QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

Onor. Imħallef Dr. Giovanni M Grixti LL.M., LL.D.

Rikors Nru: 793/21 GG

Kingsway Palace Company Limited (C-437)

vs.

(1) L-Avukat tal-Istat

(2) Peter Caruana

Illum 13 ta' Lulju, 2023

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors tas-socjeta' Kingsway Palace Company Limited** (C-437) ippreżentat quddiem din il-Qorti fid-9 ta' Dicembru 2021 bis-segwenti premessi u talbiet:

> Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-blokk maghruf bhala *Kingsway Palace*, fi Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, kif jidher mill-kuntratt anness u mmarkat Dok KWP 1, liema blokk huwa kompost minn diversi ħwienet, uffiċini u *stores*. Illi l-esponenti dahlet f'kuntratt ta' kera ma' Peter Caruana fid-9 ta' Settembru,1994, li permezz tieghu kriet hanut numru 3 (*ground floor)*, kif ukoll kamra numru 20A (fl-ewwel sular), lill-intimat Caruana ghall-kera annwali ta' LM1320 (€3074.77) ghall-hanut u LM180 (€419.29) ghall-kamra rispettivament. Il-kirja saret ghal perijodu ta' sitt snin *di fermo* u sitt snin *di rispetto.* Kopja ta' dan il-kuntratt ta' kera qed tiġi hawn annessa u mmarkata Dok KWP 2. Illi b'effett tal-ligi, senjatament Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, il-kirja baqghet tipperdura sal-gurnata tal-lum.

Illi, sakemm dahlu *in vigore* d-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, il-kera baqghet I-istess. Sussegwentement bdew isiru l-awmenti mill-1 ta' Jannar, 2010, b'zieda ta' hmistax fil-mija fis-sena (15%) sal-31 ta' Dicembru, 2013, u b'zieda bil-hamsa fil-mija (5%) kull sena wara l-2013, liema awment kien kopert bil-kuntratt ta' kera kif jidher mill-anness Dok KWP 2, u dan sakemm jidhol *in vigore* I-lndici tal-Valur Kummercjali tal-Proprjeta`.

L-artikolu 3 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) jzomm lis-socjeta` esponenti, milli tirrifjuta li ggedded il-kirja jew li zzid il-kera, jew li timponi kondizzjonijiet godda ghat-tigdid tal-kirja, anke wara l-gheluq taz-zmien tal-kirja, minghajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera. Inoltre, u permezz tal-artikolu 4 tal-istess Ligi, li gie emendat recentement permezz tal-Att XXIV 2021, l-awment fil-kera ma jistax jeccedi izjed minn 2% tal-valur liberu u frank tal-fond fuq is-suq miftuh. Mhemmx dubju illi iz-zieda kontemplata mill-Ligi tibqa' wahda rrizorja ghall-ahhar – specjalment meta wiehed jiehu konjizzjoni tat-tip ta' fond li qed jinkera – ossija fond <u>kummercjali,</u> fi triq principali gol-Belt Valletta.

Illi dan necessarjament ifisser illi, sakemm tibqa' fis-sehh l-Ordinanza li Tirregola t-tigdid tal-Kiri ta' Bini, is-sid ta' proprjeta' li jkun kera qabel is-sena 1995, mhux biss ma jistax jiehu lura l-pussess tal-fond iżda huwa marbut b'kera fissa w irrizorja, minkejja li l-prezzijiet fis-suq gholew u llum-il gurnata tezisti diskrepanza enormi bejn il-kera attwali tal-fond u r-redditu li l-istess fond kien igib f'suq hieles. Dan kollu ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza anke, jekk hemm bzonn, permezz ta' perit imqabbad ghal dan I-iskop mill-istess Onorabbli Qorti biex jistma I-valur lokatizzju tal-fond fis-suq.

Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta` tieghu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta` ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (*vide Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta'Jannar 2014 u R& L, s.r.o. and Others §108*).

Illi I-isproporzjon huwa tant kbir illi, bil-mekkanizmu previst mil-ligi, l-esponenti qatt ma nghatat pussess effettiv tal-fond jew redditu reali, kif qatt ma tista' tinghata pussess effettiv, jew kirja

ekwa, ghaz-zmien li l-fond baqa' u ser jibqa' f'idejn l-inkwilin. Illi dan kollu jaghti lok ukoll ghall-ksur effettiv tad-drittijiet ta' sid il-kera u inoltre ghan-nuqqas ta'' *fair balance'* bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b'B*eyeler vs Italy nru. 3320/96, Chinnici vs. Italy (No.2) application number 22432/03* [1] *, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom (GC), nru. 44302/02, §75, ECHR 2007-III).* Għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta 'proporzjonalità kif ġie deċiż *f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta 'Diċembru 2010, Amato Gauci vs. Malta; Vincent Curmi noe vs Avukat Generali et; Dr. Cedric Mifsud noe vs. Avukat Generali).*

Illi, barra minn hekk, din l-Ordinanza qed izzomm ukoll lill-esponenti milli timponi kundizzjonijiet tal-kiri aktar gusti ghac-cirkostanzi tal-lum, fis-suq kummercjali attwali, u ghal lok partikolari fejn jinsab dan il-hanut, ossija fond kummercjali u mhux residenzali – fi triq principali u ewlenija tal-Belt Valletta. Dawn ir-restrizzjonijiet imposti fuq s-socjeta` esponenti ghall-vantagg uniku tal-intimata/i, huma sproporzjonati, u jitfghu l-piz kollu fuq l-istess esponenti, filwaqt li jagevolaw hafna lill-istess intimata li ilu fit-tgawdija ta' dan- il-hanut ghal aktar minn 20 sena jhallas kera ferm anqas mill-valur lokatizju tal-proprjeta'.

Illi r-rikorrenti ġiet, u qed tiġi, mcaħħda sena wara sena mid-dritt fundamentali u cioe' mit-tgawdija u l-pussess tal-proprjeta' kummercjali taghha minhabba Ligi ingusta, liema Ligi giet ikkastigata kemm mill-Qrati taghna kif ukoll mill-Qrati Ewropew, li lkoll tennew li tmur kontra d-drittijiet sanciti fl-artikolu 1 tal-protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti talbet li din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja w opportuna u ghar-ragunjiet premessi:-

1. Tiddikjara, u tiddeciedi, illi, fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-artikoli 3,4,9 u 12 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat u flimkien mal-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti (kif emendati mill-Att X tal-

2009 u l-Att XXIV tal-2021) qed jilledu d-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (*l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta)*, rigwardanti l-proprjetajiet bin-numru 3 u 20A fi *Kingsway Palace,* Triq ir-Reppublika, il-Belt Valletta.

2. Konsegwentement u għar-raġunijiet premessi, tiddikjara li l-operat tal-Ordinanza u tal-ligijet vigenti kif dedotti fl-ewwel talba huma null u minghajr effett u inoltre tiddikjara illi mhumiex applikabbli għal din il-kirja;

3. Taghti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni, anke ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, inkluz li tnehhi l-protezzjoni tal-Ordinanza ghall-kirja mertu ta' din il-kawza u tiddikjara illi l-esponenti mhijiex obbligata li tiggedded il-kera tal-fondi mertu ta' din il-kawza a favur l-intimata u/jew tapplika l-principju ta' *restitutio in integrum,* w inoltre

4. Tiddikjara, u Tiddeciedi, illi l-intimati, jew min minnhom, huma responsabbli ghall-kumpens u danni pekunarji u non pekunarji sofferti mir-rikorrenti, b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Ligijiet fuq imsemmija;

5. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji, kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Ligi;

6. Tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, ihallsu l-istess kumpens u danni likwidati lir-rikorrenti ai termini tal-Ligi, b'mod partikolari tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

BI-ispejjez.

Rat ir-**Risposta tal-Avukat tal-Istat** ippreżentata quddiem din il-Qorti fit-12 ta' Frar 2022 li pemezz taghha eccepixxa:

1. Illi preliminarjament, is-soċjeta' rikorrenti għandha ġġib prova xierqa tat-titolu li allegatament tgawdi fuq il-proprjetajiet u ċioe' ħanut numru 3 (*ground floor*), kif ukoll kamra numru 20A ġewwa Kingsway Palace fi Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta;

2. Illi bla ħsara għall-premess, is-soċjeta' rikorrenti jeħtieġ li tressaq prova li permezz tagħha jintwera li dawn il-proprjetajiet huma soġġetti għall-kirjiet protetti taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kaptiolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Illi bla ħsara għall-premess, il-pretensjonijiet, l-allegazzjonijiet u t-talbiet tas-soċjeta' rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda;

4. Subordinament u bla ħsara għall-premess, kienet is-soċjeta' rikorrenti stess li liberament u konxjament ikkuntrattat kirja mal-intimat meta kienet taf sewwa li dik il-kirja kienet ser tkun waħda protetta bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Jinkombi fuq is-soċjeta' rikorrenti li tipprova li kienet kostretta li tikri l-proprjetajiet in kwistjoni lill-intimat. Fin-nuqqas ta' din il-prova, l-ilmenti tas-soċjeta' rikorrenti ma għandhomx jiġu kkunsidrati għaliex il-protezzjoni tal-kirja ma tkunx xi ħaġa li ġiet imposta fuq ir-rikorrenti b'mod imġiegħel mill-Istat, iżda tkun konsegwenza naturali tal-għażla ħielsa tagħha li aċċettat li tidħol f'dak l-għamla ta' kuntratt;

5. Illi bla ħsara għas-suespost u f'kull każ ma jista' qatt jinstab ksur għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-kirja. Dan għaliex sakemm għalaq it-terminu oriġinali tal-kirja, il-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-kirja kienu dawk li ġew determinati mis-soċjeta' rikorrenti stess mingħajr l-ebda intervent tal-liġi, u għaldaqstant mingħajr l-ebda indħil mill-Istat. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li kkuntrattat is-soċjeta' rikorrenti stess u dan dejjem skond il-prinċipju fondamentali ta' *pacta sunt servanda*;

6. Illi bla ħsara għas-suespost, anke għall-perjodu ta' wara l-iskadenza tat-terminu oriġinali tal-kirja, id-drittijiet fondamentali tas-soċjeta' rikorrenti ma ġewx mittiefsa;

7. Illi bla ħsara għas-suespost, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta inkluż l-artikoli 3, 4, 9 u 12 tal-istess Kapitolu flmkien mal-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti kif emendati mill-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021 ma jilledux id-drittijiet fondamentali tas-soċjeta' rikorrenti kif sanċiti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-

Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

8. Illi bla ħsara għas-suespost, l-esponent huwa tal-umli fehma li din l-Onorabbli Qorti ma tista' qatt issib ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan qiegħed jintqal għaliex kemm id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll dawk tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta daħlu fis-seħħ qabel is-sena 1962 u għaldaqstant kemm l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif ukoll il-Kodiċi Ċivili huma mħarsa bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ partikolari ma jista' qatt jinsab ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

9. Illi bla ħsara għas-suespost u safejn imbagħad is-soċjeta' rikorrenti qegħda tattakka d-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent iwieġeb li skond il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

Illi f'dan il-każ l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjetà mikrija mis-soċjeta' rikorrenti taqa' fl-ambitu tal-proviso tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali. Filfatt it-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll tal-valur tal-kera għall-skopijiet kummerċjali toħroġ mil-liġi stess;

Illi l-iskop ta' din il-liġi għandha għan leġittimu u hija fl-interess pubbliku għaliex il-protezzjoni ta' fondi kummerċjali hija maħsuba biex tippreżerva l-vijabbilità ekonomika ta' intrapriżi u tipprovdi stabbilità fis-servizz pubbliku provdut minnhom;

Illi subordinatament u bla ħsara għal dak fuq imsemmi, dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera u l-kundizzjonijiet tal-kirja, jissokta jingħad li l-kwantum tal-kera li kellu jitħallas għall-kiri ta'

dawn il-proprjetajiet u l-kundizzjonijiet l-oħra lokatizji ġew imposti bi qbil mal-kerrej mingħajr intervent tal-Istat. Meta l-ammonti tal-kera ġew iffissati, is-soċjeta' rikorrenti setgħet tkun taf b'kemm kien ħa jkun il-valur tal-kera wara l-għeluq tat-terminu oriġinali tal-kirja. Għalhekk ir-rikorrenti ma tistax tilmenta fuq il-valur tal-kirjiet. Ma kienx l-Istat li ddetta l-ammont ta' kemm kellha tkun il-kera;

Illi dejjem fuq l-ilment marbut mal-allegazzjoni tal-isproporzjon fil-kera, jiżdied jingħad li bil-miġja tal-artikolu 1531D tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar, 2014, qed tiżdied bil-ħamsa fil-mija (5%) kull sena, li ċertament mhijiex żieda żgħira;

Illi magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera kummerċjali skond l-artikolu 1531I tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex għal dejjem imma hija maħsuba li tintemm fis-sena 2028, li mhuwiex daqstant il-bogħod. Għalhekk il-perjodu ta' rilokazzjoni ma hijiex *ad infinitum* u ma huwiex minnu li '*qatt ma tista' tinghata pussess effetttiv (...)*'. L-ewwel (1) talba għandha għalhekk tiġi miċħuda;

Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tas-soċjeta' rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat. Ma hemmx ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali (L-ewwel skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u għalhekk kull talba marbuta ma' dan l-artikolu mhix mistħoqqha;

10. Illi bla ħsara għas-suespost, in kwantu s-soċjeta' rikorrenti qiegħda tagħmel referenza għall-artikolu 4 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att XXIV tal-2021, l-artikolu 4(b) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att XXIV tal-2021 japplikaw għal kirjiet residenzjali protetti, filfatt l-Att XXIV tal-2021 huwa intitolat '*ATT li jemenda l-liġijiet relattivi għall-kirjiet residenzjali protetti*' u għalhekk is-soċjeta' rikorrenti ma għandhiex interess ġuridiku sabiex tilmenta dwar dan l-artikolu u dwar l-Att XXIV tal-2021 stante li l-kawża odjerna tikkonċerna ħanut u għalhekk '*fond*

kummerċjali mhux residenzjali' kif ukoll skond id-dokument immarkat bħala Dok KWP2 u anness mar-rikors promotur il-kamra kellha tintuża għal *'Commercial purposes'*. Huwa l-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jipprovdi dwar kirjiet kummerċjali. Għalhekk, is-soċjeta' rikorrenti jeħtieġ li tispjega r-relevanza tal-Att XXIV tal-2021 u tal-artikolu 4(b) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta għal kawża odjerna;

11. Illi bla ħsara għas-suespost u fi kwalunkwe każ l-artikolu 4(b) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att XXIV tal-2021 ċertament li ma jilledux id-drittijiet fundamentali tas-soċjeta' rikorrenti. In oltre' l-ilmenti tas-soċjeta' rikorrenti dwar l-Att XXIV tal-2021 u dwar l-artikolu 4(b) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma f'dan l-istadju għal kollox intempestivi;

12. Illi stante li ma hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tas-soċjeta' rikorrenti, jsegwi t-talbiet kollha tas-soċjeta' rikorrenti ma għandhomx jintlaqgħu;

13. Illi f'kull każ anke jekk għall-grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib ksur tal-jeddijiet fondamentali tas-soċjeta' rikorrenti, huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa;

14. Illi b'żieda mal-premess, u fir-rigward ta' dak mitlub fit-tielet (3) u s-sitt (6) talbiet, jiġi eċċepit li f'kull każ is-soċjeta' rikorrenti ma tistax titlob kumpens u danni *ai termini* tal-artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali. Dan għaliex it-tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas ma jifforma parti mill-liġi Maltija;

15. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tas-socjeta' rikorrenti bl-ispejjez kontra taghha.

Rat **id-dokumenti** akkluzi mar-rikors promutur;

Rat in-**Nota**[2] **tar-Rikorrenti li permezz taghha cediet it-talbiet fil-konfront tal-inkwilin intimat Peter Caruana** u zammet ferm it-talbiet taghha fil-konfront tal-Avukat tal-Istat.

Rat ir-**Relazzjoni tal-Perit Tekniku AIC Michael Lanfranco**[3] pprezentata fit-28 ta'April 2022 li fiha ta deskrizzjoni dettaljata tal-fond mertu tal-kawza, flimkien mal-fehma teknika tieghu dwar il-valur prezenti tal-proprjeta' fis-suq tal-lum u l-valur lokatizju taghha mis-sena 1994 sas-sena 2021.

Rat id-deposizzjoni tar-rapprezentat tas-socjeta' rikorrenti Francesco Apap Bologna maghmulha permezz ta' affidavit u semghet lill-istess in kontroezami'

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ipprezentati mill-partijiet.

Rat l-atti;

Ikkunsidrat:

1. Illi dan huwa ilment kostituzzjonali li s-socjeta'rikorrenti qed tressaq kontra l-Avukat tal-Istat minhabba fl-obbligu li kellha li kellha l-istess socjeta', skond l-**art. 3, 4, 9 u 12** tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta), li ggedded il-kirja tal-hanut 3 (*ground floor*), kif ukoll kamra numru 20A (fl-ewwel sular), formanti parti mill-blokk 'Kingsway Palace', Triq ir-Repubblika, Valletta, kuntrattata favur l-intimat Peter Caruana bl-iskrittura tad-9 ta' Settembru 1994, bl-istess kera u kundizzjonijiet miftiehma fl-istess skrittura, wara l-gheluq taz-zmien tal-kiri obbligatorju u fakultattiv skond l-istess skrittura. Ir-rikorrenti tilmenta li sofriet ksur tad-drittijiet fundamenali taghha protetti bl-**art. 37** tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** kif stipulat fl-Ewwel Skeda tal-Att dwar il-Kovenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) bl-obbligu legali mpost fuqha li tibqa' ggedded il-kirja, bil-kera kif miftiehem originarjament, ghal zmien indefinit, wara l-gheluq taz-zmien tal-kiri skond il-kuntratt.

[2] Fol. 50
[3] Fol. 54 sa 63

2. Irrizulta mill-provi li l-kumpanija rikorrenti kienet kostitwita b'kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut tal-25 ta' Ottubru 1950[4], u bis-sahha tal-istess kuntratt, hija akkwistat minghand id-diversi azzjonisti taghha l-proprjeta' tal-blokk li minnu l-fondi mertu tal-kawza jiffurmaw parti. L-ghan li ghalih twaqqfet is-socjeta' attrici kien proprju biex, fost ohrajn, tamministra dan il-blokk. Bi skrittura privatata datata 9 ta' Settembru 1994[5], ir-rikorrenti kriet lil Peter Caruana l-hanut 3, fil-livell tat-triq, u l-kamra 20A, fit-tielet sular (*second floor*), formanti parti mill-blokk Kingsway Palace, Republic Street, Valletta, ghal zmien obbligatorju ta' sitt (6) snin, u zmien fakultattiv ta' sitt (6) snin ohra, bil-kera ta' LM1320 fis-sena ghall-hanut u LM180 fis-sena ghall-kamra, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, u rivedibbli kull tlett snin b'zieda ta' 5% (hamsa fil-mija) b'effett mid-9 ta' Settembru 1997. Dawn il-fondi nkrew ghal skop kummercjali u l-inkwilin kien projbit milli jissulloka jew jittrasferixxi din il-kirja lil terzi.

3. Fl-affidavits tieghu[6], Francesco Apap Bologna ddikjara li huwa wiehed mid-diretturi tas-socjeta' rikorrenti, u kkonferma li r-rikorrenti kienet akkwistat l-fondi mertu tal-kawza bil-kuntratt imsemmi pubblikat min-Nutar Giuseppe Sammut fil-25 ta' Ottubru 1950. Huwa kkonferma wkoll li r-rikorrenti kellha u ghad ghandha t-titolu dwar dawn il-fondi, u li kienet hi li kriethom lil Peter Caruana, originarjament intimat f'din il-kawza. Huwa jilmenta mill-fatt li r-rikorrenti kienet imcahhda ghal hafna snin mid-dritt li tircievi kera adegwat ghal dan il-hanut fi triq principali fil-belt kapitali. L-istess xhud ipprezenta kopja ta' kuntratt ta' kiri ffirmat ma' Caruana u datat 16 ta' Frar 2022, dwar il-fondi mertu tal-kawza, li permezz tieghu l-istess Caruana rega' kera dawn il-fondi b'effett mill-31 ta' Jannar 2022 u ghal zmien definit sal-ahhar tas-sena 2028, bil-kera ta' €10,840 fis-sena, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, u soggett ghal awment kull tlett snin b'percentagg ta' hamsa fil-mija (5%), oltre l-mizati kondominjali pagabbli wkoll mill-inkwilin;

4. In kontroezami[7], ix-xhud ikkonferma li sas-sena 2006, il-kera li r-rikorrenti ppercepiet minghand Caruana kienet qed tithallas skond kif kien hemm stipulat, bi qbil bejn il-partijiet. Wara dakinhar, ir-rikorrenti halliet lill-inkwilin jibqa' jokkupa l-fond mikri, u baqghet

[4] Dok. KWP1, fol. 5 sa 33; ara wkoll fol. 79 sa 126
[5] Dok. KWP2, fol. 34 sa 36
[6] Fol. 70 u 78
[7] Ara xiehda, 10.1.2023, fol. 133 sa 138

taccetta l-kera bl-awmenti skond kif stipulat fl-iskrittura, minghajr ma hadet passi ohra u lanqas talbet iz-zidiet skond l-emendi li kienu introdotti bl-Att X tal-2009. Skond ix-xhud, dak iz-zmien kienu hadu parir u ddecidew li jkomplu jimxu fuq il-kuntratt minghajr ma jiehdu passi gudizzjarji. Ix-xhud ipprezenta wkoll skeda[8] li turi l-hlasijiet kollha tal-kera li thallsu minn Settembru 1994 sakemm sar il-kuntratt ta' kiri gdid mal-inkwilin Peter Caruana f'Jannar 2022.

Relazzjoni tal-Perit Tekniku:

5. Illi stante li dan il-kaz kien jehtieg n-nomina ta' perit tekinku, il-Qorti nnominat lill-Perit Michael Lanfranco b'digriet tat-23 ta' Frar, 2022 sabiex jaghti stima tal-fond in kwistjoni kif ukoll sabiex jiddetermina l-valur tal-kirjiet fis-suq tal-fond mis-sena 1994 sad-data tal-prezentata tar-rikors promutur u jindika z-zidiet fil-kirja f'intervalli ta' hames snin. Fir-relazzjoni tieghu, l-perit tekniku kkonkluda[9] li, fid-9 ta' Dicembru 2021, dan il-fond kellu valur fis-suq miftuh ta' €140,000. Huwa wera l-fehma li, fondi bhal dawn, jaghtu frottijiet civili b'rata li tvarja bejn 4% u 5.5%, u kkonkluda li l-valur lokatizju tieghu bejn is-sena 1994 u s-sena 2021 kien ivarja minn €1666 fis-sena ghal €7000 fis-sena.

6. Hadd mill-partijiet ma ghamel domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku. Lanqas ma tressqu provi teknici ohra li jxejjnu, jew jikkuntrastaw ma' din il-fehma teknika li ta l-Perit Tekniku.

Ikkunsidra :

7. L-ilment tar-rikorrenti f'din il-kawza mhuwiex wiehed gdid, u dawn il-Qrati, anke wara decizjonijiet moghtija mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem f'sitwazzjonijiet simili fl-ahhar snin, diga' kellhom bosta okkazjonijiet jinvestigaw u jaghtu l-konkluzjonijiet taghhom dwar ilmenti simili. Jizdied jinghad li hija ormai gurisprudenza stabbilita tal-Qorti Kostituzzjonali[10] li, ghal dak li jirrigwarda l-ligijiet specjali tal-kiri, u partikolarment l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69), id-dritt fundamentali ghal protezzjoni minn privazzjoni ta' proprjeta' privata, protett bl-

[8] Fol. 139 sa 144
[9] Fol. 54 sa 64
[10]

art. 37 tal-Kostituzzjoni, muhiex applikabbli. L-**art. 47(9)** tal-Kostituzzjoni jipprovdi hekk:

> (9) 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 litemenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data[11] (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 pussesstagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;
> (b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihomdik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
> (ċ) 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 (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.

8. F'dan il-kaz, ir-rikorrenti qed tilmenta mit-thaddim tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta), ghall-kirja li hija ghamlet a favur ta' Peter Caruana dwar il-fondi mertu tal-kawza, u ghaz-zmien wara l-gheluq taz-zmien tal-kiri miftiehem bejniethom. Minn Settembru 2006 sakemm prezentat din il-kawza f'Dicembru 2021, ir-rikorrenti kienet kostretta ggedded il-kirja ta' dawn il-fondi kummercjali favur l-inkwilin maghzul minnha, bl-istess kera kif awmentat skond il-ftehim originali, u bl-istess kundizzjonijiet. M'hemmx kwistjoni li d-disposizzjonijiet impunjati, fl-Ordinanza msemmija, kienu ga fis-sehh fit-3 ta' Marzu 1962, u ghalhekk skond l-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni, id-dritt fundamentali protett bl-**art. 37** ma jolqotx it-thaddim ta' dik il-ligi. Konsegwentement, in kwantu bazat fuq l-**art. 37** tal-Kostituzzjoni, l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jirnexxi.

Ikkunsidra:

[11] Sottolinear tal-Qorti

9. Kwantu imbaghad ghall-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta), dan jipprovdi kif gej:

> Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

10. Issa, fis-sentenza **Hutten-Czapska v. Polonja**[12], li kienet tirrigwardja kontestazzjoni tal-protezzjoni li l-ligi Pollakka kienet taghti lil kirjiet ta' fondi residenzjali, il-Qorti Ewropea segwiet il-gurisprudenza taghha dwar l-interpretazzjoni ta' dan l-artiklu, u qalet hekk:

> "157. Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see alsoBroniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V)"

---

[12] Kaz numru 35014/1997 deciz fid-19 ta' Gunju 2006

11. Dwar il-kwistjoni jekk l-intervent legislattiv, u l-applikabilita' tieghu fil-kaz odjern, jiksrux l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea minhabba nuqqas ta' proporzjonalita', fl-istess sentenza **Hutten-Czapska v. Polonja**, il-Qorti Ewropea elenkat, u spjegat, il-principji generali li jridu jkunu sodisfatti f'kull kaz ta' ndhil mill-Istat fl-uzu ta' proprjeta' privata, biex dak l-indhil ma jiksirx id-dritt fundamentali protett bl-Ewwel Artikoli tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni:

> 162. …
> *(a) Principle of lawfulness*
> 163. The first and most important requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions should 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, cited above, § 147, with further references).
>
> *(b) Principle of legitimate aim in the general interest*
> 164. Any interference with the enjoyment of a right or freedom recognised by the Convention must pursue a legitimate aim. The principle of a "fair balance" inherent in Article 1 of Protocol No. 1 itself presupposes the existence of a general interest of the community. Moreover, the various rules incorporated in Article 1 are not distinct, in the sense of being unconnected, and the second and third rules are concerned only with particular instances of interference with the right to the peaceful enjoyment of property (see Broniowski, cited above, § 148).
> 165. 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. Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment as to the existence of a problem of public concern warranting

measures to be applied in the sphere of the exercise of the right of property. Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a margin of appreciation.

166. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free-market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues. 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. These principles apply equally, if not a fortiori, to the measures adopted in the course of the fundamental reform of the country's political, legal and economic system in the transition from a totalitarian regime to a democratic State (see Mellacher and Others, cited above, § 45; Scollo v. Italy, 28 September 1995, § 27, Series A no. 315-C; Immobiliare Saffi, cited above, § 49; and, mutatis mutandis, James and Others, cited above, §§ 46-47, and Broniowski, cited above, § 149).

(c) Principle of a "fair balance"

167. Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a "legitimate aim" in the "general interest", but there must also be a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of

the protection of the individual's fundamental rights. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore 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; Mellacher and Others, cited above, § 48; and Spadea and Scalabrino v. Italy, 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).

168. 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. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, that assessment may involve not only the conditions for reducing 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. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, in an appropriate and consistent manner (see Immobiliare Saffi, cited above, § 54, and Broniowski, cited above, § 151)"

12. Fil-kawza **Cassar v. Malta**[13], il-Qorti Ewropea applikat dawn il-principji ghal-ligi li dwarha tilmenta l-esponenti, jew ligijiet simili, u l-applikazzjoni taghhom fir-realta' tas-suq tal-lum. Il-Qorti Ewropea applikat dawn il-principji, u ghamlitha cara li:

"what might be justified at a specific time might not be justified decades later (see Amato Gauci, cited above, § 60). In the present case, while it is

[13] Kaz numru 50570/13 deciz fit-30 ta' Jannar 2018

true that the applicants knowingly entered into the rent agreement in 1988 with the relevant restrictions (specifically the inability to increase the rent or to terminate the lease), the Court considers that the applicants could not reasonably have foreseen the extent of inflation in property prices in the decades that followed (see Zammit and Attard Cassar, cited above, § 50). Once the discrepancy in the rent applied and that on the market became evident, they were unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which they did in 2010, but which were to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their application thus constituted interference in their respect …

50. 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, §§ 160-61, 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)
…
53. In the present case the Court can accept that the applicable legislation in the present case pursued a legitimate social-policy aim,specifically the social protection of tenants (see Amato Gauci, cited above, § 55, and Anthony Aquilina, cited above, § 57). It is, however, also true that the relevance of that general interest may have decreased over time, particularly after 2008 (see Anthony Aquilina, cited above, § 57), even more so given that following that date, the only person benefiting from the impugned measures was P.G., whose financial situation as shown before the domestic courts and which is not being contested before this Court, leaves little doubt as to P.G's necessity for such a property, and at a regulated rent …

57. As to the rent payable, the Court is ready to accept that EUR 466 annually was a more or less reasonable amount of rent in 1988 – particularly given that it was an amount of rent which the applicants were aware of and in spite of which they decided to purchase the property with the relevant restrictions. Furthermore, it was an amount of rent which the applicants expected to receive for a number of years, at least until the demise of J.G. and his wife. Moreover, the Court accepts that at the relevant time the measure pursued a legitimate social-policy aim (see paragraph 53 above) which may call for payments of rent at less than the full market value (see Amato Gauci, § 77).

58. The same cannot be said after the passage of decades, during which the rent had remained the same (as stated by the parties and the domestic courts, the rent is still EUR 466 annually). The Court has previously held that there had been a rise in the standard of living in Malta over the past decades (see Amato Gauci, cited above, § 63, and Anthony Aquilina, cited above, § 65). Thus, the needs and the general interest which may have existed in 1979 must have decreased over the three decades that ensued (see Anthony Aquilina, cited above, § 65)..”

13. Fil-kuntest ta' fond kummercjali fil-Belt Valletta, ricentement, fis-sentenza **Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez vs Avukat Generali et**[14], il-Qorti Kostituzzjonali ghamlet taghha l-konkluzjonijiet tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fl-istess kaz, fejn inghad dan li gej:

> Jidher mill-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea illi l-interess ġenerali ma jeħtieġx li jkun wieħed relattiv għall-akkomodazzjoni soċjali; l-għan jista' jkun wieħed soċjali, ekonomiku, jew xi għan ieħor li jista' talvolta jiġi meqjus bħala wieħed fl-interess pubbliku anke jekk il-komunità in ġenerali ma jkollhiex użu jew tgawdija diretta tal-proprjetà in kwistjoni (fn. 6 James and Others vs The United Kingdom, (QEDB 21/02/1986; Scotts of Greenock Ltd and Lithgows Ltd vs The United Kingdom (KEDB 17/12/1987), 104), u wkoll għal protezzjoni tal-morali (fn. 7 Handyside vs the United Kingdom, (EDB 7/12/1976 62 – 63). Fir-rigward tal-leġislazzjoni mmirata lejn il-protezzjoni t'intrapriżi kummerċjali intqal illi Rent regulation to preserve the economic viability of commercial enterprises in the interest of both those enterprises and the consumer, was also in the general interest. (fn. 8 G vs. Austria (KEDB 7/06/1990).
>
> Għalkemm l-interferenza fid-dritt tal-proprjetà tar-rikorrenti f'dan il-każ ma kienx għal skopijiet t'għajnuna soċjali jew t'akkomodazzjoni residenzjali, il-Qorti tqis illi xorta waħda l-għan tal-liġi kien wieħed leġittimu fl-interess ġenerali, sabiex jgħin lill-intrapriżi kummerċjali u konsegwentement l-ekonomija tal-pajjiż in ġenerali (fn. 9 ara f'dan is-sens Zammit and Attard Cassar vs Malta (QEDB 30/07/2015) 56: "As to the legitimate aim pursued,

---

[14] Qorti Kostituzzjonali,

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 vs 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").

Il-Qorti tqis illi l-leġislatur għaraf però li aktar ma jmur iż-żmien, anqas m'għad hemm bżonn ta' din il-protezzjoni mogħtija lil intrapriżi kummerċjali tant illi permezz tal-Att X tal-2009 introduċa emendi li għandhom l-iskop li jtemmu l-protezzjoni tal-kirjiet kummerċjali.
…
30. Imma l-leġiżlatur għandu l-obbligu li jassigura li kull miżura leġiżlattiva introdotta minnu tkun proporzjonata u toffri bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien, min-naħa l-waħda, u l-jeddijiet ta' min ikun qiegħed jibbenefika minn miżuri bħal dawn fl-interess ġenerali. Il-leġiżlatur għandu l-obbligu li jassigura li ċċittadin privat ma jsofri l-ebda preġudizzju bl-introduzzjoni ta' liġijiet bħal dawn, u li s-sidien jingħataw kumpens ġust għall-kontroll fl-użu tal-proprjetà tagħhom. …

14. Fl-istess sentenza, il-Qorti Kostituzzjonali ziedet tghid li *'l-protezzjoni ta' kirjiet kummerċjali hija għan leġittimu fl-interess ġenerali. Dan fil-fatt jinsab konfermat mill-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti Ewropea, skont liema 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…'*

15. F'dan il-kaz, irrizulta mill-provi li:

(i) il-fondi mikrija huma addebiti ghall-uzu kummercjali u jinsabu f'lok strategiku ghan-negozju;
(ii) il-kirja inghatat volontarjament minn sid il-kera, ghal zmien relattivament twil – tnax-il sena – u matulhom il-kera baqghet toghla skond kif miftiehem bejnu u l-inkwilin;
(iii) wara l-iskadenza taz-zmien tal-kiri, l-inkwilin baqa' protett fil-kirja ghal madwar hmistax-il sena ohra, bil-kera tibqa' tkun awmentata skond il-ftehim tal-partijiet;
(iv) filwaqt li l-kera miftiehem ghall-ewwel sena tal-kirja kien ta' €3494.06 fis-sena (ekwivalenti ghal LM1500), u cioe aktar mid-doppju tal-valur lokatizju tal-fond minn kif stmat mill-Perit Tekniku, il-kera awmentat skond il-kuntratt ta' kiri, ghas-sena 2021 meta bdiet din il-kawza, kien fis-somma ta' €6395.88[15] (sitt elef tlett mija u hamsa u disghin Ewro u tmienja u tmenin centezmu) fis-sena, meta l-Perit Tekniku wera l-fehma li dakinhar il-fondi kellhom valur lokatizju ta' madwar €7,000 (sebat elef Ewro);
(iii) b'effett mill-31 ta' Jannar 2022, u b'rieda hielsa tar-rikorrenti u l-inkwilin, kien konkluz ftehim ta' kiri gdid, ghal zmien seba' snin, b'kera ta' €10,840 (ghaxart elef tmien mija u erbghin Ewro) fis-sena, oltre hlas ta' €340 (tlett mija u erbghin Ewro) bhala mizati kondominjali, u rivedibbli kull tlett snin bir-rata ta' 5% (hamsa fil-mija). Dan il-ftehim wassal lir-rikorrenti ccedi l-kawza fil-konfront tal-intimat inkwilin;

16. Fis-sottomissjonijiet taghha, ir-rikorrenti tilmenta b'mod generali mit-thaddim tal-ligi impunjata, u taghmel paraguni generici ma' hwienet ohra fl-istess blokk li ghalihom ma tapplikax din il-ligi. Dan pero' mhux rilevanti ghall-kwistjoni in ezami, ghaliex kif hawn fuq spjegat, l-Istat Malti kellu d-diskrezzjoni, anzi l-obbligu, li jintervjeni legislattivament sabiex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta' privata fl-interess tal-generalita', meta dan kien mehtieg. Ma tressqet ebda prova mir-rikorrenti li, wara l-gheluq taz-zmien tal-kiri pattwit bejnha u l-inkwilin taghha, l-inkwilin ma kellux il-htiega ghal din il-protezzjoni. Dak l-ezami huwa fundamentali biex tkun determinata l-proporzjonalita' tal-indhil legislattiv fil-kaz partikolari. Ghalhekk, ma jistax isir b'mod generiku, b'riferenza ghas-sitwazzjoni ekonomika generali fil-pajjiz biss, imma ghandu jqis ukoll ic-cirkostanzi tal-kirja partikolari, u tal-inkwilin partikolari. Aktar u aktar meta jirrizulta li, bejn wiehed u iehor, il-kera percepita mir-rikorrenti wara l-gheluq taz-zmien tal-kiri miftiehem, kien paragunabbli mal-valur lokatizju tal-istess fondi, u meta l-legislatur

[15] €1598.97 kull tlett xhur, ara fol. 143

innifsu rrestringa z-zmien li matulu jibqa' effettiv il-kontroll legislattiv bl-emendi fl-Att X tal-2009. Dan kollu qed jinghad ukoll fid-dawl tan-nuqqas tar-rikorrenti li tikkontesta l-valur lokatizju moghti mill-Perit Tekniku bi provi kuntrarji, jew bil-mezzi l-ohra li taghtihom il-ligi, u wkoll li jaghmlu sottomissjonijiet legali u fattwali f'dak ir-rigward.

Decide:

Ghalhekk, fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz partikolari, din il-Qorti ma ssibx li t-thaddim sa Dicembru 2021 tal-art. 3, 4, 9 u 12 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta), ghall-kirja li r-rikorrenti kienet tat lil Peter Caruana bl-iskrittura tad-9 ta' Settembru 1994 fuq il-hanut 3, u l-kamra 20A, fil-blokk 'Kingsway Palace', Triq ir-Repubblika, Valletta, kiser id-dritt fundamentali tar-rikorrenti protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet kollha fuq moghtija, din il-Qorti qieghda tiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u l-eccezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat, billi tichad l-ewwel zewg eccezzjonijiet tieghu, u filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet l-ohra mqajjma minnu safejn kompatibbli ma' dak hawn deciz u tichadhom ghall-bqija, tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-kaz fil-konfront ta' Peter Caruana stante cessjoni u tichad it-talbiet tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Onor. Dr. Giovanni M Grixti

Imħallef

Nicole Cini

Għad Deputat Reġistratur