PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAL-31 TA' JANNAR, 2023

Kawza Numru: 11K

Rik. Kost. 558/2021 RGM

Andrew Cassar, Erika Portanier,

Pisani Brothers Limited (C-6975) u Stephanie Sullivan

vs.

L-Avukat tal-Istat;

u

W.J. Parnis England Limited
(C -399)

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors tal-atturi Andrew Cassar, Erika Portanier, Pisani Brothers Limited u Stephanie Sullivan (ir-Rikorrenti)**ipprezentat fil-31 t'Awwissu, 2021 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:

1. Illi r-Rikorrentii huma proprjetarji tal-fondi *25 u 26, Church Wharf, Marsa* liema propjeta giet akkwistata in kwantu ghal- nofs indiviz b'kuntratt ta 14 ta' April 1965 fl-atti tan-Nutar Rosario Frendo Randon u dan minghand Josephine Pisani, l-ahwa Pisani u mis-Socjeta' *en nom collectif* Pisani Brothers (P-30), hawn anness u mmarkat bhala ***"Dokument A".***

2. Illi b'emenda fi statut tas-socjeta', s-socjeta *en nom collectif* giet mibdula f'socjeta limitata ai termini tal-istess Ordinanza tal-Kumpaniji, li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala ***"Dokument B",*** biex b'hekk minn socjeta *en nom collectif* saret socjeta' limitata, kif jirrizulta mid-***"Dokument C"*** hawn annessa, u l-kumpanija fis-27 ta' Lulju 1984 kellha l-isem ta' Pisani Brothers Limited.

3. Illi n-nofs indiviz l-iehor gie akkwistat per via di successione mill-eredità tal-mejta genituri tar-Rikorrentii, ossia Felicity Calleja u Maria sive Myriam Cassar, li mietu rispettivament fit-22 ta' Lulju 2015 u 18 ta' Frar 2017, li kienu l-unici ulied ta' Emanuel u Josephine Pisani.

4. Illi l-wirt ta' Felicity Calleja ddevolva fuq bintha Stephanie Sullivan, u dan skond apertura tas-successjoni mill-Qorti Civili (Sezzjoni ta' Gurisdizzjoni Volontarja) fid-19 ta' Novembru 2015, u li kopja tieghu qed jigi hawn anness bhala -***"Dokument D"*** hawn u dan in kwantu ghal-kwart indiviz ta' dan il-fond, u gie dikjarat causa mortis

b'kuntratt tal-20 ta' April 2016 fl-atti tan-Nutar Peter Fleri Soler, hawn anness u mmarkat ***"Dokument E"***.

5. Illi l-wirt ta' Maria sive Myriam Cassar iddevolva ab intestato fuq l-unici zewg uliedha r-Rikorrentii Erika Portanier u Andrew Cassar, in kwantu ghal ottava parti indiviza kull wiehed mill-fond fuq msemmi, skond dikjarazzjoni causa mortis tal-14 ta' Frar 2018 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, hawn anness u mmarkat bhala ***"Dokument F"***.

6. Illi l-fond gie mikri lis-socjeta intimata cirka fil-bidu tas-snin sittin b'kera ta' **LM 100** ghal-kull *warehouse*, b'ricevuta separata ghal-istess. Illi illum, l-kera qed tithallas fuq kull *warehouse*, jammonta fit-total ghal- **€573** fis-sena ghal kull *warehouse*.

7. Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-Rikorrentii u l-antekawza minnha ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi [sic] li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqghux taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

8. Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss darba kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar.

9. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini intimati bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilini stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-

Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

10. Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-Rikorrentii.

11. Illi r-Rikorrentii m'ghandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax zzid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista jitlob li jircievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

12. Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi ***Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Generali et deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.***

13. Illi gialadarba r-Rikorrentii qed jsofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b' ***Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita***

kif gie deciz f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.

14. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta tieghu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ***(vide Hutten-Czapska vs Poland [GC], 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).***

15. Illi l-anqas huwa gust u ekwu illi l-fond in kwistjoni ghandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-ligi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

16. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-Rikorrentii ghandhom jircievu, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-Rikorrentii kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza ***Amato Gauci vs Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.***

17. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta diversi drabi f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. ***Fil-kawza "Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-Rikorrentii gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza "Fleri Soler et vs Malta", moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-Rikorrentii gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' "Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.***

18. Illi b'sentenza deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et, fit-8 ta' Mejju 2019, din l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali gie kkundannat jhallas danni ta' €20,000 lir-Rikorrentii oltre l-ispejjez kollha tal-kawza, u l-istess gie deciz fil-kawza Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.

19. Illi fil-kawza Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet **George Olof Attard et vs Avukat Generali et deciza finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) n**har il-21 ta' Novembru 2019 u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'cirkostanzi simili ghal dawk odjerni, izda fejn il-ksur lamentat sab l-origini tieghu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u b'hekk xorta wahda japplika l-istess insenjament ghall-kaz odjern, il-Qorti sahansitra laqghat t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-Rikorrentii tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-Rikorrentii kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-Rikorrentii.

20. Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi certament li ma hemm ebda dubju illi r-Rikorrentii qed jsofri lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu ta' proprjeta kif sanciti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess ghandha taghmel din l-Onorabbli Qorti u ghandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfacenti ghall-ksur lamentat, tordna l-izgumbrament tal-intimati mill-fond de quo.

GHALDAQSTANT ir-Rikorrentii jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, sabiex jghidu l-intimati ghalhiex m'ghandhiex:

1) **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi fil-konfront tar-Rikorrentii il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-

operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill- **W.J Parnis England Limited** ghall-fond *25 u 26, Church Wharf, Marsa,* u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrentii kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-Rikorrentii ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fic-cirkostanzi.

2) Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-Rikorrentii b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.

3) Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-Rikorrentii, wkoll ai termini tal-Ligi.

4) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni.

Rat ir-**Risposta tal-Avukat tal-Istat** ippreżentata fis-6 t'Ottubru, 2021 li taqra' kif gej:

1. Illi fl-ewwel lok ir-Rikorrentii għandhom jġibu prova ċara tat-titolu tagħhom fuq il-fond u li l-fond huwa tassew milqut bl-

applikazzjoni tal-Kap. 49 tal-Liġijiet ta' Malta. Ikun xieraq ukoll li r-Rikorrentii jġibu prova tal-ftehim tal-kirja li huma qegħdin jattakkaw b'din il-kawża.

2. Illi r-Rikorrentii qiegħdin jallegaw li bl-operazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom skond l-**Ewwel Artikolu tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea.** Għal dan l-ilment l-esponent iwieġeb li skont il-*proviso* ta' dan l-artikolu 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 jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli. Dan żgur mhux il-każ għaliex il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** għandhom:

(i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi;

(ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u

(iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali.

3. Illi dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera jingħad li l-**artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta** jipprovdi mekkaniżmu xieraq ta' kumpens.

4. Illi bid-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-Rikorrentii ċertament ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-**artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma jistgħu jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej.

Wara kollox, hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq.

5. Illi hekk ukoll, dejjem skont l-**artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-Rikorrentii jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx li jkollhom protezzjoni mill-Istat.

6. Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-Rikorrentii dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità u dwar id-diffikulta' tagħhom sabiex jieħdu lura l-pussess tal-fond tagħhom mhumiex ġustifikati għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea**, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex mistħoqqa.

7. Illi barra minn hekk, ġialadarba r-Rikorrentii qegħdin jallegaw ksur tal- **Ewwel Artikolu tal-Protokoll Nru. 1**, fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-**artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta**, huma ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi li ġew qabel it-30 ta' April 1987.

F'kull każ, ir-Rikorrentii ma jistgħu qatt jiġu kkumpensati u/jew mħallsa xi danni għal perjodi li fihom huma ma kellhom l-ebda jedd legali li jirċievu l-kera.

8. Illi la m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-Rikorrentii, isegwi li it-tielet u r-raba' talba tar-Rikorrentii lanqas ma għandhom jintlaqgħu.

9. Illi, jekk permezz tal-ewwel talba tar-Rikorrentii, senjatament fejn huma qegħdin jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tagħti r-rimedji kollha li hija jidhrilha li huma xierqa fiċ-ċirkostanzi, l-istess Rikorrentii jridu jfissru li din l-Onorabbli Qorti għandha tordna l-iżgumbrament tal-intimata soċjeta' mill-fond inkwistjoni, l-esponent umilment jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-*forum* addattat sabiex tiddeċiedi dwar talba bħal din. Konsegwentement, u jekk dan huwa l-każ, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll.

10. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

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

Rat ir-**Risposta ta' W.J. Parnis England Limited (is-Soċjeta' Konvenuta)** ippreżentata fil-21 ta' Frar, 2021 li taqra' kif gej:

1. Illi in linea preliminari r-Rikorrentii għandhom jipprovaw it-titolu tagħhom fuq il-fondi 25, u 26, Church Wharf, Marsa anke in vista tal-fatt li l-esponenti iħallsu kera lill-persuna oħra apparti r-Rikorrentii kif jingħad iktar 'l isfel u dan sabiex l-gudizzju ikun integru.

2. Illi in linea preliminari wkoll u bla ħsara għall-ewwel eċċezzjoni s-soċjeta esponenti mhix il-leġittimu kontradittur għar-raġuni illi bħala soċjeta privata ma tistax tinstab responsabbli għal allegati vjolazzjoni ta' drittijiet tal-bniedem da parti ta' l-Istat u huwa biss l-Istat li għandu iwieġeb għall-għemil tiegħu. Fi kwalunkwe każ, is-soċjeta intimata ma kiser l-ebda dritt tar-Rikorrentii;

3. Illi fil-mertu, u mingħajr ebda' preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preliminari suesposti, l-esponenti għandha titolu validu ta' kera skont il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Kodiċi Ċivili liema liġijiet għadhom *in vigore*;

4. Illi r-Rikorrentii jimpostaw l-permessi tagħhom fuq il-fatt li l-kirja de quo hija bbażata fuq l-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili iżda fil-verita` semmai qegħdin nitkellmu fuq kirja kummerċjali ai termini tal-Artikolu 1531D tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

5. Illi r-rata tal-kera bħalissa titħallas hija ta' €1146.55 fis-sena pagabbli lil Pisani Brothers Ltd fl-ammont ta' €573.27, lir-Rikorrentii Stephanie Sullivan fl-ammont ta' €191.09, lil JeanPaul Calleja fl-ammont ta' €95.55, ir-Rikorrenti Andrew Cassar fl-ammont ta' €143.32 u lir-Rikorrenti Erika Portanier fil-ammont ta' €143.32.

6. Illi r-Rikorrentii, jew min minnhom, dejjem aċċettaw il-kera li tfisser aċċettazzjoni tal-kera valida skont il-liġi.

7. Illi dwar il-paragrafu numru *xi* tar-rikors promotur dwar r-rimedju effettiv jingħad li l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni ma jitkellimx dwar rimedju effettiv iżda dwar smigħ xieraq u aċċess għall-qorti. Fi kwalunkwe każ ma hemm talba għas-sejbin ta' ksur tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni, b'hekk il-Qorti għandha jinjora din il-premessa.

8. Illi dwar il-paragrafu *xvii* tar-rikors promotur din tittratta d-dmir tal-Istat li jassikura abitazzjoni lil individwi iżda il-kirja de quo hija kirja

kummerċjali u mhux kirja resdenżjali u għalhekk ukoll il-Qorti għandha jinjora din il-premessa.

9. Illi fir-rikors promotur ir-Rikorrentii jagħmlu referenza għall-kawża George Olof Attard et v Avukat Generali et deċiża nhar il-21 ta' Novembru 2019 fejn kien hemm ordni għaż-żgumbrament tal-intimat. Pero irid jingħad li dan kien każ partikolari għaliex l-inkwilin kien abbanduna il-fond mertu ta' dak il-kawża. Konsistentement il-Qorti Kostituzzjonali ċaħdet talbiet għall-iżgumbrament tal-inklwilin f'kawżi simili għal dawn.

10. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra r-Rikorrentii.

Rat il-provi mressqa mill-partijiet.

Rat ir-**relazzjoni tal-espert tekniku l-Perit Michael Lanfranco** ppreżentata fl-4 ta' Mejju, 2022.[1]

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tal-atturi tas-7 ta' Lulju, 2022, in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat tas-7 ta' Settembru, 2022 u n-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjeta' konvenuta W J Parnis England Limited tat-30 ta' Settembru, 2022.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat.

[1] A fol. 91 et. seq.

Fatti.

1. Il-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna huma żewġ fondi mikrijin għal skop kummerċjali bħala mħażen sovrapposti wieħed fuq l-ieħor u jinsabu f'Church Wharf, il-Marsa. Il-fond bin-numru 25 jinsab fl-ewwel sular filwaqt li l-fond numru 26 jinsab eżatt taħtu fil-pjan terran (**l-Imħażen**).

2. L-Imħażen jappartjenu lir-RikorrentI Andrew Cassar, Erika Portanier, Pisani Brothers Limited u Stephanie Sullivan in kwantu għal ħdax il-parti minn tnax (11/12) indiviża filwaqt li parti waħda minn tnax (1/12) indiviża tappartjeni lil Jean-Paul Calleja li ma hux parti fil-kawża.

3. Dawn l-Imħażen huma mikrija lis-soċjeta' konvenuta W. J. Parnis England Limited u ilhom hekk mikrija sa mis-snin sittin. Illum il-ġurnata is-Soċjeta' Konvenuta tħallas kera ta' €573.00 fis-sena għal kull maħżen, b'kollox **€1,146.00 fis-sena.**

4. Skond ir-relazzjoni peritali tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco il-valur komplessiv tal-Imħażen fis-sena 2021 kien ta' erba' mitt elf ewro (€400,000) filwaqt li l**-valur lokatizju** tal-istess kien ta' tnejn u għoxrin elf ewro **(€22,000)** fis-sena.

5. Ir-Rikorrentii jilmentaw illi bil-liġijiet li jirregolaw il-kera ta' dawn l-Imħażen l-jedd fundamentali tagħhom protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (**il-Konvenzjoni**) ġie miksur peress li l-kera li qed jirċevu hija irriżorja meta komparat mal-valur lokatizju tal-Imħażen, oltre li huwa kważi impossibbli li jieħdu lura l-pussess tagħhom.

6. Qed jitolbu għalhekk rimedju.

Ikkunsidrat.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti.

7. Fis-sena 2009 ġie promulgat **Att X tal-2009** li fost l-oħrajn żied fil-Kodiċi Ċivili **Artikolu 1531D** li permezz tiegħu il-kera ta' fondi kummerċjali għall-perijodu bejn l-1 ta' Jannar, 2010 u l-31 ta' Diċembru, 2013 għoliet bi 15% kull sena fuq l-aħħar kera. Mill-1 ta' Jannar 2014 il-kera kellha tiżdied b'5% fis-sena in vista tal-fatt illi l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjeta' baqa' ma daħalx fis-seħħ.

8. Il-proċeduri odjerni ġew intavolati mir-Rikorrenti fil-31 ta' Awissu 2021 meta l-kera pagabbli għall-Imħażen ai termini tal-Artikolu 1531D tal-Kap 16 kienet €1,146.00 fis-sena.

9. L-ilment tar-Rikorrenti huwa li bl-operazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-Att X tal-2009 huma kienu kostretti jaċċettaw kera baxxa ħafna meta mqabbla mal-kera potenzjali li l-Imħażen jistgħu jattiraw fis-suq. Fl-istess ħin jilmentaw li ma jistgħux jieħdu l-Imħażen lura.

10. Għalkemm fil-premessa numru "xi" jirreferu għall-Artikolu 1531C dan huwa *lapsus calami* tenut kont illi l-artikolu rilevanti għall-kirjiet kummerċjali huwa Artikolu 1531D.

11. Jidher illi l-konvenuti fehmu sew illi l-ilment tar-Rikorrenti qed jirreferi għall-Artikolu 1531D tal-Kap. 16 u mhux għall-Artikolu 1531C peress illi fis-sottomissjonijiet tagħhom jirreferu għall-Artikolu 1531D u mhux għall-Artikolu 1531Ċ.

12. Jilmentaw ir-Rikorrenti illi Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll l-Att X tal-2009 ma jikkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-

sid u dawk tal-inkwilin minħabba li l-valur lokatizzju taż-żewġt Imħażen huwa ferm ogħla mill-ammont ta' kera stabbilit bil-liġijiet impunjati. Huwa għalhekk li jirritjenu li d-drittijiet fundamentali tagħhom protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni qed jiġu leżi.

13. L-Avukat tal-Istat u s-Soċjeta' Konvenuta resqu diversi eċċezzjonijiet .

14. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat jilqa' għat-talbiet attriċi billi jeċċepixxi li jinkombi fuq ir-Rikorrenti li jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq l-Imħażen kif ukoll prova tal-kirja u li l-Imħażen huma tassew milquta bl-applikazzjoni tal-Kap 69. L-ewwel eċċezzjoni tas-Soċjeta' Konvenuta wkoll tirreferi għat-titolu tar-Rikorrenti.

15. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat jistqarr illi jinsab sodisfatt bil-provi mressqa mir-Rikorrenti fir-rigward u li ma hux qed jinsisti aktar fuq din l-eċċezzjoni.

16. Is-Soċjeta' Konvenuta ukoll resqet eċċezzjoni dwar it-titolu tar-Rikorrenti. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha issostni li l-provi ma humiex konklusivi.

17. Mill-atti jirriżulta illi skond kuntratt tal-14 ta' April 1965 l-Imħażen kienu dakinhar jappartjenu in kwantu għal nofs indiviż lil Josephine Pisani u in kwantu għan-nofs indiviż l-ieħor lil uliedha Joseph, Alfred, Victor, George, Rosanne u Carmen aħwa Pisani. Inħolqot il-partnership *en nom collectif* bl-isem "Pisani Brothers" li fuqha ġie trasferit nofs indiviż tal-Imħażen. Sussegwentement il-partnership ġiet konvertita fis-soċjeta' rikorrenti Pisani Brothers Limited. Nicholas Parnis England prodott mis-Soċjeta' Konvenuta xhed illi l-kera titħallas mis-

Soċjeta' Konvenuta lir-Rikorrenti hija in kwantu għal ½ lis-soċjeta' Pisani Brothers Limited, 1/8 lil Erika Portanier, 1/8 lil Andrew Cassar, 1/6 lil Stephanie Sullivan, u 1/12 lil Jean-Paul Calleja.

18. Ix-xhieda ta' Nicholas Parnis England huwa rikonoxximent tal-istess kumpanija konvenuta illi l-atturi huma ko-proprjetarji u li l-Imħażen huma possedimenti tagħhom fir-termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

L-Ilment taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

19. Ir-Rikorrenti jilmentaw illi l-artikoli tal-liġi fil-Kap 16 u fil-Kap 69 applikabbli għall-kirjiet kummerċjali antiki kif inhuma dawk mertu tal-kawża odjerna qed jilledu d-drittijiet fundamentali tiegħu protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. L-artikoli tal-liġi rilevanti huma Artikolu 3 tal-Kap.69 u artikoli 1531D u 1531I tal-Kap. 16.

20. **Artikolu 3 tal-Kapitolu 69** jipprovdi illi: "Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord."

21. Permezz tal-**Att X tal-2009,** dahlu fis-sehh numru ta' emendi fosthom ġie introdott fil-Kap 16 **Artikolu 1531D** li jipprovdi illi:

> "(1) Il-kera ta' fond kummerċjali, fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq wara 11 ta' Jannar, 2010 jew ta' ftehim bil-miktub li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 dwar kirja

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

(2) Il-kera mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta'Jannar, 2014, għandu jiġi stabbilit bi qbil bejn il-partijiet. Fin-nuqqas ta' qbil, għandu jittieħed bħala gwida għall-kera l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjetà kif jista jiġi stabbilit b'regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni u fin-nuqqas ta' regolamenti, **il-kera għandu mill-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l1 ta' Jannar, 2014, jogħla b'ħamsa fil-mija fis-sena sad-dħul fis-seħħ tal-imsemmija regolamenti.**

(3) Fil-każ ta' fond kummerċjali, jekk kien hemm ftehim għal żjidiet perjodiċi bejn il-partijiet, dan il-ftehim għandu jibqa' japplika mingħajr iż-żjidiet kontemplati f'dan il-artikolu: Iżda, barra mill-każijiet fejn iż-żjieda fil-kera jkun sar bi qbil, fejn tiġi applikata ż-żjieda kif proposta hawn qabel għal fondi kummerċjali, l-inkwilin jista' permezz ta' ittra uffiċjali mibgħuta lil sid il-kera jew lil wieħed minn sidien il-kera, jittermina l-kirja billi jagħti pre-avviż ta' tliet xhur u dan ukoll jekk il-kirja tkun għal żmien definit."

22. Ġie wkoll introdott fil-Kap. 16 **Artikolu 1531I** li jipprovdi kif ġej:

"Fil-każ ta' fond kummerċjali mikri qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, bħala inkwilin għandha tiġi meqjusa dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta'

Ġunju, 2008 kif ukoll il-konjuġi tiegħu jekk jgħixu flimkien u mhux separati legalment kif ukoll wara l-mewt tal-imsemmi inkwilin, l-eredi tiegħu li jkunu jiġu minnu mid-demm jew biż-żwieġ sal-grad ta' kuġini inklussivament:

Iżda l-kera ta' fond kummerċjali li jkun beda qabel l-1 ta'Ġunju, 1995 għandu f'kull każ jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew jgħaddu mill-1 ta' Ġunju, 2008 sakemm ma jkunx sar kuntratt ta' kiri li jistipula żmien determinat……………..."

23. **Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** jipprovdi li:

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

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

24. Ir-Rikorrenti jikkontendu illi Kapitolu 69 u Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta iċaħduhom mid-dritt tagħom li jgawdu l-possedimenti tagħhom kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal- Konvenzjoni Ewropea.

25. L-Avukat tal-Istat jissottometti illi ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti peress illi dak li gara fil-kaz odjern huwa li l-Istat tramite l-Artikolu 1531D u l-Artikolu

1531I tal-Kodiċi Civili irregolarizza sitwazzjoni ta' natura socjali fl-ambitu tal-gid komuni b'dana però li baqghu impregudikati d-drittijiet tas-sid tal-fond in kwistjoni; jissottometti illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 joħolqu l-proporzjonalita' meħtieġa peress li dan l-Att jinkludi dispożizzjonijiet li jxeqilbu l-bilanċ favur sid il-kera.

26. Inoltre l-Avukat tal-Istat jissottometti illi r-restrizzjonijiet fuq il-volonta' tas-sid li jiżgumbra l-proprjeta' tiegħu, skond l-artikoli 3 u 4 tal-Kap. 69 u skond l-artikolu 1531I tal-Kap. 16, ma humiex assoluti u hemm provdut kif is-sid jista' jieħu lura l-fond mikri. Jissottometti erronjament illi skond l-affidavit ta' Nicholas Parnis England "il-kera tal-Imħażen fis-sena 2020 kienet tammonta għal €1,146.55 fis-sena mentri skond ir-rapport peritali il-valur lokatizju tal-Imħażen fl-istess sena kienet ta' €1,1716.49 differenza ta' €569.94". Tali sottomissjoni hija fattwalment skorretta peress illi l-Perit Tekniku irrelata illi **l-valur lokatizju fis-sena 2020 kien ta' €20,598.00 u mhux €1,716.49 fis-sena**. L-aħħar ċifra hija l-kera mensili u mhux annwali.

27. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex l-ewwel teżamina l-elementi tad-dritt fundamentali protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u mbagħad tgħaddi sabiex tevalwa l-artikoli tal-liġi impunjati fl-isfond tad-dritt fundamentali invokat mir-Rikorrenti.

28. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropeja, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-uzu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u għalhekk il-kaz ghandu jigi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu tal-

Artikolu 1 tal-istess Protokoll. Dan l-artikolu jipprotegi it-tgawdija ħielsa mill-persuna tal-possedimenti tagħha.

29. Meta l-Istat jgħaddi liġijiet li jċaħdu lis-sid mit-tgawdija paċifika ta' ħwejġu, mhux biżżejjed illi jkun qed jaġixxi fil-parametri tal-liġi u bi skop li tgawdi s-soċjeta' in ġenerali. Ikun jonqos u meħtieġ li sabiex jiġi evitat ksur tal-Konvenzjoni, min ikun ġie drastikament imċaħħad kontra r-rieda tiegħu mit-tgawdija ħielsa ta' ħwejġu jingħata kumpens adegwat, kumpens intiż sabiex jagħmel ġustizzja mal-vittma tal-leżjoni tad-dritt fundamentali u li jinnewtralizza sakemm possibbli id-dannu konsegwenzjali soffert.

Bilanċ u Proporzjonalità

30. Fir-rigward tal-ilment konvenzjonali mertu ta' din il-kawża; il-proporzjonalità tintlaħaq biss jekk jinstab illi l-liġijiet attakkati jipprovdu lis-sidien imċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom, kumpens adegwat illi jinnewtralizza sa fejn possibbli l-indħil fit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom.

31. Kif rajna bl-operazzjoni tal-Art 3 tal-Kap 69 u tal-Artikoli 1531D u 1531I tal-Kap 16 ir-Rikorrenti għandhom idejhom marbuta dwar il-possedimenti tagħhom. Il-kuntratt ta' kera qed jiġġedded awtomatikament kull sena kontra r-rieda tagħhom.

32. Għalhekk kollox iħoll u jorbot jekk fil-każ odjern, bl-operazzjonijiet tal-liġijiet li t-tħaddim tagħhom qiegħed jiġi hawn impunjat inżammx il-bilanċ meħtieġ skond l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni bejn l-interess ġenerali u d-dritt konvenzjonali tas-sid.

33. **Il-massimu tal-kera pagabbli fuq l-Imħażen skond il-liġi fis-sena 2020 kien ta' €1,146.55 mentri skond il-Perit Tekniku**

Michael Lanfranco il-valur lokatizzju tagħhom fis-suq ħieles kien ta’ €20,598.00. Bir-riżultat illi s-sidien qed jirċevu anqas minn sitta fil-mija (6%) tal-kera potenzjali.

34. Ir-Rikorrenti ma humiex jimpunjaw l-artikoli tal-liġijiet applikabbli bħala li ma humiex fl-interess pubbliku jew li l-effetti li qed jilmentaw minnhom ma humiex ir-riżultat ta’ operazzjonijiet f’qafas legali. L-ilment tagħhom huma fis-sens illi l-operazzjonijiet ta’ dawn il-liġijiet fil-konfront tagħhom ħolqu sproporzjon tant qawwi fil-ħlas tal-kera perċepibbli skond il-liġi meta mqabbel mal-kera potenzjali fis-suq, illi l-konsegwenza ta’ dan hi li l-liġijiet impunjati ma żammewx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. F’dan ir-rigward ir-Rikorrenti għandhom raġun.

35. Il-Qorti tqis illi l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodici Ċivili ma humiex ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-Rikorrentii billi dawn l-emendi ma humiex biżżejjed sabiex jilħqu l-bilanċ bejn l-interessi tas-sid u l-interess pubbliku ladarba l-awment qieghed jigi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq hieles, u dan minhabba r-restrizzjoni kontemplata fl-Artikolu 4 (1)(b) tal-Kapitolu 69. Awment ta’ 10% u sussegwentement b’5%, meta tqis il-kera attwali li fuqha qed jinħadmu dawn il-persentaggi, m’huwiex bizzejjed sabiex toħloq il-bilanc meħtieġ bejn l-interess tas-sidien u dak ta’ l-Istat meta tikkunsidra l-istima tal-Perit Tekniku.

36. Huwa mill-aktar evidenti illi peress li si tratta ta’ kirja antika, l-awment li qed isir bis-saħħa tal-liġijiet impunjati huwa nsinifikanti u mhux qed iservi biex joħloq bilanċ bejn id-drittijet tas-sidien u dawk tal-interess pubbliku.

37. Għalkemm huwa minnu li Artikolu 1531I tal-Kodici Ċivili jagħti l-possibilità lir-Rikorrenti jirriprendi l-immobbli de quo fis-sena 2028, it-trattament bi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrentii ser jipperdura sakemm tasal is-sena 2028 (apparti ż-żmien li diġa għadda). Dan fil-fehma tal-Qorti jammonta għal piz eċċessiv u sproporzjonat fuq is-sid. Apparti li r-Rikorrenti m'għandhom l-ebda ċertezza li l-kirja ser tintemm fis-sena 2028 mingħajr indhil ulterjuri mill-Istat.

38. Il-Qorti għalhekk issib illi l-lokazzjoni tal-Imħażen lis-Soċjeta' Konvenuta forzata fuq ir-Rikorrenti bis-saħħa tal-Kap 69 u tal-artikoli tal-liġi applikabbli introdotti għal Kap 16 bis-saħħa tal-Att X tal-2009 jilledu d-dritt fundamentali tar-Rikorrenti sanċit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Eċċezzjonijiet tas-Soċjeta' Konvenuta.

39. Is-Soċjeta' Konvenuta eċċepiet b'mod preliminari illi ma hiex il-leġittimu kontradittur. Din l-eċċezzjoni ma hiex fondata.

40. Il-Qorti tirreferi għall-ġurisprudenza tal-Qorti Kostituzzjonali illi ripetutament iddikjarat illi f'każijiet simili l-inkwilin huwa leġittimu kontradittur mhux għaliex qed jirrispondi għall-allegat leżjoni tad-dritt konvenzjonali; imma għaliex ir-rimedji li tista' tagħti l-Qorti jistgħu jolqtu direttament id-drittijiet jew pretensjonijiet tal-inkwilin. Kif qalet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Sean Bradshaw et. vs. l-Avukat Ġenerali et.** mogħtija fis-6 ta' Frar 2015 li kienet titratta kirja ta' każin:

> Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm taqbel mat-tezi li, ladarba l-kazin agixxa skont il-ligi, allura m'ghandux legalment jirrispondi ghall-inkostituzzjonalita` tal-ligi

applikata minnu jew jehel spejjez tal-kawza, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-kazin stante li dan hu parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita` taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza tieghu f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integreta` tal-gudizzju. Il-kazin bhala inkwilin tal-fond ghandu interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilu direttament. Ghal din ir-raguni huwa ghandu jkun partecipi fil-gudizzju u ghalhekk huwa legittimi kuntraditturi

41. Il-pronunzjament appena ċitat huwa llum segwit kostantement mill-qrati nostrani meta jiġu aditi dwar lanjanza ta' indoli kostituzzjonali rigwardanti l-kirjiet protetti bis-saħħa tal-Kap. 16 u tal-Kap 69. L-ewwel eċċezzjoni tas-Soċjeta' Konvenuta qed tiġi respinta.

42. Is-Soċjeta' Konvenuta ġustament eċċepiet illi l-Artikolu 1531C ma hux applikabbli imma huwa semmai applikabbli Artikolu 1531D tal-Kap stante li hawn si tratta ta' kirja kummerċjali. Dan l-aspett ġia ġie tratta supra. Is-sottomissjonijiet finali tas-Soċjeta' Konvenuta kienu fir-rigward ta' Artikolu 1531D u mhux fir-rigward ta' Artikolu 1531C.

Rimedji.

43. Stabbilit illi bl-operazzjonijiet tal-liġijiet impunjati seħħet leżjoni tad-dritt konvenzjonali tar-Rikorrent, u miċħuda l-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati imiss issa li l-Qorti tikkonsidra r-rimedji.

44. Ir-Rikorrenti qed jitlobu sew danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji. Tenut kont tal-prinċipji ġurisprudenzjali

applikabbli l-Qorti qed tieħu diversi fatturi in kunsiderazzjoni fil-likwidazzjoni tal-kumpens, ewlenin fosthom:

- Il-fattur taz-zmien meta bdiet tonqos il-proporzjonalità;
- Id-diskrepanza sostanzjali li hemm bejn il-kera li r-Rikorrenti u l-ante kawża tagħhom irċevew mingħand il-kerrej kawża tal-limitazzjonijiet imposti bl-Artikolu 1531D tal-Kapitolu 16 u bil-Kapitolu 69 u l-kera li l-Imħażen għamdom potenzjal jattiraw fis-suq hieles illum il-gurnata;
- Skont l-Artikolu 1531I, dejjem jekk ma jkunx hemm emendi għal-liġijiet applikabbli fil-frattemp, ir-Rikorrenti ser ikunu jistgħu jieħdu lura l-pusses tal-Imħażen mhux qabel is-sena 2028 ;
- It-trapass taż-żmien li matulu r-Rikorrenti kienu u għadhom kostretti jissubixxu l-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom;
- L-inerzja da parti tal-Istat, li matul is-snin baqa' passiv għall-ħtiega ta' ntervent leġislattiv effettiv sabiex joħloq bilanċ proporzjonat bejn il-piżijiet u d-drittijiet tas-sidien u u dawk tal-inkwilini;
- Il-fatt li nonostante li l-Kamra tar-Rapprezentanti promulgat liġi li tikkontempla Indiċi tal-Kirjiet Kummercjali li potenzjalment seta' joffri l-bilanċ meħtieg bejn l-interessi ta' sid il-kera u l-interess pubbliku; sallum l-Eżekuttiv għandu ma promulgax dan l-indiċi.
- Il-fatt li hawn si tratta ta' kirja kummerċjali, anzi zewg kirjiet kummercjali; u mhux kaz ta' akkomodazzjoni socjali.

- Inċertezza intrinsika filli wieħed jirnexxielu jsib inkwilin prospettiv li jħallas kera ekwivalenti għall-valur lokatizju.

45. Għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji il-Qorti ser tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet.

46. Fir-rigward tas-soċjeta' attriċi Pisani Brothers Limited il-perijodu applikabbli huwa minn Mejju 1987[2] sa Awissu 2021 meta ġie ntavolat ir-rikors promotur u dan peress li fis-sena 1987 hija kienet diġa is-sid.

47. Dwar ir-rikorrenti l-oħra, fin-nota ta' sottomissjonijiet l-Avukat tal-Istat jissottometti illi fir-rigward ta' Stephanie Sullivan il-perijodu għaliha applikabbli għandu jibda minn Lulju 2015 u għar-rikorrenti Andrew Cassar u Erika Portanier minn Frar 2017. Jispjega illi ma ngabitx prova ta' kemm snin b'lura l-antekawża tagħhom kellhom titolu tal-kirja. Jissottometti illi l-ebda prova ma nġabet dwar kif u meta Felicity Calleja u/jew Maria sive Miriam Cassar akkwistaw it-titolu tagħhom. Lanqas ġie spjegat jekk dawn wirtux lin-nanniet tar-Rikorrenti bħala eredi universali.

48. Minn eżami tal-kuntratt *causa mortis* tal-20 ta' April 2016 dwar l-assi ereditarji ta' Felicita' sive Felicity Calleja jirriżulta illi d-*decuius* kellha ¼ indiviż tal-Imħażen u ¼ indiviż ta' diversi proprjetajiet oħra. Mill-kuntratt *causa mortis* tal-14 ta' Frar 2018 dwar l-assi ereditarji ta' Maria sive Miriam Cassar jirriżulta li hija wkoll kellha ¼ indiviż tal-Imħażen u ta' numru ta' proprjetajiet immobiljari bħal oħtha Felicity Calleja. Erica Portanier xhedet illi n-nofs indiviż tal-Imħażen kien jappartjeni

[2] Is-sena li fiha daħal fis-seħħ Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta

lin-nanniet tagħha Emanuel u Josephine Pisani li wirtuhom uliedhom Miriam Cassar u Felicity Cassar.

49. Il-Qorti tqis illi għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji il-provi li saret referenza għalihom fil-paragrafu preċedenti huwa suffiċjenti sabiex jirradikaw id-dritt fir-rikorrenti li jitolbu li għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji jittieħed ukoll kont taż-żmien li matulu l-Imħażen kienu proprjeta' tal-ante kawza tagħhom. Dan in linea ma' dak deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Erika Gollcher et vs Avukat tal-Istat** mogħtija fis-26 ta' Jannar 2022. (ara wkoll **Carmel Sammut vs Maria Stella Dimech** - Qorti Kostituzzjonali - 26 ta' Mejju 2021; **Franco Buttigieg and Others vs Malta** - QEDB - 11 ta' Diċembru 2018 u **Amato Gauci vs Malta** - QEDB - 15 ta' Settembru 2009).

50. Mill-kumpless tal-provi l-Qorti qed tikkonsidra illi r-Rikorrenti ippruvaw sodisfaċentement illi għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji l-Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni l-perijodu minn Mejju 1987.

51. Fil-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji ser jitnaqqas sehem Jen-Paul Calleja, u cioe' wieħed minn tnax sehem indiviz (1/12), peress li ma hux attur.

52. Dwar il-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji l-Qorti hija gwidata mis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez vs Avukat Ġenerali et.** mogħtija fis-27 ta' Ottubru 2021, f'kawża b'fattispecie simili għal dik odjerna:

21. Fir-rigward tal-likwidazzjoni tal-kumpens, il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021), fejn ġie spejgat hekk fir-rigward tal-likwidazzjoni tal-kumpens u t-tnaqqis li għandu jsir f'kawżi fejn l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjeta` tkun ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku…………..

Il-Qorti tagħraf illi f'dan il-każ il-miżura in kwistjoni ma kinitx intiża għall-protezzjoni ta' akkomodazzjoni soċjali u s-salvagwardja ta' nies vulnerabbli minn homelessness. Il-Qorti tagħraf ukoll illi kif sewwa osservat l-ewwel Qorti, l-interess ġenerali li kien jiġġustifika l-protezzjoni tal-kirjiet kummerċjali naqas maż-żmien. Għaldaqstant, in vista ta' dan kollu l-Qorti tqis illi r-rata ta' tnaqqis minħabba l-għan leġittimu tal-liġi f'dan il-każ għandha tkun ta' ċirka 20% u mhux 30% kif stabbilit fis-sentenza appena ċitata.

Fir-rigward tat-tnaqqis minħabba l-inċertezza li l-attur kien jirnexxilu jżomm l-fond mikri matul iż-żmien relevanti kollu għall-ammonti ndikati mill-Perit Legali, il-Qorti tqis illi fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' din il-kawża r-rata ta' tnaqqis għandha tkun ta' ċirka 35% u mhux 20%. Dan għaliex l-ewwel nett hemm inċertezza dwar jekk il-proprjeta` kollha verament setgħatx tintuża għal skopijiet kummerċjali peress illi minkejja illi l-kirja hija waħda u għal skopijiet kummerċjali, l-inkwilini ma jużawx tlieta millfondi nklużi fil-kirja. Inoltre, il-Qorti tosserva illi l-Perit Tekniku bbaża l-istima tiegħu partikolarment fuq il-fatt illi dawn il-fondi jistgħu jingħaqdu f'wieħed u jsir boutique hotel. Pero`, ikkonsidrat illi l-inċertezza f'dan issettur hija ferm akbar

milli dik eżistenti fis-settur tal-akkomodazzjoni għal skopijiet residenzjali, tqis li tnaqqis kif konsidrat minn din il-Qorti hu raġonevoli.

53. Skond ir-rapport tal-Perit Tekniku **il-valur lokatizzju komplessiv tal-Imħażen** flimkien għall-perijodu mill-1 ta' Mejju, 1987 sal-31 ta' Awissu, 2021 huwa s-segwenti:

01.05.1987 - 31.12.1987	:	2,774.00
01.01.1988 - 31.12.1991	:	16,644.00
01.01.1992 - 31.12.1996	:	28,775.00
01.01.1997 - 31.12.2001	:	39,795.00
01.01.2002 - 31.12.2006	:	55,035.00
01.01.2007 - 31.12.2011	:	76,115.00
01.01.2012 - 31.12.2016	:	94,850.00
01.01.2017 - 31.12.2020	:	82,392.00
01.01.2021 - 31.08.2021	:	14,667.00
Total	**:**	**€411,047.00**

Riduzzjonijiet ai termini tas-sentenza **Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez vs Avukat Ġenerali et.** fuq ċitata:

411,047.00 – 82,209.40 (20%) = 328,837.60 - 115,093.16 (35%) = 213,744.60 - 10,970.55 = 202,774.05 - 16,897.84 (1/12) = 185,876.21

54. **Il-Qorti qegħda għalhekk tillikwida d-danni pekunjarji dovuti lir-Rikorrenti fis-somma ta' mija u ħamsa u tmenin elf, tmien mija u sitta u sebgħin ewro u wieħed u għoxrin ċenteżmu (€185,876.21) li qed jiġu arrotondati għal €185,880.00**

Danni Morali.

55. Tenut kont tal-fatt illi s-soċjeta' rikorrenti Pisani Brothers Limited ilha sid tal-Imħażen minn qabel is-sena 1987, li r-rikorrenti Stephanie Sullvian saret sid f'Lulju 2015, filwaqt li r-rikorrenti Andrew Cassar u Erika Portanier saru sidien fi Frar 2017 il-Qorti qed tillikwida d-danni morali in kwantu lil Pisani Brothers Limited is-somma ta' tmint elef u ħames mitt ewro (€8,500), lir-rikorrenti Stephanie Sullivan is-somma ta' tlitt elef ewro (€3,000) u lir-rikorrenti Andrew Cassar u Erika Portanier flimkien is-somma ta' elfejn ewro (€2,000).

Rimedju Ulterjuri.

56. Tenut kont illi l-Qorti qed issib leżjoni tad-dritt konvenzjonali tar-Rikorrenti li skond il-liġijiet viġenti ser tkompli ta' lanqas sas-sena 2028 il-Qorti tqis illi ma tistax permezz tas-sentenza tagħha tħalli li tali leżjoni tibqa' tipperdura fil-futur.

57. Għalhekk b'żieda mal-kundanna ta' ħlas ta' danni pekunjarji u non pekunjari, l-Qorti qed tiddeċiedi għandu jingħata rimedju ulterjuri fis-sens illi s-soċjeta' konvenuta qua inkwilin ma tistax tibqa' tistrieh fuq il-protezzjoni sa issa lilha mogħtija mill-Kap 16 u mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Spejjeż Ġudizzjarji.

58. Il-Qorti hija tal-fehma li l-intimat Avukat tal-Istat bħala r-rappreżentant tal-Istat responsabbli għall-miżura leġislattiva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ waslet għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrent, għandu jħallas l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni. In segwietu għal dak li ingħad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Paul Farrugia vs. Avukat tal-Istat**

et (Rik Kost 148/2020) mogħtija fl-1 ta' Diċembru 2021, il-Qorti serja tordna li l-ispejjeż tas-soċjeta' konvenuta għandhom jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Decide.

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet tal-intimati konformement ma' dak hawn fuq deċiż,

1. **Tilqa'** l-ewwel talba attriċi, tiddikjara illi bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta b'mod partikolari Artikolu 3 tal-istess u bl-operazzjonijiet tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta b'mod partikolari Artikoli 1531D u Artikolu 1531I tal-istess li taw dritt ta' rilokazzjoni b'kera baxx lis-soċjeta' konvenuta W. J. Parnis England Limited għall-Imħażen mertu tal-kawża fejn ma nżammx bilanċ bejn l-interess ġenerali u d-drittijiet tar-Rikorrenti, ġie vvjolat id-dritt fundamentali tar-Rikorrenti kif protett bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

2. **Tiddikjara** illi r-Rikorrenti għandhom dritt għar-rimedji aktar 'l isfel hawn mogħtija in vista tal-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom kif hawn fuq deċiż.

3. **Tilqa'** t-tieni talba, tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-Rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-dritt fundamentalit tagħhom.

4. **Tillikwida** d-danni pekunjarji sofferti mir-Rikorrenti fis-somma ta' mija u ħamsa u tmenin elf, tmien mija u tmenin ewro (**€185,880.00).**

5. **Tillikwida** d-danni non-pekunjarji in kwantu favur is-soċjeta' rikorrenti Pisani Brothers Limited fis-somma ta' tmint elef u ħames mitt ewro (€8,500), in kwantu favur ir-rikorrenti Stephanie Sullivan fis-somma ta' tlitt elef ewro (€3,000) u in kwantu lir-rikorrenti Andrew Cassar u Erika Portanier flimkien is-somma ta' elfejn ewro (€2,000).

6. **Tikkundanna** lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-Rikorrenti flimkien is-somma ta' €185,880.00; lir-rikorrenti Pisani Brothers Limited is-somma ta' €8,500; lir-rikorrenti Stephanie Sullivan is-somma ta' €3,000 u lir-rikorrenti Andrew Cassar u Erika Portanier flimkien is-somma ta' €2,000.

7. **Tordna u tiddikjara** illi s-soċjeta' konvenuta W. J. Parnis England Limited ma tistax tibqa' tistrieh qua inkwilin fuq l-artikoli tal-liġi tal-Kapitolu 16 b'mod partikolari artikoli 1531D u 1531I u tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta b'mod partikolari artikolu 3, sabiex tibqa' żżomm pussess tal-Imħażen mertu tal-kawża odjerna.

Bl-ispejjeż kontra l-Avukat tal-Istat u **bl-Imgħax Legali** millum sad-data tal-effettiv pagament.

Robert G. Mangion
Imħallef
31 ta' Jannar, 2023

Deputat Registratur