QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum, 9 ta' Ġunju, 2023

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 698/2021 MH

Numru: 3

(1) Alessandra sive Sandra Radmilli f'isimha proprju; (2) Louis Joseph Sant Cassia ; (3) Maria Arrigo; (4) Mark Pace; (5) Maria Pia sive Marian Galea; (6) John Pace; (7) David James von Brockdorff; (8) Vanessa Asciak; (9) Nicholas von Brockdorff; (10) Nicholas Dei Conti Sant Manduca; (11) Peter Dei Conti Sant Manduca; (12) Anthony Gatt; (13) Katrina Samut Tagliaferro; (14) Nicola Busuttil; (15) Fabrizia Frendo Randon; (15) Giovanella Despott; (16) Rebecca Attard Montalto; (17) Alessandra sive Sandra Radmilli bhala prokuratrici specjali ghan-nom u in rapprezentanza tal-assenti minn Malta Michael Cassar Torregiani, David Cassar Torregiani, Elizabeth Mary FitzGibbon, Anne Croucher; (18) Angela Wood; (19) Franco Buttigieg bhala prokuratur specjali ghan-nom u in rapprezentanza tal-assenti minn Malta Lea Maria Harding; (20) Mario Stilon De Piro

vs

(1) Maurice Agius; (2) Joseph Mary Agius; (3) L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti;

Rat **ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti tad-29 t'Ottubru 2021** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub –

"1. Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-proprjeta' 37, Melita Street, Valletta, liema proprjeta' għaddiet għandhom permezz ta' wirt u dan skont kif sejjer jiġi spjegat.

2. Illi skont kif jirrizulta mill-kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Dupius datat 28 ta' Marzu 1975, in-nofs indiviz tal-proprjeta' 37, Melita Street gja qabel Brittania Street, Valletta kien ġie assenjatat lil Alberta Cassar Torregiani (kopja ta' estratt mill-kuntratt anness u markat Dok SB1).

3. Illi Alberta Cassar Torregiani mietet fil-25 ta' Lulju 2012 u konsegwentement kienet saret dikjarazzjoni causa mortis mill-eredi tagħha fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa tat-23 ta' Lulju 2013 fejn in-nofs sehem indiviz tal-proprjeta' surreferita ġie debitament iddikjarat (kopja annessa Dok SB2). Għal kull buon fini qiegħed jiġi ddikjarat li kien hemm żewġ korrezzjonijiet għal-istess causa mortis tat-3 ta' Ġunju 2015 u 28 ta' Diċembru 2015 fl-atti tan-Nutar Dottor Thea Cachia liema korrezzjonijiet ma kellhom l-ebda effett fuq id-dispożizzjonijiet rigwardanti dan il-fond (kopji annessi Dok SB3 u Dok SB4).

4. Illi wara d-dikjarazzjoni causa mortis surreferita datata 23 ta' Lulju 2013, uħud mill-partijiet inbidlu minħabba trasferimenti causa mortis jew inter vivos, u dan kif jidher ukoll mill-korrezzjonijiet hawn annessi.

5. Illi fir-rigward tan-nofs sehem indiviz tal-proprjeta' surreferita li jappartjeni lir-rikorrenti Lea Maria Harding u Mario Stilon De Piro f'ismha indaqs bejniethom, dan ġie assenjat lilhom permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona datat 18 ta' Marzu 1976 skont kif jirrizulta aħjar taht l-Ewwel Porzjon tal-istess kuntratt (kopja annessa Dok SB4A).

6. Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-proprjeta' de quo fl-ishma segwenti:

a) Alessandra sive Sandra Radmilli 1/24

b) Louis Joseph Sant Cassia 1/24

c) Maria Arrigo 1/24

d) Mark Pace 1/24

e) Maria Pia sive Marian Galea 1/24

f) John Pace 1/24

g) David James von Brockdorff 1/108

h) Vanessa Asciak 1/108

i) Nicholas von Brockdorff 1/108

j) Nicholas Dei Conti Sant Manduca 1/72

k) Peter Dei Conti Sant Manduca 1/72

l) Anthony Gatt 1/108

m) Katrina Sammut Tagliaferro 1/108

n) Nicola Busuttil 1/108

o) Fabrizia Frendo Randon 1/36

p) Giovanella Despott 1/36 (usufrutt biss)

q) Rebecca Attard Montalto 1/36 (soggett ghall-usufrutt)

r) Michael Cassar Torregiani 1/72

s) David Cassar Torregiani 1/72

t) Elizabeth Mary FitzGibbon 1/36

u) Anne Croucher 1/36

v) Angela Wood 1/36

w) Mario Stilon ¼

x) Lea Harding ¼

7. Illi din il-proprjeta' kienet ġiet mikrija b'kirja kummerċjali għexieren ta' snin ilu mill-predeċessuri tar-rikorrenti a favur Giuseppe Agius (in-nannu tal-intimati Agius). Illi għalhekk din hija kirja protetta u dan skont kif jirrizulta wkoll mis-sentenza tal-Qorti tal-Appell deċiża fil-11 ta' Frar 2004 fl-ismijiet "Josette Stilon et noe vs Anthony Agius" (kopja annessa Dok SB5).

8. Illi wara l-mewt ta' Giuseppe Agius din il-kirja intirtet minn Anthony Agius, missier l-intimati Agius u sussegwentement din il-kirja għaddiet fuq l-intimati Agius skont il-liġi versu l-istess kundizzjonijiet u dan skont kif ukoll jidher mid-dokument anness Dok SB6 liema dokument huwa debitament iffirmat minn Maurice Agius għal-arretrati ta' kera fuq il-fond in kwistjoni.

9. Illi minkejja dan, bit-tħaddim tal-provvedimenti tal-Kap 69, ir-rikorrenti u l-predeċessuri tagħhom kienu kostretti jibqgħu jġeddu l-kera bl-istess rata skont il-provvedimenti tal-liġi u dan mingħajr prospett li tiġi terminata.

10. Illi kien fis-sena 1995, li l-Gvern irrikonoxxa li ma kien hemm ebda ħtieġa ta' protezzjoni ta' kirjiet kummerċjali, u lliberalizza s-suq. Iżda, minkejja dan, il-Gvern ma ha ebda passi dak iż-żmien sabiex jittermina kirjiet kummerċjali protetti u/jew jindirizza l-żbilanċ fil-kera. Fil-fatt il-kirja odjerna baqghet protetta minkejja li s-suq gie hekk liberalizzat.

11. Illi kien biss fis-sena 2009 permezz tal-Att X tal-2009, li l-Gvern ha passi fir-rigward tal-kirjiet protetti fejn:

a. Giet stabbilita data definittiva ghat-terminazzjoni tal-kirja cioe` il-31 ta' Mejju 2028;

b. Kien hemm provvedimenti sabiex il-kera tizdied.

12. Illi minkejja din il-ligi, ir-rikorrenti ghadhom qeghdin ibatu pregudizzju serju hekk kif ma nzammx bilanc gust u proporzjonat bejn l-allegat ghan pubbliku intiz u d-drittijiet fundamentali tas-sidien ghat-tgawdija tal-possedimenti taghhom.

13. Illi r-rikorrenti jaghmlu referenza ampja ghall-kawza ben studjata fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs L-Avukat Generali (rikors 9/17 JZM) deciza fit-29 ta' Marzu 2019 mill-Qorti Kostituzzjonali, liema kawza tittratta sitwazzjoni analoga ghal dik odjerna, u taghmel referenza ghal sensiela ta' kawzi ohra rilevanti inkluz il-kawza Zammit and Attard Cassar vs Malta (30 ta' Lulju 2015) li tittratta fattispecie simili ghal dawk odjerni u fejn il-Qorti ta' Strasbourg sabet vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid minkejja l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009.

Ir-rikorrenti jaghmlu referenza wkoll ghas-sentenzi recenti fl-ismijiet 'John Pace et vs L-Avukat tal-Istat' deciza fit-28 ta' Jannar 2021 (Rikors 107/2018 MCH) , 'Maggur Raymond Miller et vs L-Avukat tal-Istat' deciza fit-3 ta' Dicembru 2020 (Rikors 83/2019 GM) u 'Emanuel Ciantar vs Avukat Generali et' deciza fid-19 ta' Frar 2020 (Rikors 103/2016 AF) fejn gie deciz mill-Qrati Maltin li bit-thaddim tal-ligi hawn ikkontestata qeghdin jigu miksura d-drittijiet fundamentali tas-sidien privata u t-tgawdija libera tal-properjeta' taghhom, inter alia taht l-Ewwel Artikolu ta' Protokoll Nru 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem skont kif ratifikata fil-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta. Issir ukoll referenza ghall-kawza 'Carmel Apap Bologna d'Amico Inguanez vs L-Avukat Generali et' deciza fis-7 ta' Mejju 2021 (rikors 112/2019LM).

14. Illi huwa car u manifest li d-disposizzjonijiet dwar it-tigdid awtomatiku tal-kera u dwar il-kontroll tal-ammont tal-kera jikkostitwixxu interferenza fl-uzu tal-

proprjeta' tar-rikorrenti u naqsu milli jzommu bilanc gust u bejn l-allegat ghan pubbliku ntiz u d-drittijiet tar-rikorrent ghat-tgawdija tal-proprjeta` tieghu.

15. Illi r-rikorrenti jinnotaw kif gie wkoll fis-sentenzi hawn fuq citati inkluz Louis Apap Bologna vs L-Avukat Generali, li l-qaghda ekonomika tal-pajjiz m'ghadhiex bhalma kienet meta dahal fis-sehh l-Kap 69 u certament marret ghall-ahjar. Illi ghalhekk l-ghan pubbliku li kien hemm originarjament, xi ftit jew wisq sparixxa maz-zmien.

16. Illi fir-rigward tat-terminu tal-kera minkejja li l-Att X tal-2009 stabbilixxa data definitiiva ghat-terminazzjoni tal-kirja, jibqa' l-fatt li l-inkwilini u l-predecessuri taghhom baqghu jokkupaw il-fond kontra l-volonta' tas-sidien ghal hafna snin u ghalhekk bil-provvedimenti tal-indikat att l-intimati inghataw id-dritt li jibqghu jokkupaw il-fond ghal seba' snin ohra u dan bi hsara ghar-rikorrenti.

17. Illi f'dan ir-rigward ir-rikorrenti jaghmlu referenza wkoll ghas-sentenza analoga u recenti fl-ismijiet 'Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez vs Avukat Generali et' deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (sede Kostituzzjonali) nhar is-7 ta' Mejju 2021 fejn il-Qorti ddikjarat b'mod inekwivoku s-segwenti:-

"Il-Qorti tqis li d-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009 ftit joffru konfort lir-rikorrent fis-sitwazzjoni li jinsab fiha, u dan għaliex huwa ristrett kemm fl-ammont ta' kera li jista' jirċievi, liema ammont ta' kera ċertament li ma jirriflettix ir-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż, u huwa ukoll ristrett fir-rigward taż-żmien meta huwa jista' jieħu l-pussess lura tal-fond [..]"

18. Illi dan huwa piz sproporzjonat u eccessiv, u dan kif dikjarat f'diversi sentenzi fosthom Louis Apap Bologna vs L-Avukat Generali fejn il-Qorti iddikjarat li

"xorta wahda s-sid jibqa` mghobbi b` "disproportionate and excessiveburden" u Zammit and Attard Cassar vs Malta fejn il-Qorti ta' Strasbourg iddikjarat li

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

19. Illi fir-rigward tal-kontroll fil-quantum ta' kera, il-provvedimenti tal-Artikolu 1531D ma jagħmlu xejn sabiex jindirizzaw il-piż sproporzjonat li qeghdin ibatu r-rikorrenti. Skont l-istess Artikolu, il-kera żdiedet b'mod irrizorju fejn illum il-kera li qiegħda titħallas hi ta' EUR 336 u/jew somma verjuri fis-sena liema kera hi redikolament baxxa.

20. Illi kif dikjarat fil-kawża Louis Apap Bologna vs L-Avukat Ġenerali "dan l-awment xorta waħda ma jirriflettix fl-għadd ir-realtà` ekonomika u soċjali tal-pajjiż. Wara l-1 ta` Ġunju 2013, is-sid tħalla b`idejh marbuta dwar b`kemm għandha tiżdied il-kera peress li fin-nuqqas ta` ftehim mal-inkwilin, il-liġi baqgħet tiddetta kif għandha tiġi awmentata l-kera." Filwaqt illi fis-sentenza 'John Pace et vs L-Avukat tal-Istat' mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali hawn fuq citata il-Qorti ddikjarat li "il-liġi l-ġdida f'kull każ ma tpattix għat-telf li ġarrbu s-sidien qabel ma daħlet fis-seħħ" !

24. Illi fil-kaz Zammit and Attard Cassar v 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."

25. Illi din il-kera hija rrizorja meta komparat mal-kera li l-fond in kwistjoni jista' jikseb fuq is-suq liberu hekk kif ċertament għandu valur lokatizju bil-wisq aktar minn EUR 336 fis-sena.

26. Illi permezz tal-ittra uffiċjali fl-ismijiet 'Sandra Radmilli et vs Maurice Agius et' (ittra nru 4452/2021) datata 15 ta' Ottubru 2021, ir-rikorrenti interpellaw lill-Avukat tal-Istat sabiex jipprovdi dawk ir-rimedji kollha opportuni fiċ-ċirkostanzi, inkluż li jersaq għal-likwidazzjoni u ħlas ta' kumpens xieraq u adegwat (kemm danni materjali u morali) għas-snin kollha li r-rikorrenti ilhom spussessjati mill-proprjeta` tagħhom u sabiex ir-rikorrenti jiġu reintegrati fil-pussess tal-proprjeta` tagħhom fi żmien qasir u perentorju. Illi minkejja l-ittra uffiċjali, ir-rikorrenti għadhom ma rċevew l-ebda rimedju u/jew ħlas ta' kumpens u/jew almenu xi forma ta' risposta li ser jirċievu xi kumpens xieraq u adegwat skont iċ-ċirkostanzi.

27. Illi oltre' hekk, ir-rikorrenti ma jistgħux ma jinnutawx li minkejja l-allegat għan pubbliku tal-provvedimenti tal-liġi li jipproteġu din il-kirja kummerċjali u jitfghu piż sproporzjonat u qawwi fuq ir-rikorrenti a benefiċċju tal- intimati, il-Gvern tul dawn is-snin kollha ma kkontribwixxa bl-ebda mod sabiex itaffi jew igorr dan it-toqol għal-allegat għan pubbliku.

28. Illi għaldaqstant is-sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti ilhom imcahdin mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom għal għexieren ta' snin u għad iridu ibatu 7 snin oħra, u fejn għal żmien twil ilhom jirċievu kera għal kollox mizera u irrizorja, qiegħda tilledi d-drittijiet tagħhom kemm taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta kif ukoll taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

29. Illi ma jeżisti ebda rimedju ordinarju effettiv għas-sitwazzjoni preżenti, u għalhekk ir-rikorrenti m'għandhomx għażla ħlief li jiftħu dawn il-proċeduri odjerni ta' natura kostituzzjonali u ta' drittijiet fundamentali.

30. Illi r-rikorrenti għalhekk qeghdin jitolbu dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi, inkluż iżda mhux limitatament:

a. Dikjarazzjoni li l-provvedimenti tal-liġi li qeghdin iwasslu għas-sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti jridu jibqgħu jġeddu l-kera tal-fond bir-rata mizera prevista fil-liġi, qeghdin jilledu d-drittjiet tagħhom.

b. Dikjarazzjoni li konsegwentement ai termini tal-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 3(2) tal-Kap 319, l-imsemmija ligijiet (fosthom iżda mhux limitament l-Artikoli 3, 9 u 12 tal-Kap 69, u l-Artikoli 1531I u 1531D u/jew liema minnhom tal-Kap 16) huma nulli u bla effett, u li konsegwentement l-intimati ma jistgħu jibqgħu jokkupaw il-fond a bażi tal-istess provvedimenti tal-liġi.

c. Kumpens xieraq (sia pekunjarju u mhux pekunjarju), għas-snin kollha li r-rikorrenti batew u qeghdin ibatu l-interferenza fit-drittijiet tagħhom.

31. Illi filwaqt li din il-kawża hi ta' natura kostituzzjonali u ta' ilment rigwardanti d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, l-intimati Agius qeghdin ukoll jiġu konvenuti f'din il-kawża għal kull interess li jista' jkollhom, stante li r-rizultanzi ta' din il-kawża sejrin jaffettwaw it-titolu li abbażi tiegħu l-istess intimati qeghdin jokkupaw il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u għalhekk għandhom interessi li jkunu f'parti minn din il-kawża. Illi għalhekk l-ispejjeż tal-konvenut Agius għandhom jitħallsu kollha mill-konvenut Avukat tal-Istat u/jew minnhom konvenuti stess, u ċertament mhux mir-rikorrenti.

32. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża odjerna.

Għaldaqstant, jgħidu l-intimati prevja kwalisiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna l-għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex –

1. Tiddikjara li l-provvedimenti tal-Kap 69 inter alia l-Artikoli 3, 9 u 12, u tal-Kap 16 inter alia l-Artikolu 1531I u tal-1531D tal-Kap 16 u/jew liema minnhom, qeghdin jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom 37, Melita Street, Valletta kif sanciti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta u/jew l-Ewwel Artikolu ta` l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (li tifforma parti integrali tal-ligijiet domestiċi fil-Kap. 319), u dan prevja u jekk hemm bzonn billi tappunta periti nominandi.

2. Tiffissa u tordna li jithallas kumpens xieraq (sia pekunjarju u mhux pekunjarju) ghas-snin kollha li r-rikorrenti batew u qeghdin ibatu vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom u dan mis-sena 1975 u/jew sena verjuri sal-lum il-gurnata.

3. Taghti dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fic-cirkostanzi, inkluz izda mhux limitatament li tiddikjara li l-intimati Maurice Agius u Joseph Mary Agius ma jistghux jistriehu izjed fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap.69 u Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta kif ecepiti fl-ewwel talba sabiex ikomplu jokkupaw u jikru l-fond 37, Melita Street, Valletta.

Bl-ispejjez kontra l-istess intimate u/jew min minnhom inkluz tal-ittra ufficjali 4452/2021 u huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni u bl-imghax legali."

Rat **ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat tal-25 ta' Jannar 2022**[1] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

[1] Fol 135 et seq

1. *"Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu ta' kull wieħed u waħda minnhom fuq il-fond 37, Melita Street, Valletta. F'dan ir-rigward diġà jirriżulta mid-dokumenti annessi mar-rikors promotur, u dan kif jistqarr ir-rikors stess, li r-rikorrenti Rebecca Attard Montalto ma għandha l-ebda titolu li tiġbor kera fuq il-fond stante li s-sehem tagħha huwa soġġett għal użufrutt;*

2. *Illi fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għal dak fuq premess, ir-rikorrenti għandhom ukoll iġibu prova li l-intimati Maurice Agius u Joseph Mary Agius tassew igawdu minn kirja protetta skond il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;*

3. *Illi sa fejn ir-rikorrenti jilmentaw minn ksur tal-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** t-talbiet tagħhom huma irreċevibbli u dan peress li l-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** daħal fis-seħħ ferm qabel l-1962 u għalhekk huwa milqut mill-**Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni** li jipprovdi : "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)";*

4. *Illi fejn ir-rikorrenti jitolbu li din l-Onorabbli Qorti ssib ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, din it-talba hija improponibbli għal kull perjodu qabel it-30 t'April 1987 u dan in vista ta' dak stipulat fl-**Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta** u ċoè li l-ebda ksur tal-**Ewwel Protokoll** li jsir qabel it-30 ta' April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin;*

5. *Illi bla ħsara għall-premess, l-esponenti jirrileva wkoll li skond il-proviso tal-* ***Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea*** *l-Istat għandu kull jedd jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skond l-interess ġenerali. Anke skond il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli.*

*Sewwasew fil-każ odjern id-dispożizzjonijiet tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** u tal-**Kodiċi Ċivili** għandhom (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għaliex huma maħsuba biex jipproteġu l-vijabbiltà ekonomika ta; intrapriżi kummerċjali fl-interess tal-kummerċ kif ukoll tal-konsumatur; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-inkwilin u tal-poplu konsumatur b'mod ġenerali.*

*Jiġi b'hekk, li l-esponent ma jarax kif il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** jista' jitqies li jmur kontra l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll;*

6. *Illi inoltre, bis-saħħa tal-Att X tal-2009 kif emendat bl-Att V tal-2010, mill-1 ta' Jannar 2010 sal-31 ta' Diċembru 2013 il-valur tal-kera għoliet b'ħmistax il-mija kull sena skond l-**Artikolu 1531D(1) tal-Kodiċi Ċivili** (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta) u wara l-1 ta' Jannar 2014 il-kera bdiet tgħola b'ħamsa fil-mija kull sena skond l-**Artikolu 1531D(2) tal-Kodiċi Ċivili.** B'dan illi kull allegazzjoni li r-rikorrenti qiegħdin isofru piż disproporzjonat hija infondata u insostenibbli;*

7. *Illi apparti minn hekk l-***Artikolu 12** *moqri flimkien mal-***Artikolu 9(a) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** *jagħti l-opportunità lis-sidien tal-kera li jersqu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jirriprendu l-fond kemm-il darba jippruvaw li l-inkwilin ma ħaqqux il-protezzjoni tal-Kap. 69. 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 perpetwa imma hija intiża li tintemm fl-2028, li mhuwiex daqstant il-bogħod;*

8. *Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità u dwar l-allegat impossibiltà li tieħu lura l-pussess tal-fond mhumiex ġustifikati. Minn dan kollu jsegwi li ma hemm l-ebda ksur tal-***Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea***, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex mistħoqqa;*

9. *Illi safejn fit-tielet talba tar-rikorrenti huma qiegħdin jitolbu l-iżgumbrament tal-intimati Maurice Agius u Joseph Mary Agius, l-esponenti jeċċepixxi illi din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tiddeċiedi dwar tali talba. Konsegwentament, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll;*

10.*Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.*

Għaldaqstant fid-dawl ta' dawn ir-raġunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom."

Rat **ir-risposta tal-intimati aħwa Agius tat-8 ta' Frar 2022**[2] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

1. Illi in linea preliminari, peress illi t-talbiet kif proposti mir-rikorrenti fir-rikors promotur huma limitati għal dikjarazzjoni ta' ksur ta' drittijiet fondamentali, talba ta' ħlas bħala kumpens, u rimedji xierqa oħra, mingħand l-Istat, u b'hekk huma instrinsikament indirizzati lejn il-konvenut Avukat tal-Istat, allura l-esponenti Agius mhumiex il-leġittimi kontradittturi f'dawn il-proċeduri u għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-Ġudizzju.

Illi jekk il-konvenuti Agius ser jitħallew f'dawn il-proċeduri, u jiġi ddikjarat kif qed jitolbu l-atturi li l-intimati Maurice Agius u Joseph Mary Agius ma jistgħux jistrieħu iżjed fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, allura tkun qed issir diskriminazzjoni mal-intimati Agius. Il-ligijiet japplikaw erga omnes, u jekk jinstab li artikolu tal-liġi jinfringi dritt fondamentali, allura l-inapplikabilita' ta' tali liġi, trid tapplika l-istess fil-konfront ta' kullħadd – u ma jistax ikun hemm sitwazzjoni fejn l-intimati Agius ma jistgħux jistrieħu iżjed fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Kap. 16, u inkwilini oħra jkunu jistghi jistrieħu fuq l-istess.

2. Illi mingħajr preġudizzju ghas-suespost, fit-tieni lok ir-rikorrenti jridu jippruvaw b'mod sodisfacenti t-titolu ta' propjetà' tagħhom, u ma jistgħux jistrieħu fuq att ta' diviżjoni.

3. Illi mingħajr preġudizzju ghas-suespost, fit-tielet lok ma jistgħux ir-rikorrenti jinsistu li l-inkwilini ma jistgħux jistrieħu fuq il-kontenut tal-Kap. 69, meta kienu ir-rikorrenti stess li sas-sena 2000 kienu strahu fuq il-kontenut tal-istess Kap. 69 meta pproponew il-kawża fl-ismijiet Josette mart Dr Mario Stilon vs Anthony Agius (59/00JC).

4. Illi mingħajr preġudizzju ghas-suespost, fir-raba lok u fil-mertu, l-esponenti jiddikjaraw li huwa minnu li huma jokkupaw il-fond mertu tal-kawża b'titolu validu ta' kera, u sa' ftit qabel ma ġiet intavolata din il-kawża ir-rikorrenti

[2] Fol 143 et seq

dejjem aċċettaw kera għal-istess u b'hekk ir-rikorrenti tacitament aċċettaw ir-relazzjoni ġuridika bejnhom u l-esponenti bt-termini vigenti.

5. Illi fl-ahhar nett, tenut kont tan-natura tat-talbiet, l-esponenti jeccepixxu illi huma m'għandhomx jagħmlu tajjeb għall-ispejjeż tal-kawża.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-provi tal-partijiet u s-sottomissjonijiet magħmula.

Rat ir-relazzjoni tal-esperta teknika nkarigata minnha l-perit Elena Borg Costanzi dwar il-valur lokatizju fis-suq tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni.

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

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrenti jippremettu li huma sidien tal-fond bin-numru 37. Triq Melita, Valletta liema fond ilu konċess lill-intimati u lill-predeċessuri tagħhom b'kirja kummerċjali għal għexieren ta' snin. L-ilment tagħhom huwa marbut mal-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bit-tħaddim tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jew min minnhom. Dan stante li fil-fehma tagħha dawn il-provvedimenti tal-liġi ma jilħqux bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Dan kollu skont ir-rikorrenti jwassal għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ("il-

Kostituzzjoni") u bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Huma qed jitolbu rimedji xierqa li jagħmlu tajjeb għal tali leżjoni.

Minn naħa tagħhom, l-intimati, apparti eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, jirrespinġu l-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-mertu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

A. PROVI

Mill-atti jirriżulta li –

1. **Ir-rikorrenti Alessandra Radmilli** xehdet[3] u fost oħrajn tat dettalji dwar il-provenjenza tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond in kwistjoni u spjegat ukoll ir-raġunijiet li wassluhom sabiex iressqu l-ilmenti ta' natura kostituzzjonali fil-kawża odjerna. Hija saħqet li r-rikorrenti jistħoqqilhom jingħataw rimedju adegwat mingħand l-Istat sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta'. Xehdet ukoll li jekk hi tirċievi kera diċenti m'għandhiex problema li l-inkwilii jibqgħu fil-fond sas-sena 2028;

2. **Ir-rikorrent noe Franco Buttigieg** xehed[4] fost oħrajn dwar il-provenjenza tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond u l-involviment tiegħu fil-proprjeta' mertu tal-kawża mis-sena 2017 'il quddiem;

3. Jirriżulta wkoll li permezz ta' proċeduri Rik Nru 59/00 fl-ismijiet ***Josette Stilon et vs Anthony Agius***, is-sidien tal-fond in kwistjoni kienu talbu lill-Bord li Jirregola l-Kera jordna r-ripresa tal-fond stante li allegatament l-inwilin kiser l-

[3] Affidavit a fol 150 et seq u xhieda waqt is-seduta tal-24 t'Ottubru 2022
[4] Affidavit a fol 160 et seq

artikolu 9 (a) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. B'sentenza datata 30 ta' Jannar 2003 il-Bord laqa' t-talba tar-rikorrenti. Madankollu, b'**sentenza datata 11 ta' Frar 2004** il-Qorti tal-Appell rrevokat dik is-sentenza;

4. **L-intimat Maurice Agius** xehed[5] li familtu kienet ilha tiġġestixxi negozju tal-arloġġi fil-fond mertu tal-kawża sa minn żmien nannuh. Illum hu flimkien ma' ħuh Joseph (l-intimat l-ieħor fil-kawża) jiġġestixxi l-ħanut. Żied jgħid li minn wara s-sentenza tal-Bord l-kera kienet tiġi aċċettata mis-sidien u sal-2021 uħud minnhom baqgħu jaċċettawha. Huwa u ħuh ibbażaw id-deċiżjonijiet ta' x'ser jagħmlu bin-negozju tal-familja fuq il-pożizzjoni legali li l-kirja tagħhom tispiċċa fis-sena 2028 skont il-liġi. L-intimat ikkonerma li meta avviċinat minn tnejn mir-rikorrenti huwa kien ikkonfermalhom li meta tasal is-sena 2028 huma kienu beħsiebhom jerfgħu mix-xogħol u jirritornaw iċ-ċwievet. Hu jippretendi li l-protezzjoni mogħtija lilhom mill-Istat għandha tiġi onorata sal-2028;

5. Fir-relazzjoni tagħha **l-esperta teknika nkarigat mill-Qorti l-perit Elena Borg Costanzi** spjegat il-konstatazzjonijiet li għamlet fuq il-post waqt l-aċċess li sar fit-28 ta' April 2022. Hija elenkat ukoll il-valur lokatizju annwali tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq ħieles kull ħames snin fil-perjodu bejn l-1987 u l-2021.

Ma sarux domandi in eskussjoni għar-rapport. Waqt is-seduti tas-17 ta' Ġunju 2022 ir-rikorrenti u l-Avukat tal-Istat iddikjaraw li huma kienu qed jirrimettu ruħhom għal tali rapport.

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

[5] Affidavir a fol 92 et seq u kontro-eżami a fol 118 et seq

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

Jiġi sottolineat li l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizzat. Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiż fil-10 ta' Mejju 2014**[6] **-**

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

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

In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista'

[6] Rik 988/08

*tagħmlu b' mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("***Grima vs Mamo et noe***" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

*Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "***Cauchi vs Mercieca***" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "***Saliba vs Farrugia***" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "***Tabone vs Tabone et***" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "***Calleja noe vs Mifsud***" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `***Attard vs Tedesco et***` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u "***Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et***" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).*

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

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

konvinta li l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni mhumhiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit inkarigata Elena Borg Costanzi fir-relazzjoni peritali tagħha li mhumhiex korretti, ġusti u raġjonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija tiddeċiedi li tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet.

B. EĊĊEZZJONI PRELIMINARI

1. Skont **l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat** ir-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħha għall-proprjeta'. Huwa jargumenta wkoll li kif irriżulta mir-rikors promotur stess, ir-rikorrenti Rebecca Attard Montalto m'għandha ebda titolu li tiġbor kera fuq il-fond stante li s-sehem tagħha huwa suġġett għall-użufrutt.

Fit-**tieni eċċezzjoni tal-intimati aħwa Agius**, huma wkoll jissollevaw l-eċċezzjoni li r-rikorrenti jeħtieġilhom jippruvaw it-titolu tagħhom fuq il-proprjeta'.

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

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

"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd

fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet* ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et****). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet al-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."

Fil-każ odjern tirriżulta mill-atti l-provenjenza tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond in kwistjoni partikolarment mill-affidavits tal-attriċi Sandra Radmilli u ta' Franco Buttigieg kif ukoll mid-dokumenti relattivi esibiti minnhom fl-affidavits tagħhom kif ukoll minn dawk annessi mar-rikors promotur. Jirriżulta wkoll mill-atti s-sehem ta' kull wieħed u waħda mir-rikorrenti fuq l-istess proprjeta'.

Il-kwistjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat hija dwar il-fatt li s-sehem ta' 1/36 tar-rikorrenti Rebecca Attard Montalto huwa suġġett għall-użufrutt tar-rikorrenti l-oħra Giovanella Despott. L-Avukat tal-Istat jissottometti li jekk din il-Qorti ssib ksur ta' drittijiet fundamentali, dan għandu japplika biss fil-konfront tal-użufruttwarja Despott u mhux ta' Attard Montalto li għandha n-nuda proprjeta'.

Il-Qorti tqis li huwa minnu li f'dawn iċ-ċirkustanzi, il-kera ma tiġix perċepita mir-rikorrenti Rebecca Attard Montalto *qua* propjetarja tan-nuda propjeta', iżda mir-rikorrenti l-użufruttwarja Giovanella Despott. B'danakollu jibqa' mhux mittiefes id-dritt tagħha li tavvanza lanjanzi ta' natura kostituzzjonali fil-kawża odjerna stante li l-ilmenti tar-rikorrenti mhumhiex limitati biss għall quantum tal-kera iżda ukoll għat-tħaddim intier tad-dispożizzjonijiet tal-liġi mpunjati. Detto cio', f'każ li jinstab ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, l-Qorti tqis li huwa ġust li dan il-fattur jittieħed in konsiderazzjoni fil-likwidazzjoni u l-għoti tal-kumpens peress li kwalunkwe kera perċepibbli skont is-suq ħieles fuq il-fond ma

tappartjenix lir-rikorrenti Attard Montalto iżda lir-rikorrenti użufruttwarja Despott.

Fuq l-istess binarju mxiet din il-Qorti diversament preseduta fil-każ **George Debattista vs Avukat tal-Istat et deċiż fil-25 ta' Frar 2021**[7]. F'dak il-każ, għall-perjodu rilevanti tal-kawża bejn l-1987 u l-2018, ir-rikorrent kien biss werriet tan-nuda proprjeta' tal-fond filwaqt li ħuħ kien l-użufruttwarju. Għalkemm il-Qorti sabet li r-rikorrent kien sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, għal fini ta' kumpens pekunarju u non-pekunarju ħadet in kunsiderazzjoni l-fatt li għal dak il-perjodu huwa ma kienx proprjetarju assolut tal-fond.

Il-Qorti qalet hekk –

"L-attur xehed (fol. 23) illi huwa wiret in-nuda proprjeta tal-proprjeta in kwistjoni wara l-mewt t'ommu, Maria Debattista, li kienet l-unika proprjetarja ta' dan il-fond wara li kienet wirtet sehem missieru wara illi dan gie nieqes fl-1997. Xehed ukoll illi huh Anthony Debattista kienet wiret l-uzufrutt ta' din il-proprjeta, izda gie nieqes fl-2019.

(........)

Prova dwar it-titolu tal-atturi

*Il-Qorti taghraf illi f'kawżi ta' dan it-tip ir-rikorrenti m'humiex rikjesti illi jipproduċu prova ta' titolu assolut jew oriġinali. Kif intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea vs Avukat Generali** et (PA Kost 07/02/2017):*

[7] Mhux appellata

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

Minn eżami tal-provi preżentati mill-attur fil-mori tal-kawża il-Qorti tqis illi huwa ressaq prova sodisfacjenti tat-titolu tiegħu għal-finijiet ta' din il-kawża. Senjatament mill-atti jirrizulta illi l-proprjeta in kwistjoni kienet oriġinarjament ġiet akkwistata minn missier l-attur fl-1959. Jirrizulta wkoll illi omm l-attur kienet wirtet is-sehem ta' missieru minn din il-proprjeta, u mal-mewt ta' ommu, iddevolviet fuq l-attur in-nuda proprjeta tal-fond in kwistjoni, filwaqt illi wieħed mill-aħwa tal-attur wiret l-uzufrutt ta' din il-proprjeta. Jirrizulta illi hu l-attur miet fl-2019 u għalhekk illum il-ġurnata l-attur igawdi mill pjena proprjeta ta' dan il-fond.

(.......)

Mir-relazzjoni tal-Perit Tekniku jirrizulta li s-somma globali ta' kera percepibbli mill-attur a bażi tal-valur lokatizju fuq is-suq liberu bejn l-2011 u d-dhul fis-sehh tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kienet tkun ta' cirka €41,000. Il-Qorti rat pero illi mill-provi jirrizulta illi l-attur kien wiret biss in-nuda proprjeta filwaqt illi l-uzufrutt kien intiret minn huh. Għalhekk din is-somma fil-verita qatt ma kienet ser tiġi percepita mill-attur, iżda minn l-

uzufruttwarju, li gie nieqes fl-2019, u cioe wara z-żmien relevanti għal din il-kawża.

Il-Qorti qed tieħu in konsiderazzjoni s-segwenti fatturi fil-likwidazzjoni tal-quantum tal-kumpens dovut lil atturi ghall-lezjoni tad-dritt fundamentali soffert minnu:

(........)

-Il-fatt illi il-kera ma kinitx percepibbli mill-attur peress illi huh kellu l-uzufrutt tal-proprjeta in kwistjoni tal-2019;" **(enfasi tal-Qorti).**

Fid-dawl tas-suespost, il-Qorti sejra tilqa' din l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat limitatament kif ingħad filwaqt li sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni eċċezzjoni tal-intimati aħwa Agius.

2. Skont **it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat**, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova li l-inkwilini ntimati tassew igawdu minn kirja protetta skont il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Irriżulta ampjament mill-provi li tali kirja hija mħarsa bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Ilha għaddejja għexieren ta' snin anke sa minn żmien in-nannu tal-inkwilini u dwar dan hemm qbil anke mill-inkwlini intimati fix-xhieda tagħhom u l-kopji tal-irċevuti esebiti. Prova oħra hija s-sentenza surreferita fl-ismijiet Josette Stilon et vs Anthony Agius li ġiet intavolata quddiem il-Bord tal-Kera ai termini tal-Kap 69.

Il-Qorti sejra għalhekk tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

3. Skont **l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati aħwa Agius**, huma mhumhiex leġittimi kontraditturi għat-talbiet tar-rikorrenti stante li talbiet simili għandhom jiġu diretti lejn l-Istat.

Il-Qorti tirrileva li huwa minnu li r-rikorrenti qed jattakkaw leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat, u mhux ċittadini privati, li jġorr ir-responsabbilta' għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-parti leża.

Madankollu, peress li l-mertu tal-proċeduri odjerni huwa proprju l-fond li tiegħu l-intimati huma nkwilini, il-konsegwenzi ta' tali proċeduri fl-eventwalita' li jintlaqgħu it-talbiet tar-rikorrenti jistgħu jaffetwaw direttament lill-istess intimati. Dan partikolarment fid-dawl tat-tielet talba fejn il-Qorti qed tiġi mitluba tneħħi l-protezzjoni tal-liġi għall-kirja tal-istess intimati. Konsegwentement dan kollu jnissel l-interess ġuridiku meħtieġ sabiex l-intimati jkunu parti mill-kawża u jiddefendu l-pożizzjoni tagħhom *qua* inkwilini tal-fond.

F'dan il-kuntest il-Qorti tirreferi għall-każ **Josephine Azzopardi pro et noe et vs L-Onorevoli Prim Ministru et (Rik Kost 85/14) deċiż fit-28 ta' Settembru 2017** fejn ingħad hekk:

"Il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-25 ta` Frar 2016 fil-kawża ***Rose Borg vs Avukat Ġenerali et****. Hemm kienet trattata eċċezzjoni simili.*

Il-Qorti qalet hekk :-

"Illi l-Qrati tagħna ppronunzjaw ruħhom f`diversi okkażjonijiet dwar il-leġittimita` passiva ta` persuni privati li jkunu ċċitati f`kawżi ta` indoli kostituzzjonali u konvenzjonali.

Fil-każ fl-ismijiet ***Joseph Abela v. Onor.Prim`Ministru et*** *(Kost. 7 ta` Diċembru 1990) ġie ribadit li :*

"F`kawżi ta` natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontraditturi ta` dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma, direttament jew indirittament, responsabbli għall-kummissjoni jew omissjoni ta` xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li ghall-omissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni tal-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta` dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala` fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja."

Iżda kif anke gie ribadit mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ***Partit Nazzjonalista et v Kummissjoni Elettorali et****. (29 ta` Mejju 2015) "Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u ma jistgħux jitqisu illi jeskludu kategoriji oħra. "*

Proprju f`każijiet li jikkonċernaw l-istess materja bħal dik in disamina, ad eżempju fil-każ fl-ismijiet* ***Raymond Cassar Torreggiani et. v AG et*** *(22 ta` Frar 2013) iċċitat mir-rikorrenti, il-Qorti Kostituzzjonali irriteniet hekk:

"(11) ... biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma nteressati fil-kawża. B`hekk tiġi assigurata kemm jista` jkun l-effikaċita` tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta` ripetizzjoni ta` proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f`ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa` integru mill-mument li jieħdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti (App.Ċiv. ***Joseph Borg v. Francis Vassallo*** *[2000] Vol.LXXXIV.II.42;App.* ***C. Zahra De domenico v. Zahra Dedomenico*** *15.01.1992)"*

- omissis-

" [13] Mill-premess għandu jirriżulta ċar li l-intimati konjugi Tabone, bħala inkwilini tal-fond de quo, u tenut kont tal-fatt li proprju l-inkwilinat tagħhom jifforma l-mertu tal-kawża odjerna, għandhom interess ġuridiku u għalhekk ikunu parteċipi fil-kawża li jista` jkollha effetti legali anke fuqhom"

Dan il-ħsieb ġie ripetut mill-istess Qorti Kostituzzjonali fil-każ fl-ismijiet ***Sam Bradshaw et v l-AG et.*** *(6 ta` Frar 2015):*

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

Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huwa leġittimi kuntraditturi." (ara wkoll ***Cedric Mifsud nomine v Avukat Ġenerali et.*** *-Q.K. 31 ta` Jannar 2014;* ***Perit Joseph Barbara v On.Prim`Ministru*** *-Q.K. 31 ta` Jannar 2014).*

Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrenti huwa dirett lejn iċ-ċaħda tad-dritt tagħha ta` użu u tgawdija tal-proprjeta` tagħha in kwantu li dan hu b`effett tal-artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap 158 u tal-liġijiet viġenti. Fost ir-rimedji mitluba hemm wkoll dak tal-iżgumbrament tal-intimat Carmel Gatt. Għalhekk filwaqt li taqbel li l-intimat m`għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi imsemmija, jew anke li jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffetwawh stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b`liġi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f`dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integrita` tal-ġudizzju. L-intimat bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f`din il-kawża peress li l-mertu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huwa leġittimu kuntradittur."

Inoltre, dwar it-tieni parti ta' din l-ewwel eċċezzjoni l-Qorti tirrileva li anke jekk ikun hemm eżitu favorevoli għar-rikorrenti f'dawn il-proċeduri, mhuwhiex il-każ ta' diskriminazzjoni fil-konfront tagħhom stante li l-liġi in eżami tiġi evalwata fil-kuntest tal-fattispeċje ta' kull każ.

Għalhekk din l-eċċezzjoni ser tiġi miċħuda.

Ċ. <u>MERTU</u>

Fl-ewwel talba r-rikorrenti jilmentaw li b'riżultat tat-tħaddim tal-Kap. 69 u tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta fir-rigward tal-kirja tal-fond mertu tal-kawża odjerna huma qegħdin isofru ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

a. <u>Allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jgħid hekk -

"(1) Ebda proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b`mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b`mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta` liġi applikabbli għal dak itteħid ta` pussess jew akkwist –

(a) għall-ħlas ta` kumpens xieraq;

(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak ilkumpens dritt ta` aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b`liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u lammont ta` kull kumpens li għalih tista` tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta` dak il-kumpens; u

(c) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f`dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta` appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f`Malta:

Iżda f`każijiet speċjali l-Parlament jista`, jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b`liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi

akkwistata b`mod obbligatorju; u f`kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.

(2) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta` pussess jew akkwist ta` proprjetà –

(a) bi ħlas ta` xi taxxa, rata jew drittijiet;

(b) bħala penali għal, jew bħala konsegwenza ta`, ksur tal-liġi, sew jekk bi proċeduri ċivili jew wara dikjarazzjoni ta` ħtija ta` reat kriminali;

(c) wara l-attentat ta` tneħħija tal-proprjetà barra minn jew ġewwa Malta bi ksur ta` xi liġi;

(d) bħala teħid ta` kampjun għall-finijiet ta` xi liġi;

(e) meta l-proprjetà tikkonsisti f`annimal meta jiġi misjub f`art ħaddieħor jew mitluf;

(f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;

(g) bħala l-għoti jew l-amministrazzjoni ta` proprjetà għan-nom u għab-benefiċċju tal-persuna ntitolata għall-interess benefiċjarju fiha, proprjetà fi trust, proprjetà tal-għadu jew il-proprjetà ta` persuni dikjarati falluti b`sentenza jew xort`oħra dikjarati falluti jew insolventi, persuni ta` moħħ marid, persuni mejta, jew għaqdiet korporati jew mhux korporati fil-kors ta` stralċ jew likwidazzjoni;

(h) fl-esekuzzjoni ta` sentenzi jew ordnijiet ta` qrati;

(i) minħabba li tkun fi stat perikoluż jew ta` ħsara għas-saħħa tan-nies, annimali jew pjanti;

(j) bħala konsegwenza ta` xi liġi dwar il-preskrizzjoni ta` azzjonijiet, preskrizzjoni akkwiżittiva, art abbandunata, teżor misjub, manumorta jew id-drittijiet ta` suċċessjoni kompetenti lill-Gvern ta` Malta; jew

(k) għal dak iż-żmien biss sakemm ikun meħtieġ għall-finijiet ta` xi eżami, investigazzjoni, kawża jew inkjesta jew, fil-każ ta` art, l-egħmil fuqha –

(i) ta` xogħol ta` konservazzjoni ta` ħamrija jew il-konservazzjoni ta` risorsi naturali oħra ta` kull xorta jew ta` rikostruzzjoni ta` ħsara tal-gwerra; jew

(ii) ta` żvilupp jew titjib agrikolu li s-sid jew okkupant tal-art ikun ġie mitlub, u jkun mingħajr skuża raġonevoli u legali rrofta jew naqas li jagħmel.

(3) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għall-għoti lill-Gvern tal-proprjetà ta` xi minerali, ilma jew antikitajiet ta` taħt l-art.

(4) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi għat-teħid ta` pussess obbligatorju fl-interess pubbliku ta` xi proprjetà, jew l-akkwist obbligatorju fl-interess pubbliku u ta` xi interess fi jew dritt fuq proprjetà, meta dik il-proprjetà, interess jew dritt huwa miżmum minn għaqda korporata li hija mwaqqfa għal skopijiet pubbliċi minn xi liġi u li fiha ebda flejjes ma ġew investiti barra minn flejjes provduti minn xi leġislatura f`Malta."

Fit-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat jiġi argumentat li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa inapplikabbli għall-każ odjern stante li daħal fis-seħħ qabel l-1962 u allura huwa kolpit bii termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni.

L-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jgħid hekk -

"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta` din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-hdim 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) u li ma –

(a) iżżidx max-xorta ta` proprjetà li jista` jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;

(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista` jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

(c) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-artikolu 37(1) ta` din il-Kostituzzjoni."

Fir-rigward tal-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni, ingħad hekk mill-Qorti fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-30 ta' Ġunju 2020** –

"Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Art 37 tal-Kostituzzjoni huwa nfondat billi dik id-disposizzjoni ma tistax tiġi nvokata għall-applikazzjoni ta` liġi li kienet 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. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimati Vella hija regolata bil-Kap 69 li saret qabel it-3 ta` Marzu 1962 u allura kienet saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Ir-rikorrenti jagħmlu l-argument illi la darba l-kirja bdiet għaddejja wara t-3 ta` Marzu 1962, l-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tista` tikkostitwixxi vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Iżidu jgħidu li anke jekk jirriżulta li l-Kap

69 kien saved bl-applikazzjoni tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni, f`dan il-każ partikolari dan il-principju xorta waħda ma jistax isib applikazzjoni peress illi skont ir-rikorrenti l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 jinkwadraw ruħhom taħt l-eċċezzjonijiet kontemplati fil-paragrafi (b) u (c) tal-Art 47(9). Għalhekk bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u bl-emendi tal-2009 baqgħet tiġi mposta relazzjoni forzuza bejn is-sid u l-inkwilin bi dritt ta` rilokazzjoni ope legis.

Il-Qorti rat il-ġurisprudenza dwar l-Art 37 u l-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni fil-kuntest tal-Kap 88 tal-Liġijiet ta` Malta.

Fil-kawża fl-ismijiet ***Lawrence Fenech Limited v. Kummissarju tal-Artijiet et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta` Novembru 2012 tressaq aggravju fis-sens li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-Art 47(9). L-aggravju kien milqugħ propju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta` Marzu 1962.*

Fis-sentenza ta` din il-Qorti tal-4 ta` Ottubru 2016 fil-kawża fl-ismijiet ***Melina Micallef v. Il-Kummissarju tal-Artijiet*** *(hekk kif riformata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` Novembru 2017) kien riaffermat illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 88 kienu saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk ma tistax tiġi nvokata vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni.*

Similment fis-sentenza ta` din il-Qorti tat-3 ta` Ottubru 2014 fil-kawża fl-ismijiet Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet et (konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` April 2015) ingħad hekk :-

"L-intimati jikkontendu li l-Art 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-każ tal-lum in vista tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Il-Qorti terġa` tagħmel riferenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża "Bezzina Wettinger et vs Il-Prim` Ministru et" (op. cit.)

Fis-sentenza tagħha, il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat dak li qalet l-Ewwel Qorti:-

Illi għalhekk din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni tal-Ewwel Qorti illi l-Kapitolu 88 – bħala liġi li kienet fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962 – huwa salvagwardjat bl-istess Kostituzzjoni ai termini tal-Artikolu 47(9), u konsegwentement dan l-aggravju qed jiġi respint.

Illi dwar dan il-punt, din il-Qorti tagħmel riferenza wkoll għas-sentenza ta` din il-Qorti (PA/RCP) tat-22 ta` Marzu 2002 fil-kawża "Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet" fejn ingħad hekk:-

Illi kif ingħad f`Pawlu Cachia vs Avukat Ġenerali et (9/4/99 Rik. Nru. 586/97/VDG), il-ħdim ta` xi liġi fis-seħħ minnufih qabel id-data msemmija ma tistax tkun antikostituzzjonali fis-sens li tippekka kontra l-artikolu 37. L-istess jingħad għal xi amending act jew substituting act magħmula f`dik id-data jew wara dik id-data purche` li tali att li hekk jemenda jew jissostitwixxi dik il-liġi ma jkunx jagħmel xi waħda mill-affarijiet imsemmi fil-paragrafi (a) sa (d) tal-imsemmi artikolu 47(9).

Illi kif kompliet tgħid dik il-Qorti, ma hemmx dubbju li l-Kap. 88 kien fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962. Ma hemmx dubju wkoll li l-imsemmija liġi ġiet emendata wara dik id-data, iżda r-rikorrent f`ebda ħin ma ndika xi emenda li b`xi mod taqa` taħt xi wieħed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-artikolu 47(9). Illi ħafna mill-emendi magħmula wara t-3 ta` Marzu 1962 kienu ta` natura formali bħas-sostituzzjoni tal-Gvernatur Ġenerali bil-President ta` Malta. Illi din il-Qorti b`hekk eżaminat jekk fir-rigward tad-dikjarazzjonijiet ta` esproprjazzjoni meritu ta` din il-kawża u fir-rigward tal-proċeduri għall-kumpens ġewx imħaddma xi amending provisions li jaqgħu taħt l-imsemmija paragrafi (a) sa (d). Din il-Qorti ma tarax li dan huwa l-każ, fis-sens li d-dispożizzjonijiet imħaddma fir-rigward tal-ordnijiet ta` esproprjazzjoni de quo huma kollha salvati bl-Artikolu 47(9)

milli jiksru l-Artikolu 37 illikwida kumpens li, skond ir-rikorrenti, ma kienx xieraq u adegwat.

Il-Qorti tirrileva li l-kumpens li l-Bord kien u għadu jillikwida jsegwi l-kriterji li huma stabbiliti fid-disposizzjonijiet tal-Kap 88. Għalhekk billi l-Kap 88 huwa liġi li ġiet saved ai termini tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni, din l-Qorti mhijiex sejra tqis ix-xorta ta` ilment li għandhom ir-rikorrenti skond l-Art 37 tal-Kostituzzjoni fejn dan l-ilment jolqot it-twettieq tal-Kap 88."

Riferibbilment għall-każ tal-lum, ma hemmx dubju illi l-liġijiet relattivi għall-kirja mertu tal-kawża saru qabel it-3 ta` Marzu 1962. Dawk il-liġijiet ġew emendati matul is-snin.

Il-Qorti m`għandhiex prova li xi emendi kienu jaqgħu taħt xi wieħed mill-eċċezzjonijiet ravvizati fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Tgħid dan għaliex bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531B il-leġislatur għamilha ċara illi għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta` Ġunju 1995 għandha tibqa` tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta` Ġunju 1995. Madanakollu bl-emendi li daħlu fis-seħħ bis-saħħa tal-Att X tal-2009 il-leġislatur ħaseb illi jipprovdi għal skaletta ta` żidiet fil-quantum tal-kirja waqt li ġie ffissat ammont bħala l-anqas rata ta` kera permissibbli. Żgur għalhekk illi bl-introduzzjoni ta` dawn l-emendi il-leġislatur ma poġġiex fis-seħħ kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens b`mod anqas favorevoli għas-sidien. Ma tirriżultax għalhekk l-eċċezzjoni ravvizata taħt il-paragrafu (c) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Lanqas ma jista` jingħad illi l-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009 jaqgħu taħt l-eċċezzjoni maħsuba fil-paragrafu (b) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni għaliex l-Art 1531F jagħmel elenku specifiku tal-persuni li f`determinati ċirkostanzi tista` tiġi tramandata l-kirja favur tagħhom. Għalhekk mhux talli dawn l-emendi ma jżidux mal-finijiet jew ċirkostanzi li fihom jista` jinkiseb lura l-pussess battal tal-proprjeta` talli jservu sabiex jistabilixxu cut off date u determinati ċirkostanzi li taħthom biss tista` tiġi mġedda l-kirja favur qraba tal-inkwilin. Jekk l-inkwilin

ma jkollux jgħixu miegħu persuni li jissoddisfaw il-kriterji partikolari ndikati fl-Artikolu 1531F, is-sid jaf b`ċertezza li mal-mewt tal-inkwilin huwa sejjer jikseb lura l-pussess battal. Il-Qorti hija tal-fehma illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 ma jżidux aktar piż fuq is-sidien ma` dak li kien diġa` mpost bil-Kap 69.

Fid-dawl tal-premess, il-Qorti tqis illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 kienu saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk ma tistax tiġi avvanzata mir-rikorrenti pretensjoni ta` vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Fiċ-ċirkostanzi ma hemmx il-ħtieġa li tistħarreġ il-parti (b) tal-eċċezzjoni, kif ukoll l-eċċezzjonijiet bin-nru ħamsa (5) u sitta (6) li tressaq l-Avukat tal-Istat li huma relatati.

L-ewwel talba limitatament u safejn tirreferi għal vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni qegħda tkun respinta.”

A skans ta’ dilungar inutli dwar dan il-punt, fuq skorta ta’ dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali, li l-Qorti tabbraċċja u tagħmilhom tagħha, **sejrin jiġu respinti t-talbiet tar-rikorrenti limitatament safejn dawn huma bażati fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.**

Għalhekk l-eċċezzjoni numru tlieta tal-Avukat tal-Istat ser tintlaqa’.

a. <u>Allegat ksur tal- ewwel artikolu ta’ l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni</u>

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk –

“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 ġu 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.".*

Il-Qorti tagħmel referenza għall-każ **Andrew Cassar et vs Avukat tal-Istat et deċiż fil-31 ta' Jannar 2023** fejn ingħad hekk -

"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-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u għalhekk il-każ għandu jiġi 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 tassuq 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 biżżejjed 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 indħil 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."

Inoltre, fil-każ **Marco Bugelli et vs Avukat Ġenerali et deċiż fid-9 ta' Mejju 2022** din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk -

"Għalhekk, minkejja li l-Istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, billi l-ammont ta' kera dovut bil-liġi bl-applikazzjoni tal-artikolu 1531D tal-Kap. 16 huwa tant baxx meta mqabbel mal-valur lokatizju, ma jistax jingħad li r-rikorrenti qegħdin jingħataw kumpens adegwat għat-tfixkil sostanzjali fid-dritt

ta' tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Huwa prinċipalment dan il-fattur li, fil-fehma tal-Qorti, jitfa' a 'disproprotionate and excessive burden' fuq is-sidien.

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

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

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

Inoltre, għalkemm l-artikolu 1531I tal-Kap. 16 jagħti l-possibilità lir-rikorrenti jirriprendu l-fond tagħhom fis-sena 2028 (ċioè sitt snin oħra), huma ser jibqgħu kostretti għal dan iż-żmien li baqa' li jirċievu l-kera tenwa bħal ma qegħdin idaħħlu fil-preżent u ser jibqgħu jġorru piż eċċessiv u sproporzjonat.

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

Fid-dawl ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali l-Qorti tagħmel is-segwenti kunsiderazzjonijiet għall-fini tal-każ odjern –

1. Huwa paċifiku u aċċettat minn ġurisprudenza kostanti li l-Istat għandu d-dritt u l-obbligu li jippromulga l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-

proprjeta' skont l-interess ġenerali. Infatti l-Istat għandu f'idejh diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieg fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Madankollu, fit-tħaddim ta' din id-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu li jipproteġi kategorija ta' persuni (utilisti ta' fondi għal fini tal-każ tal-lum) huwa xorta m'għandux il-*mano libera* li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' kategorija ta' persuni oħra (sidien ta' dawk il-fondi għal fini tal-każ tal-lum). Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jġorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija;

2. Għalkemm l-emendi li saru bis-saħħa tal-Att X tal-2009 fil-Kodiċi Ċivili ġabu xi titjib, dan mhuwiex meqjus suffiċjenti biex jilħaq il-bilanċ u l-proporzjonalita' li l-Istat għandu d-dover li jilħaq bejn id-drittjiet tal-inkwilini u tas-sidien peress li l-awment fl-ammont tal-kera ma jirriflettix ir-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż. Meta wieħed iqabbel il-kwantum tal-kera imħallas mill-inkwilini kif regolat mill-provvedimenti tal-liġi u ċ-ċifri bażati mill-perit tekniku Elena Borg Costanzi fir-rapport tagħha m'hemmx dubju li hemm disparita' sproporzjonata bejniethom;

3. Huwa minnu li *ai termini* tal-**artikolu 1531I tal-Kodiċi Ċivili** l-kirja in kwistjoni tispiċċa fis-sena 2028. Dan l-artikolu jipprovdi li –

"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. Meta kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju,1995 tkun mogħtija għal żmien determinatu fl-1 ta' Jannar, 2010 ikun għadu għaddej iż-żmien oriġinali difermo jew di rispetto u ma tkunx għadha ġiet imġedda awtomatikament bil-liġi, allura f'dak il-każ għandhom japplikaw dak il-perjodu jew perjodi determinati fil-kuntratt. Kuntratt li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 u li jibqa' jiġġedded awtomatikament jew fid-diskrezzjoni unika tal-inkwilin, għandu jiġi meqjus daqs li kieku hu wieħed għal żmien indeterminat u b'hekk jiġi jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew għaddejjin mill-1 ta' Ġunju, 2008".

Madankollu, fadal xorta circa ħames snin bis-sitwazzjoni kif inhi u ċioe' bil-*quantum* tal-kera jinħadem skont kif dettat mill-liġi b'dana li fil-frattemp ir-rikorrenti jibqgħu kostretti li jġorru piż eċċessiv u nġust fir-rigward.

4. Il-fatt waħdu li l-inkwilini dejjem ottempraw ruħhom mal-liġi u kienu puntwali fil-ħlasijiet tal-kera ma jnaqqas xejn mill-vjolazzjoni subita mir-rikorrenti. Detto cio, huwa l-Avukat tal-Istat li għandu jġorr ir-responsabbila' għall-ksur stante li l-inkwilini qegħdin sempliċiment jibbenefikw mill-protezzjoni li ttihom il-liġi.

5. Il-fatt waħdu li r-rikorrenti baqgħu jaċċettaw il-ħlas tal-kirja ma għandux jitqies bħala rinunzja għall-eżerċizzju tad-drittijiet tagħhom.

Ingħad hekk fil-każ **Elvia Scerri et vs Awtorita' tad-Djar et deċiż fit-13 t'April 2018 -**

"Din il-Qorti hija tal-fehma illi l-aċċettazzjoni tal-kera da parti tas-sidien ma jista' jkun ta' ebda konfort ghat-tezi tal-konvenut Agius dwar in-nuqqas ta' tehid ta' rimedji ordinarji, u lanqas ma ghandu jkun ta' pregudizzju ghad-drittijiet tal-atturi, stante li dik l-accettazzjoni saret fil-qafas tar-rekwizizzjoni tal-fond

taghhom wara l-ħruġ tal-ordni relattiva mill-Istat. F'ċirkostanzi fejn is-sidien sabu ruħhom f'pożizzjoni ġuridika forzatament imposta fuqhom mill-awtoritajiet tal-Istat, l-aċċettazzjoni tal-kera da parti tagħhom bħala sidien għal-okkupazzjoni tal-post tagħhom milli-konvenut Agius ma jistax legalment jitqies bħala rinunzja tad-drittijiet tagħhom. Kif ġie diversi drabi ritenut, ir-rinunzja għad-drittijiet għandha tirriżulta minn provi ċari u univoci u, kif osservat mill-Qorti Ewropea fil-każ Zammit and Attard Cassar v. Malta

"…waiving a right necessarily presupposed that it would be possible to exercise it. There was no waiver of a right in a situation where the person concerned had never had the option of exercising that right and thus could not waive it."

36. Konformament mal-premess, din il-Qorti tqis illi l-accettazzjoni tal-ħlas tal-kera, għalkemm hija rikonoxximent li hemm relazzjoni lokatizzja bejn il-partijiet, ma tistax tiġi meqjusa bħala aċċettazzjoni tal-istat ta' fatt li ġie maħluq mill-Istat u li l-atturi ma kellhomx kontroll fuqu. L-atturi ġew preġudikati b'tali ordni ta' rekwiżizzjoni peress li l-kera stabbilita mill-Istat, mingħajr l-adeżjoni tagħhom bħala sidien, manifestament ma jirriflettix l-valur lokatizzju tal-fond, u dan apparti l-fatt illi kieku ma kienx hemm tali rekwiżizzjoni, l-atturi ma kienux ikunu marbutin li jiddisponu mill-pussess tal-fond għal dak il-korrispettiv. Bla dubju, kif tajjeb irriteniet l-ewwel Qorti, bl-ordni ta' rekwizizzjoni u l-kera ffissata, dawn ġew mqiegħda f'sitwazzjoni fejn kellhom iġorru piż eċċessiv u sproporzjonat."

6. Għall-kompletezza l-Qorti tqis li għandha wkoll tagħmel referenza estensiva għal każ deċiż mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem ("QEDB") fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar v Malta fit-30 ta' Lulju 2015**. Dan ukoll jirrigwarda kirja ta` fond kummerċjali li kienet qed tiġi mġedda b`mod awtomatiku skont il-Kap 69 u nstab ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni nonostante l-emendi tal-2009. Il-QEDB qalet hekk -

1. *The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. the United Kingdom [GC], no. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III). The Court will examine these requirements in turn.*

(a) Whether there was interference

2. *In previous cases concerning restrictions on lease agreements, the Court considered that there had been interference (as a result of the domestic courts' refusals of the applicants' demands) despite the applicants' knowledge of the applicable restrictions at the time when they entered into the lease agreement, a matter which however carried weight in the assessment of the proportionality of the measure (see Almeida Ferreira and Melo Ferreira v. Portugal, no. 41696/07, §§ 27 and 34, 21 December 2010).*

3. *More recently, in R & L, s.r.o. and Others v. the Czech Republic (nos. 37926/05, 25784/09, 36002/09, 44410/09 and 65546/09, 3 July 2014) the Court specifically examined whether Article 1 of Protocol No. 1 protected applicants who had purchased property in the knowledge that rent restrictions imposed on the property might contravene the Convention. In that case, when the applicants had acquired their respective houses their rents had been set in accordance with the rent regulations applicable at the time and the applicants could not have increased the rents above the threshold set by the State. Nor were they free to terminate the rent agreements and conclude new ones with different – higher – levels of rent. The Court held that it could not be said that the*

applicants as landlords had implicitly waived their right to set the level of rents, as, for the Court, waiving a right necessarily presupposed that it would have been possible to exercise it. There was no waiver of a right in a situation where the person concerned had never had the option of exercising that right and thus could not waive it. It followed that the rent-control regulations had constituted an interference with the landlords' right to use their property (ibid. § 106).

4. *In the present case the Court observes that the applicants' predecessor in title knowingly entered into the rent agreement in 1971. It is the Court's considered opinion that, at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come. Moreover, the Court observes that when the applicants inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which were to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their request thus constitute interference in their respect. Furthermore, as in R & L, s.r.o. and Others (cited above), the applicants in the present case, who inherited a property that was already subject to a lease, did not have the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It follows that they could not be said to have waived any right in that respect.*

5. *Accordingly, the Court considers that the rent-control regulations and their application in the present case constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property.*

6. *The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland [GC], no. 35014/97,*

§§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bittó and Others v. Slovakia, no.30255/09, § 101, 28 January 2014; and R & L, s.r.o. and Others, cited above, § 108).

(b) Whether the Maltese authorities observed the principle of lawfulness and pursued a "legitimate aim in the general interest"

7. The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Amato Gauci, cited above, § 53).

8. Furthermore, a measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation (see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska, cited above, §§ 165-66, and Fleri Soler and Camilleri v. Malta, no. 35349/05, § 65, ECHR 2006-X).

9. The Court finds that the restriction was imposed by the Reletting of Urban Property (Regulation) Ordinance and was "lawful" within the meaning of Article 1 of Protocol No. 1. This was not disputed by the parties.

10. As to the legitimate aim pursued, the Government submitted that the measure, as applied to commercial premises, aimed to protect the stability of businesses and the public services such businesses provided. The measure was also aimed at protecting the employment of those persons who depended on the activity of those businesses and safeguarded against property owners taking advantage of the economic activity of a tenant. The Court observes that the Commission has previously accepted that rent regulation to preserve the economic viability of commercial enterprises in the interest of both those enterprises and the consumer, was in the general interest (see G v. Austria no. 12484/86, Com. Dec., 7 June 1990). Similarly, the Court can accept that, in principle, the overall measure, which also applied to commercial premises, may be considered as being in the general interest.

(c) Whether the Maltese authorities struck a fair balance

11. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see James and Others, cited above, § 50, and Amato Gauci, cited above, § 57).

12. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the

situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, § 151).

13. The Court notes, in the first place, that the Government's final argument (submitted at an advanced stage in the proceedings, see paragraph 46 above) is misconceived in so far as the property they were referring to was not the property at issue in the present case. From the documents and submissions provided to the Court it transpires that the property is in use and thus the applicants were not entitled, on the grounds established by law (Article 12 of Ordinance, paragraph 26 above), to evict the tenant.

14. The Court observes that in the present case the lease was subject to renewal by operation of law and the applicants had no possibility to evict the tenant on the basis of any of the limited grounds provided for by law. Indeed, any such request before the RRB, in the circumstances obtaining in their case, would have been unsuccessful, despite the fact that the tenant was a commercial enterprise that possessed other property (a matter which has not been disputed), as the latter fact was not a relevant consideration for the application of the law. Furthermore, the applicants were unable to fix the rent – or rather to increase the rent previously established by their predecessor in title. The Court notes that, generally, increases in rent could be done through the RRB. They were, however, subject to capping, in that any increase could not go beyond 40% of the fair rent

at which the premises were or could have been leased before August 1914. Indeed, in the applicants' case no increase was possible at all, because the rent originally fixed in 1971 was already beyond the capping threshold.

15. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis, see Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014).

16. The Court further notes that for the first decade of the rental contract, during which – according to the applicants – the market value of the property was EUR 7,000, the rent payable to the applicants was EUR 862 a year. Subsequently, for the year 2010 the rent amounted to EUR 990, for 2011 EUR 1,138, for 2012 EUR 1,309 and for 2013 EUR 1,505. For the years 2014 onwards it would increase by 5% a year. The Court reiterates that State control over levels of rent falls into a sphere that is subject to a wide margin of appreciation by the State, and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable. Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit (see Amato Gauci, cited above, § 62). 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. However, the applicants have not argued that they were

unable to make any profit. Even so, this element must be balanced against the interests at play in the present case.

17. 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. The Government have not argued that in the present case the viability of the tenant's commercial enterprise was in any way dependent on the favourable conditions of the lease on the premises used for storage – a matter which was irrelevant in the application of the law to the premises. In such circumstances, both States and the Court in its supervisory role must be vigilant to ensure that measures such as the one at issue, applied automatically, do not give rise to an imbalance that imposes an excessive burden on landlords while allowing tenants of commercial property to make inflated profits. It is also in such contexts that effective procedural safeguards become indispensable.

18. Lastly, the Court notes that unlike in other rent-control cases where the applicants were in a position of uncertainty as to when and if they would recover their property (see, inter alia, Amato Gauci, cited above, § 61, and Saliba and Others v. Malta, no. 20287/10, § 67, 22 November 2011), in the present case, under the laws currently in force and in the absence of any further legislative interventions, the applicants' property will be free and unencumbered as of 2028. It follows that the effects of such rent regulation are circumscribed in time. However, the Court cannot ignore the fact that by that time, the restriction on the applicants' rights would have been in force for nearly three decades, and to date has been in force for over a decade.

19. Having assessed all the elements above, and notwithstanding the margin of appreciation allowed to a State in choosing the form and deciding on the extent

of control over the use of property in such cases, the Court finds that, having regard to the relatively low rental value of the premises and the lack of procedural safeguards in the application of the law, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants, who have had to bear a significant part of the social and financial costs of supporting a commercial enterprise. 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 applicants' right to the enjoyment of their property.

20. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention."

A skans ta' ripetizzjoni inutili l-Qorti tabbraċċja dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali u tagħmilhom tagħha.

Għall-motivi kollha suesposti l-Qorti tasal għall-konklużjoni li l-mekkaniżmu leġislattiv in eżami ma jipprovdix għal salvagwardji adegwati favur ir-rikorrenti, b'dana li allura huma jinsabu kostretti li jġorru fuqhom piż sproporzjonat u nġust li jiġġustifika l-pretensjoni tagħhom ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

Għalhekk ser tintlaqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti b'dan li l-Qorti tiddeċiedi li bl-applikazzjoni tal-Kap 16 u tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma sofrew ksur tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni.

Dan il-ksur ser jitqies għall-perjodu mill-1987, meta daħlet fis-seħħ il-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem, sal-2021.

Huwa l-Avukat tal-Istat li għandu jitqies responsabbli għal tali vjolazzjoni.

Raġġunti dawn il-konklużjonijiet, il-Qorti sejra tiċħad l-eċċezzjonijiet minn ħamsa sa tmienja tal-Avukat tal-Istat filwaqt li tilqa' r-raba' eċċezzjoni tiegħu. Sejra tiċħad ukoll l-eċċezzjonijiet numru tlieta u erbgħa tal-intimati Agius.

D. <u>RIMEDJU</u>

Permezz tal-bqija tat-talbiet ir-rikorrenti qed titlob rimedju adegwat u effettiv li jagħmel tajjeb għal vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali.

Il-Qorti tqis li r-rimedju għandu jkun maqsum fi tnejn:

a. Kumpens pekunarju u non-pekunarju

Il-Qorti tibda billi tirreferi għall-prinċipji ġurisprudenzjali in materja kif elenkati fil-każ **Peter Bonnici pro et noe vs Emanuel sive Noel Pace et deċiż fil-31 ta' Mejju 2022 –**

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

"It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value(see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleriv. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)....

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

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

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

22. Il-Qorti tagħraf illi f'dan il-każ il-miżura in kwistjoni ma kinitx intiża għall-protezzjoni ta' akkomodazzjoni soċjali u s-salvagwardja ta' nies vulnerabbli minn homelessness. Il-Qorti tagħraf ukoll illi kif sewwa osservat l-ewwel Qorti, l-interess ġenerali li kien jiġġustifika l-protezzjoni tal-kirjiet kummerċjali naqas

maż-żmien. Għaldaqstant, in vista ta' dan kollu l-Qorti tqis illi r-rata ta' tnaqqis minħabba l-għan leġittimu tal-liġi f'dan il-każ għandha tkun ta' ċirka 20% u mhux 30% kif stabbilit fis-sentenza appena ċitata...."

B'żieda ma' dan, kif qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ **Av. Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et deċiż fl-4 ta' Mejju 2022** għandu jkun hemm –

"tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

Skont ir-rapport tal-Perit tekniku tal-Qorti Elena Borg Costanzi, it-total tal-kera li l-proprjeta' setgħet tattira skont is-suq ħieles mill-1987 sal-2021 kull ħames snin huwa dan -

Mill-1987 sal-1991 – €1,100 x 5 = €5,500

Mill-1992 sal-1996 – €2,250 x 5 = €11,250

Mill-1997 sal-2001 - €3,000 x 5 = €15,000

Mill-2002 sal-2006 - €3,800 x 5 = €19,000

Mill-2007 sal-2011 - €5,100 x 5 = €25,500

Mill-2012 sal-2016 - €6,500 x 5 = €32,500

Mill-2017 sal-2020 - €8,000 x 4 = €32,000

Sena 2021 - €9,500

TOTAL: €150,250

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ser isir tnaqqis ta’ 20% li tagħmel tajjeb għall-għan leġittimu tal-liġi mpunjata u ċioe tnaqqis ta’ €30,050. Mela s-somma issa hija ta’ €120,200. Minn din is-somma ser jerġa jitnaqqas 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi r-rikorrenti kien jirnexxilhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu bil-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. 20% ta’ €120,200 hija €24,040. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €96,160.

Din il-Qorti tqis ukoll li għandu jitnaqqas persentaġġ ulterjuri ta’ 10% (€9,616) li jkopri l-maintenance/tiswijiet ordinarji li inevitabilment huwa meqjus li saru fil-fond mill-inkwilini matul is-snin bejn l-1987 u l-2021. Għalhekk is-somma issa hija ta’ €86,544. A skans ta’ kull ekwivoku, l-Qorti hija konsapevoli tal-fatt li l-kawża odjerna hija waħda li qed tfittex rimedji għal ksur ta' drittijiet fundamentali u mhux kawża ordinarja għal danni ċivili. Inoltre, huwa fatt ukoll li, fi tmiem il-kirja, l-inkwilini għandhom id-dritt li, fil-parametri li tikkonċedi l-liġi ordinarja, jitolbu mingħand is-sidien ħlas għall-benefikati li jkunu għamlu fil-fond mikri. Madankollu, l-Qorti ma tistax tinjora l-fatt li f'każijiet bħal dawk odjerni, il-komputazzjoni tal-kumpens pekunarju tieħu bħala bażi t-total tal-valur tal-kera annwali tal-fond in kwistjoni fis-suq miftuħ. Dan il-valur inevitabilment ikun ġie kalkulat fuq il-potenzjal ħolistiku tal-fond fis-suq ħieles, inklużi għalhekk il-manutenzjoni li tkun saret fil-fond mill-inkwilini matul is-snin. Hija għaldaqstant il-fehma ta’ din il-Qorti li, ghal fini ta' kumpens pekunarju f'kawża kostituzzjonali, s-sidien m'għandhomx jingħata vantaġġ marbut mal-valur aġġunt fuq il-proprjeta' li jkun ġie gwadanji a skapitu ta' terzi li jkunu ħallsu għall-ispejjeż tal-manutenzjoni msemmija. Huwa għalhekk li l-Qorti waslet għall-konkluzjoni li jitnaqqas 10% mill-ammont ta' danni pekunarji pagabbli lir-rikorrenti.

Minn din is-somma ta' €86,544 għandha titnaqqas dik li r-rikorrenti rċevew bħala ħlas ta' kera matul is-snin imsemmija. Mill-kotba tal-kera esibiti fl-atti għas-snin imsemmija jirriżulta li saru s-segwenti ħlasijiet –

Mill-1987 sal-2009 - €83.85[8] x 23 = €1.928.55

Sena 2010 - €96.60

Sena 2011 - €111.10

Sena 2012 - €127.76

Sena 2013 – €146.88

Sena 2014 - €154.26

Sena 2015 – €161.96

Sena 2016 – €170.06

Sena 2017 – €180.00

Sena 2018 – €190.00

Sena 2019 - €200.10

Sena 2020 – €320.00

Sena 2021 – €336.00

TOTAL: €4123.27

[8] Lm36.00 fis-sena

Meta jsir it-tnaqqis tal-ammont ta' kera meqjusa mħallsa mill-inkwilini għall-perjodu mis-sena 1987 sas-sena 2021, jirriżulta li s-somma li għandha titħallas ir-rikorrenti bħala danni pekunarji hija ta' €82,420.73.

Il-Qorti tqis ukoll li għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €10,000 bħala kumpens non-pekunarju għall-istess perjodu.

TOTAL ta' kumpens pekunarju u non-pekunarju huwa ta' €92,420.73 u għandu jinqasam bejn ir-rikorrenti skont l-ishma li ghandhom fil-post. B'dana li, b'referenza għall-kunsiderazzjonijiet tal-Qorti aktar qabel dwar ir-rikorrenti Rebecca Attard Montalto, tqis li fiċ-ċirkustanzi għandhom jitnaqqsu 15% mis-sehem dovut lilha, liema ammont għandu jiżdied mas-sehem tar-rikorrenti użufruttwarja Giovanella Despott.

Dan il-kumpens għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat tal-Istat.

b. Telfien tal-protezzjoni tal-liġi

Dwar dawn il-pretensjonijiet u talbiet tar-rikorrenti, ingħad hekk fil-każ suċċitat **Peter Bonnici pro et noe vs Emanuel sive Noel Pace et -**

"Il-Konsegwenza ta' dan il-Ġudizzju fuq l-Inkwilin.

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

Fir-rigward tal-ewwel parti tat-tielet talba l-Qorti qed tqis illi kunsidrat dak deċiż supra, din it-talba hija mistħoqqa. Altrimenti din il-Qorti tkun qed tagħti

pronunzjament kontradittorju fejn min-naħa tiddikjara leżjoni ta' dritt fundamentali tar-rikorrenti bit-tħaddim fil-konfront tagħhom tal-Kap 69 u tal-Kap 16 u min-naħa l-oħra u fl-istess ħin tippermetti li dan il-ksur jibqa' ta' lanqas sas-sena 2028. (Cedric Mifsud et noe v. Avukat Ġenerali u Carmelo Camilleri - Qorti Kostituzzjonali - 31/01/2014; Sergio Falzon et vs Alfred Farrugia et - Prim' Awla - 30/01/2018).

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

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

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

Hu minnu li f'kawża ta' din ix-xorta l-qrati ma jordnawx l-iżgumbrament tal-inkwilin. Pero` wieħed irid jiftakar li d-dmir tal-Qorti hu li tiddeċiedi jekk il-liġi tiksirx il-jedd fundamentali tar-rikorrent u tagħti rimedju. Il-persuna li għandha twieġeb għall-ksur tal-jedd fundamentali hu l-Istat. Għalhekk il-Qorti, irrispettivament hijiex il-Prim'Awla jew din il-Qorti, ma tordnax l-iżgumbrament ġialadarba dak huwa rimedju kontra l-privat. Ovvjament il-privat, li hu parti wkoll f'din il-kawża, ser jintlaqat indirettament għaliex ma jkunx jista' jistrieħ iktar fuq dik il-liġi jew parti tal-liġi li ma jkollhiex iktar effett bis-saħħa tad-deċiżjoni tal-Qorti (l-Art. 6 tal-Kostituzzjoni u l-Art. 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea). Bħala parti fil-kawża, is-sentenza jkollha effett ukoll fil-konfront tal-inkwilin.

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

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

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

Magħmula dawn il-kunsiderazzjonijiet fil-kawża appena ċitata, l-Qorti tqis li m'għandha xejn xi żżid anzi tikkondividi pjenament ma' dan l-insenjament li għalhekk tagħmlu tagħha. Isegwi li tiddeċiedi li –

i. Tiddikjara li l-inkwilini aħwa Agius ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap 16 u tal-69 tal-Liġijiet ta' Malta surreferiti;

ii. A skans ta' kull ekwiviku pero', mhux se jiġi akkordat żgumbrament tal-konvenuti (għalkemm mhux direttament mitluba) stante li talba bħal dik, *se mai*, għandha ssir quddiem il-Bord li Jiregola l-Kera.

Raġġunti dawn il-konklużjonijiet il-Qorti ser tilqa t-tieni u t-tielet talba limitatament kif appena deċiż.

Għal kull buon fini ssir referenza għas-sottomissjoni magħmula mill-inkwilini ntimati sabiex din il-Qorti tikkonsidra li żżomm il-protezzjoni tal-liġi għall-

inkwilini sal-2028 filwaqt li żżid il-kumpens lir-rikorrenti biex ikopri l-perjodu sal-2028. Il-Qorti pero' ma taqbilx. La nstab li d-dispożizzjonijiet tal-liġi mpunjati kkostitwixxew ksur ta' drittijiet fundamentali, l-effett tagħhom fuq ir-rikorrenti għandu jieqaf b'mod immedjat. Dan apparti l-fatt li mir-rikors promotur jirriżulta li ir-rikorrenti ma talbux kumpens oltre s-sena 2021.

Għalhekk il-Qorti ser tilqa' l-eċċezzjoni numru disgħa tal-Avukat tal-Istat u l-eċċezzjoni numru ħamsa tal-inkwilini Agius.

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

1. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni eċċezzoni tal-Avukat tal-Istat filwaqt li tilqa' l-ewwel eċċezzjoni limitatament kif deċiż flimkien mat-tielet, ir-raba' u d-disa' eċċezzjoni iżda tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;

2. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni eċċezzjoni tal-intimati nkwilini Agius, tilqa' l-ħames eċċezzjoni filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħhom.

3. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti limitatament kif deċiż fis-sentenza;

4. Tilqa' limitatament it-tieni talba fil-konfront biss tal-Avukat tal-Istat b'dana li tillikwida l-kumpens globali ta' tnejn u disgħin elf erba' mija u għoxrin Ewro u tlieta u sebgħin ċenteżmu (€92,420.73) in kwantu għal tnejn u tmenin elf erba' mija u għoxrin Ewro u tlieta u sebgħin ċenteżmu (€82,420.73) bħala kumpens pekunarju u in kwantu għal għaxart elef Ewro

(€10,000) bħala kumpens non-pekunarju u tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas dan il-kumpens lir-rikorrenti. Is-somma għandha titqassam lir-rikorrenti, kull wieħed skont is-sehem tiegħu b'dana li, għar-raġunijiet imsemmija, fil-każ tar-rikorrenti Rebecca Attard Montalto mis-somma dovuta lilha għandhom jitnaqqsu 15%, liema ammont għandu jiżdied mas-sehem tar-rikorrenti Giovanella Despott;

5. Tilqa' t-tielet talba b'dana li tiddikjara li l-intimati Agius ma jistgħux jistrieħu iżjed fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

6. Bl-ispejjeż ikunu a karigu tal-Avukat tal-Istat flimkien mal-imgħax legali li jibda jiddekorri mill-lum.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Rita Falzon
Dep. Reġ.