ingħad:

> *"Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt tal-Istat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*
>
> *Dan l-Artikolu allura jipproteġi d-dritt speċifiku "to the peaceful enjoyment of possessions, the right to have, to use, to dispose of, to pledge, to lend, even to destroy one's possessions. As the Court said in the Marks case, "Article 1 is in substance guaranteeing the right of property." Enjoyment is protected principally against interference by the State" (Theory and Practice of the European Convention of Human Rights, E. Van Djke, G.J.H. Van Hoof, second edition, p. 516 et seq).*
>
> *...*
>
> *Għall-fini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll Addizzjonali tal-Konvenzjoni, il-kelma "possessions" fit-text Malti "possedimenti" għandha tirċievi sinifikat ampju u fit-tutela taħt dan l-artikolu hemm inkluż ukoll dik kontra interferenzi fl-użu u t-tgawdija tal-proprjetà u tad-drittijiet relattivi."*

[14] 07.04.2005.

20. Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet **Attard & Zammit Cassar *vs.* Malta**[15], ingħad illi:

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

21. Fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et**, il-Qorti għamlet dawn l-osservazzjonijiet:

> *"... din il-Qorti tosserva illi l-miżura leġislattiva tal-Istat li tirregola l-użu tal-proprjetà tar-rikorrenti tissodisfa r-rekwiżit tal-legalità stante li toħroġ mil-liġi u preċiżament mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Huwa paċifiku wkoll li l-miżura għandha għan leġittimu in kwantu dawk id-disposizzjonijiet huma intiżi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni soċjali fejn l-Istati Membri għandhom marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, iżda mill-banda jirriżulta manifest li hemm ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalità naxxenti mid-differenza kbira li teżisti bejn l-ammont tal-kera perċepit mir-rikorrenti ta' €4,277.80 fis-sena u min-naħa l-oħra l-valur lokatizju fis-suq ħieles fl-ammont annwu ta' €159,350 kif stabbilit mill-perit ġudizzjarju. Għaldaqstant din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni raġġunta mill-Ewwel Qorti li din id-diskrepanza fil-kera perċepita mir-rikorrenti skont il-ftehim lokatizju, liema kera tinsab protetta bil-liġi speċjali tal-kera fuq indikata, u dik potenzjalment perċepibbli fis-suq ħieles jimponu*

[15] 30.07.2015.

fuq ir-rikorrenti piż eċċessiv u sproporzjonat. Dan joħloq żbilanċ inġust u manifest bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u d-dritt tal-proprjetà tar-rikorrenti.

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

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

22. Fis-sentenza fl-ismijiet **Patricia Curmi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[16], din il-Qorti kif diversament ippreseduta għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

"Din il-Qorti hija tal-fehma illi kienu x'kienu ċ-ċirkostanzi meta nkera l-post, anke jekk kien diġà fis-seħħ il-Kap. 69, b'daqshekk ma jfissirx illi bl-applikazzjoni ta' dik il-liġi fir-realtajiet tas-soċjetà Maltija, il-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata. Fil-każ tar-rikorrenti, l-aċċettazzjoni da parti tagħhom tal-fatt tal-kirja m'għandhiex tinftiehem jew testendi sabiex tfisser illi ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni. L-istat ta' nuqqas ta' għażla kien realtà fil-pajjiż li jibqa' jippersisti anke sa żminijiet riċenti. L-isvolta ġiet mis-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u tal-ECHR fejn kien dikjarat illi l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera jiksru l-jeddijiet fondamentali tas-sidien.

Fid-deċiżjoni tal-ECHR fil-każ ta' ***Zammit and Attard Cassar vs Malta****, kien rimarkat illi:-*

> *"...at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation of property prices in the decades to come ..."(para. 50).*

Bl-emendi l-aktar riċenti ġara li filwaqt li l-inkwilini ngħataw protezzjoni ma ġarax l-istess lis-sidien li kellhom joqogħdu għal dak li kienet tipprovdi l-liġi għaliex il-leġislatur naqas milli joffrilhom rimedju adegwat skont il-liġi ordinarja sabiex joġġezzjonaw b'mod effettiv għar-restrizzjonijiet fuq il-kundizzjonijiet lokatizji. L-unika triq li kellhom kienet li jfittxu kenn quddiem il-qrati ta' indole kostituzzjonali jew konvenzjonali (ara s-sentenza li tat din il-Qorti diversament preseduta fil-11 ta' Mejju, 2017 fl-ismijiet ***Josephine Azzopardi et vs l-Onorevoli Prim Ministru et****).*

[16] 27.02.2020.

Tajjeb jingħad li a tenur tal-Art. 14 tal-Kap. 69, is-sid illi "jgħolli l-kera jew ibiddel il-kondizzjonijiet tal-kiri", għandu jsegwi l-proċedura stabbilita fl-Ordinanza, u jindika l-kundizzjonijiet il-ġodda qabel l-iskadenza tal-kirja. L-inkwilin għandu l-jedd illi jagħmel l-oġġezzjonijiet tiegħu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera."

23. Dik il-Qorti kompliet tispjega r-raġunijiet għaliex is-sidien ġew imqegħdin f'sitwazzjoni ta' żvantaġġ meta mqabbla ma' dik tal-inkwilini, billi qalet illi:

"Jirriżulta għalhekk illi l-kirja tal-fond de quo kienet imġedda ope legis b'mod u manjiera illi s-sid kien kostrett a suo malgrado li joqgħod għal dak ir-reġim ta' dritt ċertament sfavorevoli għalih. Anke li kieku ntalab awment fil-kera, il-liġi ma kinitx tipprovdi għal kundizzjonijiet biex eventwali awment ikun tassew reali u ġust. Għalhekk ir-rikorrent u l-awturi tagħhom ma kellhomx rimedji effettivi.

Jirriżulta li l-leġislazzjoni attwali tolqot lir-rikorrenti bi proporzjon evidenti u sfavorevoli għalihom. Mhuwiex in diskussjoni l-jedd tal-Istat li jikkontrolla b'leġislazzjoni l-użu tal-proprjetà meta dan ikun fl-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta' dik il-leġislazzjoni jkunu qegħdin jinżammu bilanċ u proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u ta' dak privat. Il-kwistjoni għandha tibqa' inkwadrata madwar il-fatt li bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti qed ikun hemm ksur tal-art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni. Fil-każ tar-rikorrenti huwa ppruvat sproporzjon qawwi kontra tagħhom fir-ritorn li jista' jkollhom li kieku t-tgawdija tal-proprjetà kellha titħalla tilħaq il-milja tagħha.

Huwa evidenti li matul iż-żmien anke l-leġislatur irrealizza li dak li wasslu biex jintervjeni fl-1931 kien jeħtieġ ripensament motivat minn bidla lejn l-aħjar fil-qagħda ekonomika u soċjali fil-pajjiż. Il-Qorti tosserva illi waqt illi bl-Att XXXI tal-1995 il-leġislatur intervjena favur il-liberalizzazzjoni tal-kera, għażel illi jillimita dan għal dawk il-kirjiet li bdew wara l-1 ta' Ġunju, 1995, bil-konsegwenza illi kollox baqa' kif kien għal dawk il-kirjiet (bħal din tal-lum) li kienu saru qabel l-1 ta' Ġunju, 1995.

Tajjeb jingħad illi bl-emendi li kienu introdotti għall-Kap. 16 bl-Att X tal-2009, għad li kien hemm awment fil-kera, xorta waħda baqa' jirriżulta sproporzjon kontra r-rikorrenti bejn l-awment fil-kera skont l-Art. 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Dan oltre għall-fatt li s-sid baqa' kostrett joqgħod għal quantum ta' żieda dettat mil-liġi li stabbiliet mhux biss kemm għandu jkun l-awment iżda anke kull meta. Qabel id-dħul fis-seħħ tal-emendi, ir-rikorrenti odjerni kienu ilhom snin twal iġarrbu leżjoni tal-jedd tagħhom skont l-Art. 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni.

Fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ ta' ***Anthony Aquilina vs Malta,*** *l-ECHR irrimarkat illi: "the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord's position."*

Fil-każ ta' ***Zammit and Attard Cassar vs Malta****, l-ECHR irrimarkat:*

"While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government ... While the Court has accepted above that the overall measure was, in principle, in the general interest, the fact that there also exists an underlying private interest of a commercial nature cannot be disregarded."

Fil-każ ta' ***Ian Peter Ellis vs Avukat Ġenerali et****, il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet illi:*

"Lanqas l-emendi għall-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-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilità li dawn jirriprendu pussess tal-fond tagħhom."

Fil-każ tal-lum jirriżulta ppruvat li l-kera perċepita mir-rikorrenti, a bażi tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, hija bil-wisq inferjuri għall-kera fis-suq. Il-figuri li saret referenza għalihom aktar kmieni jitkellmu waħedhom. Għalhekk huwa ppruvat li l-isproporzjon li ma jridx l-Art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni u li qed jinġarr mis-sid."

24. Dan l-insenjament appena iċċitat, jispjega eżattament ir-raġunijiet għalfejn ir-rikorrenti huma ġustifikati li jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, partikolarment in vista tan-nuqqas ta' proporzjon, li kompla jiżdied mal-medda tas-snin, bejn il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, u l-kera li huma attwalment qegħdin jirċievu. Ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom ma kellhom l-ebda mod kif ikunu jafu *a priori* s-suq tal-kera kif kien ser jiżviluppa mal-medda tas-snin, jew il-kirjiet ta' fondi bħal dawn kif ser jiżdiedu matul is-snin. L-intervent leġislattiv li wassal biex sidien bħar-rikorrenti jibqgħu kkontrollati kemm fir-rigward tal-introjtu li huma jistgħu

jirċievu mill-kera tal-fond tagħhom, kif ukoll fir-rigward tar-ripreża tal-fond, jammonta għal leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sidien għall-protezzjoni tal-proprjetà privata. Il-Qorti tqis li minkejja l-emendi li ġew ippromulgati bl-artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u minkejja l-fatt li fuq medda ta' tliet snin, bejn l-2010 u l-2013, il-kera żdiedet bi 15% fis-sena, u għas-snin ta' wara l-ammont ta' kera baqa' jiżdied bir-rata ta' 5% fis-sena, dan il-perċentwal ta' żieda xorta waħda ma jwassalx għal rata ta' kera li tista' titqies li hija komparabbli mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ. Dan qiegħed jingħad għaliex ir-rata ta' kera stabbilita oriġinarjament kienet diġà baxxa, u għalhekk kull żieda fuq ammont ta' kera li bl-ebda mod m'hija viċin ir-rati tas-suq, xorta waħda ma tagħtix rata ta' kera li tista' titqies li hija ġusta u xierqa. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li fil-każ odjern japplika l-artikolu 1531I tal-Kodiċi Ċivili, u ladarba l-kirja hija waħda kummerċjali, din tiġi fi tmiemha awtomatikament fis-sena 2028. Dan ifisser li r-rikorrenti ma jistgħux jgħidu li huma ser jibqgħu imċaħħdin mit-tgawdija tal-fond indefinittivament, għalkemm il-Qorti tirrileva li l-kirja odjerna ilha li ngħatat aktar minn sittin sena, u sas-sena 2028 ser ikunu għaddew kważi sebgħin sena, żewġ ġenerazzjonijiet ta' sidien li ġew mċaħħdin mill-użu u mit-tgawdija ta' dan il-fond. Fi kwalunkwe każ il-Qorti tqis li r-rikorrenti għandhom jiġu kkumpensati għaċ-ċaħda mill-użu u t-tgawdija ta' dan il-fond mill-1987 sal-lum, u dan anki b'ħarsien għal dak deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża **Radmilli *v.* Malta (28711/19)**, fejn il-Qorti Ewropea spjegat illi:

> *"There is therefore no reason to exclude the years during which the applicant only part-owned the property, or those where it was held by the applicant's ascendant – bearing in mind, however that the disproportionality must not have arisen immediately."*

25. Anki l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ippronunzjat ruħha dwar dan f'sentenza fl-ismijiet **Amato Gauci *v.* Malta (47045/06)**, fejn qalet illi:

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

26. Il-Qorti tqis illi mill-atti jirriżulta li hemm sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera attwalment perċepit mir-rikorrenti, u l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħu jdaħħlu li kieku dan il-fond seta' jinkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Kif saħqet din il-Qorti kemm-il darba, lanqas l-emendi ppromulgati permezz tal-artikolu 1531D tal-Kap. 16 ma jagħtu rimedju adegwat lir-rikorrenti, u dan għaliex il-leġislatur xorta waħda ħoloq sistema fejn l-awment fil-kera jinħadem bħala perċentwali tal-kirja oriġinali, u għalhekk iċ-ċifra li wieħed jasal għaliha meta jagħmel komputazzjoni abbażi ta' dan il-perċentwali ta' kera, xorta waħda hija irriżorja.

27. Il-Qorti tqis illi fil-każ odjern jirriżulta sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera attwalment perċepit mir-rikorrenti, jiġifieri €573.36ċ fis-sena, u l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħu jirċievu li kieku dan il-fond seta' jinkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Jirriżulta minn dak stabbilit mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, li r-rikorrenti setgħu jdaħħlu kera fl-ammont ta' €11,751 fis-sena 1987; €12,842 fis-sena 1992; €15,302 fis-sena 1997; €17,230 fis-sena 2002; €19,230 fis-sena 2007; €21,859 fis-sena 2012, u €22,928 fis-sena 2017,

filwaqt li valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ preżentement huwa ta' €23,725. Il-Qorti sejra taħdem l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħu jdaħħlu minn dan il-fond b'effett mis-sena 1987, in linea mal-insenjament mogħti fid-deċiżjoni ċċitata *supra* **Radmilli *vs.* Malta**, sabiex b'hekk jirriżulta telf ta' kirjiet potenzjali fl-ammont ta' €579,662[17] għal dawn is-snin kollha, filwaqt li mill-provi jirriżulta li r-rikorrenti attwalment daħħlu biss madwar €12,000 f'kirjiet matul l-istess żmien. It-telf li għamlu r-rikorrenti fuq dan il-perijodu ta' żmien għalhekk iqarreb l-ammont ta' €567,662, u dan huwa indikattiv tal-piż sproporzjonat li kellhom jerfgħu r-rikorrenti tul dawn is-snin. Huwa għalhekk evidenti l-isproporzjon u l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u għalhekk għandu jingħata rimedju għal dan it-telf soffert minnhom.

28. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[18], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

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

29. Fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[19], mogħtija minn din il-Qorti kif diversament ippreseduta, ingħad illi:

[17] [€7,834 (€11,751/12x8) + €47,004 (€11,751 x 4); €64,210 (€12,842 x 5); + €76,510 (€15,302 x 5); + €86,150 (€17,230 x 5); + €96,150 (€19,230 x 5); + €109,295 (€21,859 x 5); + €68,784 (€22,928 x 3) + €23,725 = €579,662].
[18] 29.04.2016.
[19] 27.06.2019.

"... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."

30. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[20], il-Qorti Kostituzzjonali sostniet illi,

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

31. Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, il-Qorti kkonsidrat il-fattur tat-telf materjali soffert minnhom konsegwenza tad-differenza sostanzjali bejn il-kera li rċevew tul is-snin, meta mqabbel mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, u dan b'riżultat dirett tal-intervent tal-Istat Malti, l-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew ippromulgati ċerti liġijiet, u li għal dan il-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għandu jitħallas kumpens mill-Istat.

32. Il-Qorti ttenni li d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna, tenut kont tal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu. Minkejja dan, hemm numru ta'

[20] 30.09.2016.

fatturi li din il-Qorti kkonsidrat qabel waslet għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, fosthom il-konsiderazzjoni li kieku dan il-fond seta' jinkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, id-dħul li kienu jirċievu r-rikorrenti kien ikun ta' aktar minn sitt mitt elf Euro, meta fir-realtà huma rċevew biss madwar tnax-il elf Euro f'kirjiet tul dawn is-snin kollha. Huwa fatt ukoll li għal diversi snin, l-Istat ma wera l-ebda ħeġġa sabiex jippromulga l-bidliet leġislattivi meħtieġa sabiex din is-sitwazzjoni tas-sidien tal-proprjetajiet bħar-rikorrenti tiġi rranġata, u meta eventwalment iddaħħlu emendi leġislattivi bħall-Att X tal-2009, dawn ma kinux suffiċjenti biex jindirizzaw is-sitwazzjoni ta' sidien bħal dawn. Il-Qorti tirrileva li minkejja li fis-sena 2028, ir-rikorrenti ser ikunu jistgħu jirriprendu pussess tal-fond, għaliex it-terminu lokatizju ser jiġi fi tmiemu b'effett tal-liġi, xorta waħda fadal perijodu ta' sitt snin li matulhom il-kera ser tiżdied ftit li xejn.

33. Il-Qorti tqis li fil-każ odjern għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, u dan għaliex il-ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti ġej mill-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordnat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn. Liġi li tfasslet biex tħares l-għajxien tan-nies bejn iż-żewġ gwerer, ċertament li ma tistax titqies li hija ġusta llum, meta r-realtà ekonomika u soċjali fil-pajjiż inbidlet b'mod daqstant drastiku.

34. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju li jammonta għal mija u disgħa u tmenin elf Euro (€189,221)[21] u kumpens non-pekunjarju li jammonta għal għaxart elef u ħames mitt Euro (€10,500) għandu jkun kumpens xieraq għall-ksur tal-jeddijiet

[21] €579,662 - €12,000/3 = €189,221.

fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Istat Malti.

Decide

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

1) **Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat Avukat tal-Istat;**
2) **Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat Noel Borg;**
3) **Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-fatti li wasslu għal dawn il-proċeduri jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mil-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);**
4) **Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u tiddeċiedi li l-lokazzjoni viġenti tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri a favur tal-intimat Noel Borg, u l-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jiksru l-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u b'hekk mhumiex aktar applikabbli fil-konfront tar-rikorrenti għar-rigward tal-fond, u l-intimat Noel Borg ma jistax jibqa' jinvoka l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti, sabiex jibqa' jokkupa l-imsemmi fond;**
5) **Tiċħad it-talba tar-rikorrenti għar-ripreża tal-fond, għar-raġunijiet mogħtija fis-sentenza;**

6) **Tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jagħmel tajjeb għal-leżjonijiet u għad-danni sofferti mir-rikorrenti, u bħala rimedju għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti, il-Qorti qegħda tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' mija u disgħa u disgħin elef, sebgħa mija u wieħed u għoxrin Euro (€199,721).**

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

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu interament mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur