PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **792/2021 AD**

KINGSWAY PALACE COMPANY LIMITED (C 437)

VS

AVUKAT TAL-ISTAT

JANET ANNA CINI (KI 285812L)

Seduta ta' nhar it-Tlieta, sitta u għoxrin (26) ta' Settembru 2023

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, ossia l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-artikoli 3, 4, 9 u 12, u l-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti (kif emendati mill-Att X tal-2009 u mill-Att XXIV tal-2021) meqjusa fid-dawl tal-Artikolu 37 u/jew 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Umani (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar id-disgħa (9) ta' Diċembru 2021, is-soċjeta' **Kingsway Palace Company Limited** ippremettiet:

   a. *Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-blokk magħruf bħala Kingsway Palace, fi Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, kif jidher mill-kuntratt anness u mmarkat **Dok KWP1**, liema blokk huwa kompost minn diversi ħwienet, uffiċini u stores. Illi żewġ stores, bin-numru 1K u 21 li jagħmlu parti minn Kingsway Palace ġew mikrija lil Abriamo Reginiano permezz ta' żewġ kuntratti ta' kera datati 22 ta' April 1981 u 20 ta' Frar 1959 rispettivament. Il-fond bin-numru 1K ġie mikri b'kera annwali ta' LM30 (€69.88) u dak bin-numru 21 ġie mikri b'kera annwali ta' LM60 (€139.76) kif jidher mill-kuntratti annessi u mmarkati **Dok KWP2 u KWP3** rispettivament. Il-kera taż-żewġ fondi waqgħu f'idejn l-intimata Janet Cini bħala l-eredi ta' ħuha Daniel Reginiano li kien wiret missierhom Abriamo Reginiano. Ili b'effett tal-liġi, cioe Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kirja baqgħet tipperdura sal-ġurnata tal-lum;*

   b. *Illi sakemm daħlu in vigore d-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, il-kera baqgħet l-istess. Sussegwentement bdew isiru l-awmenti mill-1 ta' Jannar 2010, b'żieda ta' ħmistax fil-mija fis-sena (15%) sal-31 ta' Diċembru 2013, u b'żieda bil-ħamsa fil-mija (5%) kull sena wara l-2013 sakemm jidħol in vigore l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjeta';*

   c. *L-Artikolu 3 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69) iżomm lis-soċjeta' esponenti milli tirrifjuta li ġġedded il-kirja jew li żżid il-kera, jew li timponi kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kirja, anke wara l-għeluq taż-żmien tal-kirja, mingħajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera. Inoltre, u permezz tal-artikolu 4 tal-istess Liġi, li ġie emendat riċentement permezz tal-Att XXIV 2021, l-awment fil-kera ma*

jistax jeċċedi iżjed minn 2% tal-valur liberu u frank tal-fond fuq is-suq miftuħ. M'hemmx dubju illi ż-żieda kontemplata mil-Liġi tibqa' waħda rriżorja għall-aħħar – speċjalment meta wieħed jieħu konjizzjoni tat-tip ta' fond li qed jinkera – ossija fond kummerċjali, fi triq prinċipali ġol-Belt Valletta;

d. *Teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera attwali tal-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib f'suq ħieles. Dan kollu ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża anke, jekk hemm bżonn, permezz ta' perit imqabbad għal dan l-iskop mill-istess Onorabbli Qorti biex jistma l-valur lokatizju tal-fond fis-suq;*

e. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta' tiegħu 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 Aritkolu tal-Ewel 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);*

f. *Illi l-isproporzjon huwa tant kbir illi, bil-mekkaniżmu previst mil-liġi, l-esponenti qatt ma ngħatat pussess effettiv tal-fond jew redditu reali, kif qatt ma tista tingħata pussess effettiv, jew kirja ekwa, għaż-żmien li l-fond baqa' u ser jibqa' f'idejn l-inkwilin. Illi dan kollu jagħti lok ukoll għall-ksur effettiv tad-drittijiet ta' sid il-kera u inoltre għan-nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b'Beyeler vs Italy nru 3320/96, Chinnici vs Italy (no 2) application Number 22432/03, 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' proprozjonalita' 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 Ġenerali et, Dr Cedric Mifsud noe vs Avukat Ġenerali);

g. *Illi, barra minn hekk, din l-Ordinanza qed iżżomm ukoll lill-esponenti milli timponi kundizzjonijiet tal-kiri aktar ġusti għaċ-ċirkostanzi tal-lum, fis-suq kummerċjali attwali, u għal lok partikolari fejn jinsabu l-proprjetajiet mertu ta' din il-kawża, ossija fond kummerċjali u mhux residenzjali – fi triq prinċipali u ewlenija tal-Belt Valletta. Dawn ir-restrizzjonijiet imposti fuq is-soċjeta' esponenti għall-vantaġġ uniku tal-intimata/i, huma sproporzjonati, u jitfgħu l-piż kollu fuq l-istess esponenti, filwaqt li jaġevolaw ħafna lill-istess intimata li ilha fit-tgawdij ta' dawn il-proprjetajiet għal aktar minn 30 sena u tħallas kera ferm anqas mill-valur lokatizju tal-proprjeta;*

h. *Illi r-rikorrenti ġiet, u qed tiġi, imċaħħda sena wara sena mid-dritt fundamentali u cioe mit-tgawdija u l-pussess tal-proprjeta' kummerċjali tagħha minħabba Liġi nġusta, liema Liġi ġiet ikkastigata kemm mill-Qrati tagħna kif ukoll mill-Qrati Ewropew, li lkoll tennew li tmur kontra d-drittijiet sanċiti fl-artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea;*

3. Għaldaqstant, is-soċjeta' rikorrenti talbet lil din il-Qorti sabiex:

   i. Tiddikjara u tiddeċiedi 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-intimata u flimkien mal-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti (kif emendati mill-Att X tal-2009 u mill-Att XXIV tal-2021) qed jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Artikolu 37 u/jew 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta), rigwardanti l-proprjetajiet bin-numru 1k u 21 f'*Kingsway Palace*, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta;

ii. Konsegwentement, u għar-raġunijiet premessi, tididkjara li l-operat tal-Ordinanza u tal-liġijiet viġenti kif dedott fl-ewwel talba huma nulli u mingħajr effett u inoltre tiddikjara li mhumiex applikabbli għal din il-kirja;

iii. Tagħti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni, anke ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, inkluż li tneħħi l-protezzjoni tal-Ordinanza għall-kirja mertu ta' din il-kawża u tiddikjara illi r-rikorrenti mhijiex obbligata li ġġedded il-kera tal-fondi mertu ta' din il-kawża a favur l-intimata u/jew tapplika l-prinċipju ta' *restitutio in integrum*, w inoltre

iv. Tiddikjara, u Tiddeċiedi illi l-intimati, jew min minnhom, huma responsabbli għall-kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti, b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Liġijiet fuq imsemmija;

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

vi. Tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati lir-rikorrenti ai termini tal-Liġi, senjatament tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

Bl-ispejjeż;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar il-wieħed u għoxrin (21) ta' Diċembru 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ħamis, sbatax (17) ta' Frar 2022, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datata disgħa u għoxrin (29) ta' Diċembru 2021, l-intimat **Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

a. *Illi, fl-ewwel lok is-soċjetà rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fondi 1K u 21, Kingsway Palac,e fi Triq ir-Repubblika, il-Belt;*

b. *Illi fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għal dak fuq premess, ir-rikorrenti għandha wkoll ġġib prova li l-intimata Janet Anna Cini tassew tgawdi minn minn kirja protetta skond il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;*

c. *Illi l-ilment tar-rikorrenti dwar diskriminazzjoni fil-konfront tagħha taħt l-**Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni** huwa infondat peress li dan l-artikolu mhuwiex applikabbli stante li r-rikorrenti la tixli li sofriet minn xi mġieba diskriminatorja u wisq anqas ma inkwadrat l-ilment tagħha taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li għalihom jirreferi l-**Artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni**; u ċoe' razza, post ta' oriġini, fehmiet politiċi, kulur, fidi, sess jew orjentament sesswali. Għalhekk dan in-nuqqas għandu jwassal għaċ-ċaħda tal-ilment tar-rikorrenti;*

d. *Illi apparti minn hekk, diġa' ġie deċiż f'kawżi oħra ta' din ix-xorta li ma hemm l-ebda ksur tal-**Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni** minħabba li tintagħżel data partikolari għad-dħul fis-seħħ ta' xi reġim legali ġdid. Huwa manifest li l-liġi li qed tiġu attakkata mir-rikorrenti, tapplika indiskriminatament għal kull min bħar-rikorrenti għandu ġid li huwa soġġett għal kirja maħluqa qabel l-1995. Għalhekk ir-rikorrenti ma tistax targumenta li ġiet żvantaġġata meta mqabbel ma' ħaddieħor għaliex dak il-ħaddieħor ġie trattat eżattament bħalhom. B'hekk jirriżulta li ma saret l-ebda diskriminazzjoni fuq bażi ta' 'like with like';*

e. *Illi sa fejn ir-rikorrenti tilmenta minn ksur tal-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** t-talbiet tagħha 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)";

f. *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;*

g. *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.*

h. *Sewwasew fil-każ odjern il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** u l-**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-konsommatur; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-inkwilin u tal-poplu konsommatur b'mod ġenerali.*

i. *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;*

j. *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;*

k. *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. B'żieda ma' dan jingħad illi jekk ir-rikorrenti qatt ma għamlet użu minn dan ir-rimedju ordinarju li kien dejjem disponibbli għaliha dan huwa bil-ħtija ta' ħadd ħlief tagħha stess li traskurat milli teżerċita id-drittijiet tagħha;*

l. *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;*

m. *Illi jekk kemm-il darba permezz tat-tieni u t-tielet talbiet r-rikorrenti qiegħda titlob l-iżgumbrament tal-intimata Janet Anna Cini, 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;*

n. *Illi fl-aħħarnett, bla preġudizzju għal dak fuq imtenni, ir-rikorrenti ma tistax tinvoka l-**artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea** għaliex dan l-artikolu jindirizza biss lill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u mhux l-organi ġudizzjarji tal-Istati Partijiet. Kemm hu hekk dan l-artikolu tal-Konvenzjoni ma jiffurmax parti mil-liġijiet ta' Malta għaliex mhuwiex*

*inkluż fit-tifsira ta' "Drittijiet tal-bniedem u Libertajiet Fundamentali" kif riprodotta fl-**Artikolu 2 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta** u lanqas ma ġie traspost fil-liġi domestika skond l-**Artikolu 3(3) tal-Kap 304 tal-Liġijiet ta' Malta**. B'hekk it-tielet u s-sitt talbiet għandhom jiġu miċħuda sakemm jippretendu xi kumpens skond l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;*

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

6. B'risposta datata ħdax (11) ta' Marzu 2022, l-intimata **Janet Anna Cini** eċċepiet:

   a. *Preliminarjament u qabel tressaq kull prova oħra, ir-rikorrenti għandha tressaq prova sħiħa tat-titolu tagħha ta' 'proprjeta' li tippretendi li għandha fuq il-fond in mertu u li t-taxxa dovuta għar-rigward tal-istess proprjeta' tħallset skond il-liġi;*

   b. *Preliminarjament ukoll, u mingħajr preġudizzju, l-esponenti mhux il-leġittimu kontradittur biex iwieġeb għat-talbiet fil-kawża preżenti, u għalhekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju fir-rigward tal-istess talbiet, billi min-natura tagħhom, l-istess talbiet jistgħu jinġiebu 'l quddiem biss kontra l-Gvern jew enti pubbliċi li huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-drittijiet fundamentali fit-termini tal-Kostituzzjoni u tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea;*

   c. *Illi kuntrarjament għal dak allegat mir-rikorrenti, kienet is-soċjeta' rikorrenti stess li b'għażla tagħha daħlet fir-relazzjoni lokatizja sudetta f'mument meta d-dispożizzjonijiet relattivi tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kienu diġa fis-seħħ u kwindi l-istess rikorrenti kienet taf jew messha kienet taf taħt liema reġim legali kienet ser tidħol fih. Minn din l-ottika, il-protezzjoni tal-kirja de quo mhix xi ħaġa imposta b'mod obbligatorju mill-Istat fuq ir-rikorrenti, iżda konsegwenza naturali tal-għażla ħielsa tal-istess rikorrenti li daħlet fil-kuntratt lokatizju sudett;*

d. *Illi wkolla u bla preġudizzju fir-rigward tal-allegazzjoni li seta' kien hemm xi ksur tal-kundizzjonijiet tal-ftehim ta' lokazzjoni u sullokazzjoni, bil-qima jingħad illi filwaqt li tali allegazzjoni hija għal kollox u fuq kollox miċħuda u opposta bil-qawwa kollha, jiġi eċċepit in-nuqqas ta' kompetenza ta' din il-Qorti li tinvesti ruħha fir-rigward tal-istess lanjanza in kwantu l-Kap 69 jipprovdi rimedju għal tali lment u l-kompetenza relattiva itnsab vestita b'mod esklussiv fil-Bord li Jirregola l-Kera;*

e. *Illi in meritu u bla preġudizzju għal dak li jirrigwarda l-invokazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzjzoni, bil-qima jingħad illi tali artikolu mhux applikabbli għall-każ de quo stante li l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta bħala liġi eżistenti qabel il-kostituzzjoni tal-kirja de quo jinsab imħares mill-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni illi jagħmilha ċara illi ebda ħaġa fl-artikolu 37 m'għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962;*

f. *Illi di piu u wkoll bla preġudizzju, kwantu għall-invokazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kosttiuzzjoni jingħad ukoll illi dato ma non concesso li tali artikolu ma jiġix meqjus bħala mhux applikabbli skont l-eċċezzjoni preċedenti, tali artikolu xorta mhux proponibbli fil-każ de quo, in kwantu tali artikolu japplika biss meta hemm teħid obbligatorju ta' proprjeta' li mhux il-każ fil-kwistjoni preżenti;*

g. *Illi fil-meritu u wkoll bla preġudizzju u f'kull każ in kwantu applikati għall-esponenti f'dan il-każ mhux minnu li r-restrizzjonijiet ossia l-protezzjoni tal-Liġijiet applikabbli huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta' tagħha jew mhumiex ġustifikabbli jew meħtieġa, jew li b'xi mod joħolqu żbilanċ mhux proporzjonat jew mhux ġustifikat jew altrimenti jiksru xi dritt fundamentali tar-rikorrenti kif qed jiġi allegat, u dan kif ser jiġi ppruvat aħjar fil-kors ta' din il-kawża;*

h. *Illi di fatti u mingħajr preġudizzju għandu jingħad illi bl-emendi li saru fil-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jirrigwardaw il-kera pagabbli huwa ċar li l-pożizjoni tar-rikorrenti tjiebet b'mod li ma tistax tallega ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha;*

i. *Illi b'żieda mas-suespost, jingħad ukoll illi meta wieħed jiġi biex jeżamina t-test tal-proporzjonalita' wieħed irid iqis l-assiem ta' kollox, inkluż iż-żmien tal-protezzjoni;*

j. *Illi kwantu għall-ilment tar-rikorrenti dwar il-fatt li l-ammont ta' kera pagabbli ma jirriflettix il-valur rejali ta' fond, bil-qima jingħad illi l-kera pagabbli mill-esponenti hija in linea ma dak li tipprovdi l-Liġi u l-esponenti m'għandux ibati ebda konsegwenzi talli huwa qed jimxi ma' dak li tipprovdi l-liġi;*

k. *Illi di piu bil-qima jingħad illi l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009 ġew hekk promulgati wara konsultazzjoni vasta u b'parteċipazzjoni sħiħa tal-partijiet kollha interessati u għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*

l. *Illi kwantu jirrigwarda l-ilment imressaq mir-rikorrenti bażat fuq allegat ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, bil-qima jingħad li assolutament ma hemm ebda ksur ta' dan l-artikolu u li t-talbiet tar-rikorrenti in rigward huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt;*

m. *Illi għalhekk kwantu għat-talbiet tar-rikorrenti bil-qima jingħad illi (1) m'hemmx lok li l-Qorti tiddeċiedi li ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-liġijiet imsemmija; (2) m'hemmx lok li l-Qorti tiddikjara nulli u bla effett l-istess liġijiet; (3) m'hemmx lok li tagħti ebda rimedji lir-rikorrenti stante li t-talbiet tagħhom huma infondati fil-fatt u fid-dritt, kif lanqas hemm lok li tiddikjara lill-esponenti repsonsabbli għal xi kumpens jew danni allegatament sofferti mir-rikorrenti u finalment lanqas hemm lok għal (4) likwidazzjoni ta' xi danni u/jew (5) kundanna għall-ħlas tal-istess;*

n. *Għaldaqstant l-eċċipjenti bil-qima titlob illi din l-Onorabbli Qorti jogħġoba tiċħad it-talbiet kollha tas-soċjeta' rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħha;*

o. *Salvi, jekk ikun il-każ, eċċezzjonijiet ossia risposti ulterjuri.*

7. Waqt is-seduta tal-wieħed u għoxrin (21) t'April 2022, is-soċjeta' rikorrenti talbet lil din il-Qorti taħtar Perit Tekniku sabiex jagħti l-valur lokatizju tal-fondi 1k u 21, Kingsway Palace, Republic Street, Valletta mis-sena 1966 sal-preżentata tar-rikors, b'intervalli ta' ħames snin. L-Avukat tal-Istat oġġezzjona għat-talba kif magħmula, stante li t-talbiet jitolbu ksur biss tad-drittijiet mill-Konvenzjoni Ewropea trasposta fil-liġi Maltija permezz tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta li daħal fis-seħħ fl-1987. Il-Qorti laqgħet it-talba kif magħmula mis-soċjeta' rikorrenti, u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Dr Konrad Xuereb a spejjeż provizorjament tas-soċjeta' rikorrenti;

8. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tletin (30) ta' Ġunju 2022, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar il-ħmistax (15) ta' Lulju 2022.

Il-Qorti

9. Reġgħet rat ir-rikors tas-soċjeta' rikorrenti **Kingsway Palace Company Limited** datat disgħa (9) ta' Diċembru 2021, u d-dokumenti annessi miegħu, cioe: (a) kopja tal-kuntratt li juri li Kingsway Palace Company Limited hija proprjetarja ta' Kingsway Palace, Triq ir-Repubblika, Valletta (**Dok KWP1** a fol 5 *et seq* tal-proċess); (b) kopja tal-kuntratt ta' kera datat 22 t'April 1981 bejn Kingsway Palace Company Limited u Abriamo Reginiano (**Dok KWP2** a fol 34 tal-proċess); u (c) kopja tal-kuntratt ta' kera datat 20 ta' Frar 1959 bejn Kingsway Palace Company Limited u Abriamo Reginiano (**Dok KWP3** a fol 35 tal-proċess);

10. Reġgħet rat ir-risposta tal-**Avukat tal-Istat** datata disgħa u għoxrin (29) ta' Diċembru 2021;

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimata **Janet Anna Cini** datata ħdax (11) ta' Marzu 2022;

12. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tal-wieħed u għoxrin (21) t'April 2022, fejn inħatar il-Perit Dr Konrad Xuereb bħala Perit Tekniku sabiex jagħti l-valur lokatizju tal-fondi 1K u dak bin-numru 21, Kingsway Palace, Republic Street, Valletta, mis-sena 1966 sal-preżentata tar-rikors, b'intervalli ta' ħames snin;

13. Rat l-affidavit ta' **Jeremy Cassar Torreggiani** esebit mis-soċjeta' rikorrenti, immarkat bħala **Dok A** a fol 73 tal-proċess, u d-dokumenti annessi miegħu;

14. Rat il-kopja tal-kuntratt datat 25 t'Ottubru 1950 esebit mis-soċjeta' rikorrenti, immarkat **Dok B** a fol 107 *et seq* tal-proċess

15. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb** a fol 124 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-30 ta' Ġunju 2022, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar il-15 ta' Lulju 2022;

16. Rat il-kopja tal-ktieb tal-kera taż-żewġ fondi mertu ta' din il-kawża, esebiti mis-soċjeta' rikorrenti, u mmarkata **Dok A** a fol 178 *et seq* tal-proċess;

17. Rat l-affidavit tal-intimata **Janet Anna Cini**, immarkat **Dok JC01** a fol 184 tal-proċess;

18. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tas-soċjeta' rikorrenti, a fol 187 *et seq* tal-proċess;

19. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tal-intimata Janet Anna Cini, a fol 196 *et seq* tal-proċess;

20. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tal-Avukat tal-Istat, a fol 199 *et seq* tal-proċess;

21. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum sabiex tingħata sentenza;

22. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Titolu tar-Rikorrenti fuq il-Fondi mertu tal-kawża, u Prova illi l-Kirja mertu tal-kawża hija mħarsa mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta</u>

23. Fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi s-soċjeta' rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fondi mertu tal-kawża, filwaqt illi fit-tieni paragrafu tar-risposta tiegħu, jeċċepixxi in oltre illi s-soċjeta' rikorrenti għandha ġġib prova illi l-intimata Cini tassew tgawdi minn kirja protetta fit-termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-eċċezzjoni dwar it-titolu fuq il-proprjeta' ġiet ukoll sollevata mill-intimata Cini fir-risposta tagħha;

24. Filwaqt illi l-intimata Cini lanqas biss tagħmel referenza għal din l-eċċezzjoni fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, iżda tirrikonoxxi, fin-nota ta' sottomissjonijiet taħgha, lis-soċjeta' rikorrenti bħala proprjetarja tal-fondi mertu tal-kawża, l-Avukat tal-Istat, fis-sezzjoni (B) tan-nota ta' sottomissjonijiet finali tiegħu[1], jissottometti:

> *7. Fid-dawl tal-fatti li jirriżultaw mill-atti kif appena indikati, mhux qed jiġi kkontestat li r-rikorrenti hija s-sid tal-kera tal-kmamar in kwistjoni.*
>
> *8. Rigward ir-reġim applikabbli, is-soċjeta' rikorrenti weriet li l-kirjiet in kwistjoni bdew qabel l-1995 u l-intimata*

[1] Vide paġna 2 tan-nota ta' sottomissjonijiet finali tal-Avukat tal-Istat, a fol 200 tal-proċess

Janet Anna Cini ma kkontestatx li l-kirjiet li hija qed tgawdi minnhom illum m'humiex protetti. Għalhekk mhux qed jiġi kkontestat li l-kirjiet tal-kmamar 21 u 1k huma protetti bil-Kap 69.

9. L-esponent qiegħed għalhekk jirtira l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tiegħu.

25. Din il-Qorti sejra għalhekk **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat fl-ewwel żewġ paragrafi tar-risposta tiegħu, kif ukoll tal-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-intimata Cini fir-risposta tagħha.

B. Leġittimu Kontradittur

26. Fit-tieni paragrafu tar-risposta tagħha, l-intimata Cini teċċepixxi illi hija mhix il-leġittimu kontradittur sabiex twieġeb għat-talbiet fil-kawża preżenti, u li għalhekk għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju;

27. Il-fatt illi t-talbiet rikorrenti jirrigwardaw allegat ksur tad-drittijiet fondamentali tas-soċjeta' rikorrenti, ma jfissirx illi l-intimata Cini m'għandhiex interess ġuridiku fil-mertu tal-kawża. Dan tenut kont tal-fatt illi kwalsiasi dikjarazzjoni ta' din il-Qorti sejra taffettwa b'mod dirett ir-relazzjoni lokatizja ta' bejn is-soċjeta' rikorrenti u l-istess intimata. Għaldaqstant, l-intimata Cini kellha wkoll tingħata l-opportunita' illi tressaq l-eċċezzjonijiet tagħha għat-talbiet rikorrenti, kif ukoll illi tressaq il-provi kollha tagħha in sostenn tal-istess, kif fil-fatt ngħatat. Dan, fuq kollox, għall-benefiċċju tagħha stess, sabiex tingħata l-possibilta' illi tissalvagwardja d-drittijiet tagħha qua inkwilina;

28. Fuq dan il-binarju qieset din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Vincent Farrugia et vs L-Avukat tal-Istat et***[2]:

> *Il-Qorti tqis illi huwa minnu illi l-inkwilini ma jirrispondux għal-leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali allegatament sofferti mill-atturi għaliex il-protezzjoni u l-garanzija tad-drittijiet umani huwa obbligu li jinkombi fuq l-Istat biss skont il-liġi. Dan ma jfissirx pero illi l-inkwilini m'għandhomx l-interess ġuridiku rikjest sabiex ikunu parti minn din l-azzjoni. L-aċċertazzjoni dwar jekk konvenut ikunx leġittimu kontradittur f'kawża ssir fuq bażi prima facie, u s-sejbien illi l-konvenut ikun leġittimu kontradittur huwa mingħajr preġudizzju għad-deċiżjoni fil-mertu.*
>
> *Fis-sitt talba tagħhom l-atturi talbu lil din il-Qorti sabiex "[t]iddikjara illi l-intimati Pauline Cordina ... u Lindsay Cordina ... m'għandhom l-ebda dritt li jibqgħu jokkupaw l-imsemmi fond b'jedd li ġie maħluq permezz ta' artikolu tal-liġi hawn fuq imsemmija." Din it-talba tolqot direttament lil Lindsay Cordina u għaldaqstant hija għandha jkollha l-opportunita' li tiddefendi l-posizzjoni tagħha kontra l-pretensjonijiet tal-atturi. Il-Qorti tirrileva li għal finijiet ta' din l-eċċezzjoni huwa rrelevanti jekk din it-talba tinstabx li hija mistħoqqa fil-mertu. Dak li huwa relevanti safejn titratta l-konsiderazzjoni ta' din l-eċċezzjoni huwa illi din it-talba tolqot direttament l-interessi tal-konvenuta Cordina u għaldaqstant hija għandha titqies bħala leġittima kontradittriċi f'din l-azzjoni.*

---

[2] Rik Nru 120/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Marzu 2022, S.T.O. Prim Imħallef Mark Chetcuti (in ġudikat)

29. L-istess insenjament kien ingħata wkoll fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Raymond u Geraldine konjuġi Cassar Torreggiani vs Avukat Ġenerali et***[3]:

> *[...] biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma interessati 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 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. Ċiv. ***Zahra Dedomenico v. Zahra Dedomenico*** 15.01.1992].
>
> ***[12]*** *Fil-każ in diżamina, ir-rikorrenti qed jitolbu li din il-Qorti tiddikjara li l-applikazzjoni fil-konfront tagħhom tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa leżiv tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta', inkwantu dan l-Artikolu, kif emendat bl-Att XXIII tas-sena 1979, huwa ta' ostakolu legali għalihom biex jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom mingħand l-inkwilini, l-intimati konjuġi Tabone, wara li kien skada l-perjodu lokatizju ta' ħames snin pattwit fl-iskritura privata tas-7 ta' Marzu 1979. Inoltre, fir-rikors promotur ir-rikorrenti qed jitolbu li jingħataw rimedju xieraq.*
>
> ***[13]*** *Mill-premess għandu jirriżulta ċar li l-intimati konjuġi Tabone, bħala inkwilini tal-fond de quo, u tenut kont tal-fatt*

[3] Appell Ċivili Nru 1/2012/1, Qorti Kostituzzjonali, 22 ta' Frar 2013

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.

30. Mill-banda l-oħra, iżda, huwa minnu illi l-intimata Cini ma tistax twieġeb għall-validita' o meno ta' liġijiet, u ma taħtix jekk liġi hijiex in vjolazzjoni ta' xi dritt fundamentali jew le. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***[4]:

> *21. Dak li pero' din il-Qorti ma taqbilx miegħu huwa li l-każin għandu jbati parti mill-kumpens fissat mill-ewwel Qorti għal-leżjoni sofferta mill-atturi minħabba li l-liġi, applikata mill-każin, kienet leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ladarba l-każin aġixxa fil-parametri tal-liġi huwa m'għandux jiġi kkundannat iħallas parti mill-kumpens fissat mill-Qorti. Għax il-liġi jagħmilha l-Istat, mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu dritt jużufruwixxi minnha fil-parametri tagħha. Għalhekk fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat, u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.*

31. Konsegwentement, għalhekk, fil-każ illi jirriżulta lil din il-Qorti illi kien hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tas-soċjeta' rikorrenti per kawża tal-liġijiet illi jirregolaw il-kirja in kwestjoni, l-intimata Cini mhux sejra tinżamm minn din il-Qorti responsabbli għal kwalsiasi kumpens, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, illi jista' jkun dovut lis-soċjeta' rikorrenti;

---

[4] Appell Ċivili Nru 73/2011/1, Qorti Kostituzzjonali, 6 ta' Frar 2015. Ara wkoll ***Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et***, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Frar 2012, u ***Philip Grech et noe vs Direttur Akkomodazzjoni Soċjali***, Qorti Kostituzzjonali, 7 ta' Diċembru 2010

32. Din il-Qorti qiegħda għalhekk **<u>tiċħad</u>** l-eċċezzjoni sollevata mill-intimata Cini fit-tieni (2) paragrafu tar-risposta tagħha, iżda tiddikjara illi l-intimata m'għandhiex tbati finanzjarjament jew tirrispondi personalment fil-każ illi jinsab illi s-soċjeta' rikorrenti sofriet leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha.

C. <u>L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta</u>

33. Is-soċjeta' rikorrenti talbet lil din il-Qorti tiddikjara illi qed jiġu vjolati d-drittijiet fondamentali tagħha kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta illi jistabbilixxi:

> *(1) Ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist -*
>
> *(a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;*
> *(b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun entitolata, 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:*
> *[...]*

34. Mill-banda l-oħra, l-Avukat tal-Istat u l-intimata Cini jilqgħu għat-talba tas-soċjeta' rikorrenti billi jeċċepixxu illi l-artikolu 37 mhux applikabbli għaliex il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta hija liġi li daħlet fis-seħħ qabel l-1962 u għalhekk taqa' taħt l-eżenzjoni stabbilita fl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni *(para 5 tar-risposti rispettivi tal-intimati)*;

35. L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jistabbilixxi illi:

> *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 deskritit f'dan is-subartikolu) u li ma –*
>
> *(a) Iżżidx max-xorta ta' proprjeta' li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta' li jistgħu jiġu miksuba;*
> *(b) Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta' 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-proprjeta'; jew*
> *(d) Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (1) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.*

36. Huwa fatt mhux kontestat illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie promulgat fid-19 ta' Ġunju 1931, u cioe ferm qabel Marzu tas-sena 1962. Jirriżulta għalhekk illi <u>l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta</u>, u dan kif kellha anke l-opportunita' illi tesprimi

ruħha din il-Qorti kif diversement presjeduta f'diversi istanzi[5]. Barra minn hekk, hekk kif diġa' ġie wkoll senjalat mill-Qorti Kostituzzjonali, *"Għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para (a) sa (d) tal-art. 47(9)"*[6];

37. **Din il-Qorti, għalhekk, tqis illi għandhom raġun l-intimati jeċċepixxu illi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jirrendi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni bħala mhux applikabbli għall-każ odjern;**

38. Konsegwentement, din il-Qorti sejra għalhekk **tilqa'** l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat u mill-intimata Cini fil-ħames (5) paragrafu tar-risposti rispettivi tagħhom;

39. In oltre, din il-Qorti qiegħda wkoll **tiċħad** it-talbiet tas-soċjeta' rikorrenti in kwantu jagħmlu referenza għal leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

D. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

40. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jistabbilixxi:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara għall-kundizzjonijiet*

[5] Vide, fost l-oħrajn, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat); ***81 & 82 Limited vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 218/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat); ***Alfred Bajada vs Avukat Ġenerali et***, Rik Nru 110/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Miriam Hayman, 8 t'Ottubru 2021 (in ġudikat); ***Josephine Briffa et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Lawrence Mintoff, 12 ta' Novembru 2021 (in ġudikat)

[6] Rik Nru 75/2019, ***Lilian Martinelli et vs Avukat Ġenerali li bi provvediment tal-11 ta' Frar 2020 ġie sostitwit bl-Avukat tal-Istat et***, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020.

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' proprjeta' skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

41. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[7]:

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, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).

51. 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

[7] Appl No 37121/15, 23 ta' Jannar 2019

v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).

42. Fit-termini ta' dan l-insenjament, għalhekk, tlieta huma l-elementi illi din il-Qorti għandha tindaga jekk jissussistux jew le, sabiex ma tirriżultax leżjoni tad-drittijiet tas-soċjeta' rikorrenti ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u cioe:

(a) Il-miżura trid tkun saret taħt qafas legali;

(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

(c) Irid jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sid;

43. Fir-rigward tal-ewwel element, u cioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'***Amato Gauci v. Malta***[8] illi,

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, Borniowski v. Poland (GC), no 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37).

[8] Appl No 47045/06, 15 ta' Settembru 2009

M'hemm l-ebda dubju illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69, kif emendat matul is-snin b'mod partikolari permezz tal-Att X tal-2009, saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

44. Fir-rigward tat-tieni element, u cioe illi l-**iskop irid ikun leġittimu**, ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta*** suċitata:

> *54. 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". [...] In situations where the operation of rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see Fleri Soler and Camilleri v. Malta no 35349/05, § 76, ECHR 2006-X). However, these principles do not necessarily apply in the same manner where an interference effecting property belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).*

In oltre, imbagħad, speċifikament dwar kirjiet kummerċjali bħal dik odjerna, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Zammit and Attard Cassar v. Malta***[9], il-Qorti Ewropea qalet:

> *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.*

Din il-Qorti għalhekk tqis illi l-protezzjoni imposta mill-Kap 69 saret fl-interess ġenerali, u cioe sabiex jitkattar in-negozju u n-negozjanti jkollhom serħan il-moħħ illi jagħtihom possibilita' sabiex jippjanaw fit-tul għan-negozju tagħhom. Konsegwentement jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

45. Jidher illi huwa fir-rigward tat-tielet element, u cioe illi **jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien**, illi l-aktar illi huma indirizzati l-vertenzi bejn il-partijiet fil-każ odjern;

46. L-awturi **Harris, O'Boyle u Warbrick**, fil-ktieb tagħhom ***Law of the European Convention on Human Rights***, jgħidu:

> *While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it successfully challenged. But because Article 1/2* [jiġifieri,

[9] Appl No 1046/12, 30 ta' Lulju 2015

> it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] *has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.*[10]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[11] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

> *Not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised (see, amongst others and mutatis mutandis, the above-mentioned Ashingdane judgement, Series A no. 93, pp. 24-25, para. 57). This latter requirement was expressed in other terms in the Sporrong and Lönnroth judgement by the notion of the "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 (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgement in the context of*

[10] Harris, O'Boyle u Warbrick, *Law of the European Convention on Human Rights* (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688
[11] Appl Nr 8793/79, 21 ta' Frar 1986

the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[12] illi:

Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita' tal-indħil tal-Istat fil-liberta' tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.

47. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[13], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over

[12] Rik Nru 51/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 29 t'April 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat). Ara wkoll ***Austin Psaila vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)
[13] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

> *the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the ends of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. 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 of property.*

Għalkemm huwa minnu illi fis-sentenza appena ċitata l-Qorti Ewropea, minbarra illi kienet qiegħda tagħmel l-indaġini tagħha fir-rigward tal-Att X tal-2009, kienet qed tagħmel l-indaġini tagħha f'dak illi huwa l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u mhux il-Kap 69, dan l-insenjament xorta waħda jsib applikazzjoni għall-każ odjern, stante illi huwa insenjament dwar il-progress ġenerali illi sar fl-isfera soċjo-ekonomika f'Malta matul is-snin;

48. L-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta <u>qabel</u> daħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021 kienu jistabbilixxu illi:

> *3.Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord.*
>
> *4.(1) Il-Bord għandu jagħti l-permess hawn fuq imsemmi f'dawn il-każijiet: (a) jekk sid il-kera huwa obbligat jagħmel jew għandu raġuni tajba biex jagħmel tibdil jew xogħlijiet li mhumiex tiswijiet ordinarji; (b) jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-*

fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu tal-1914: il-Bord jista' jistabbilixxi dan il-kera ġust.

(2) L-ispejjeż tal-istima hawn fuq imsemmija jitħallsu minn sid il-kera jew mill-kerrej jew mit-tnejn f'dik il-proporzjon li jordna l-Bord.

49. Illum il-ġurnata, <u>wara</u> d-dħul fis-seħħ tal-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, l-istess provvedimenti tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jistabbilixxu illi:

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

4.Il-Bord għandu jagħti l-permess hawn fuq imsemmi:

(a) jekk sid il-kera huwa obbligat jagħmel jew għandu raġuni tajba biex jagħmel tibdil jew xogħlijiet limhumiex tiswijiet ordinarji;

(b) jekk il-kera ġdid stabbilit skont id-dispożizzjonijiet ta' din l-Ordinanza ma jkunx iżjed minn tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tal-fond fuq is-suq miftuħ.

50. Huwa evidenti illi l-emendi introdotti fl-Att XXIV tal-2021 m'affettwawx b'mod sostanzjali d-dispożizzjonijiet tal-liġi applikati għal kirjiet kummerċjali. Dan naturalment stante illi l-<u>Att XXIV tal-2021 kien intiż sabiex jirriforma l-kirjiet residenzjali, u mhux kirjiet kummerċjali</u>. Infatti, illum il-ġurnata, il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta m'għadux jitqies bħala leżiv

għad-drittijiet fondamentali ta' proprjetarji ta' residenzi soġġetti għal kirja perċiżament għaliex daħal mekkaniżmu fis-seħħ illi jipproteġi d-drittijiet ta' sidien ta' fondi soġġetti għal kirja residenzjali sa mill-1 ta' Ġunju 2021, senjatament permezz tal-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 illi japplika biss għal kirjiet residenzjali. Dan, iżda, mhux il-każ fil-każ ta' kirjiet kummerċjali, illi għalihom ma japplikawx il-maġġor parti tal-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021;

51. Is-soċjeta' rikorrenti kienet u għadha għalhekk limitata kemm fil-*quantum* tal-kera illi setgħet titlob, u kif ukoll fil-possibilita' tar-ripresa tal-proprjeta' tagħha;

52. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-Artikolu 12 moqri flimkien mal-Artikolu 9(a) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti l-opportunita' 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. Din il-Qorti tissenjala illi l-Artikolu 9(a) jagħmilha ċara illi r-ripresa tal-fond mis-soċjeta' rikorrenti hija soġġetta għal numru ta' limitazzjonijiet, u infatti permess tal-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-pussess jaqa' lura f'idejn il-proprjetarji jingħata biss mill-Bord jekk il-kera ma tkunx tħallset puntwalment, jekk ikun hemm ħsara fil-fond, jekk il-kondizzjonijiet tal-kiri ma jkunux ġew esegwiti, jekk il-fond ikun intuża għal xort'oħra milli għall-iskop li jkun ingħata b'kirja, jew jekk il-fond ikun ġie sullokat jew il-kirja trasferita mingħajr il-kunsens tas-sid. Huwa evidenti illi dawn il-kundizzjonijiet jagħmluha remotissima l-possibilita' illi sid il-kera jingħata lura l-pussess ta' fond mikri lil terzi;

53. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Zammit and Attard Cassar v. Malta*** suċitata:

> *60. 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.

61. 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).

54. Fl-istess sentenza, il-Qorti Ewropea għamlet ukoll referenza għall-emendi introdotti bl-Att X tal-2009, senjatament l-Artikolu 1531D tal-Kap 16 tal-

Liġijiet ta' Malta, illi permezz tiegħu daħal fis-seħħ mekkaniżmu għal awmenti tal-kera ta' fond kummerċjali, u qalet:

> *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.*

55. Finalment, il-Qorti Ewropea indirizzat ukoll il-fatt illi, fit-termini tal-Artikolu 1531I, kwalsiasi kirja ta' fond kummerċjali li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995, bħal dak fil-każ odjern, kellha tintemm fl-1 ta' Ġunju 2028, sakemm ma jkunx sar kuntratt ta' kiri li jistipula żmien determinat:

> *64. 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.

56. Il-Qorti Ewropea għalhekk ikkonkludiet:

65. 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.

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

57. Il-Qorti Kostituzzjonali nostrana applikat ukoll l-istess raġunament f'kawżi simili għal dik odjerna illi kienu jirrigwardaw ukoll fondi kummerċjali. Ġie osservat fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Louis Apap Bologna et vs Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat et***[14] illi, *"f'kirjiet kummerċjali*

[14] Rik Nru 64/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 27 t'Ottubru 2021

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

> *9. Il-Qorti żżid li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 ma taffetwax mill-piż li qiegħed iġorr sid il-kera. Kif diġa` qalet din il-Qorti fis-sentenza* <u>John Pace et v. Avukat tal-Istat et</u> *tat-28 ta' Jannar 2021:*
>
> > *"Huwa minnu wkoll dak li jgħidu l-appellanti fit-tieni argument tagħhom viz. illi llum, bis-saħħa tal-emendi li saru bl-Att X tal-2009, il-kiri huwa rivedut u miżjud perjodikament. Iż-żieda fil-kera, iżda, tinħadem fuq il-bażi tal-kera oriġinali, u awment, anke jekk sostanzjali, jekk maħdum fuq il-bażi ta-kera oriġinali jkun żgħir jekk il-kera oriġinali huwa baxx wisq. Biex ikun hemm awment li jagħti riżultat raġonevoli hu meħtieġ li kemm il-multiplier – il-kera attwali – u kemm il-multiplicand – ir-rata ta' żieda – ikunu realistiċi. Kif sewwa osservat l-ewwel qorti, iżda, il-kera, ukoll meta awmentat bis-saħħa tal-emendi tal-2009, xorta ma jilħaqx qies xieraq mal-kera li jagħti s-suq".*
>
> *10. Dak li ddeskriviet din il-Qorti fl-imsemmija sentenza hi wkoll is-sitwazzjoni li għandna fil-każ in eżami (ara rapport tal-Perit Godwin Abela inkarigat mill-atturi u l-Perit Paul Buhagiar inkarigat mill-Avukat tal-Istat). M'hemmx dubju li l-kera m'hijiex xierqa iktar u iktar meta tikkunsidra li bl-Att X tal-2009 l-inkwilini ta' kirjiet kummerċjali ngħataw garanzija li jkomplu jgawdu minn kirja li tiġġedded bis-saħħa tal-liġi, sas-sena 2028. Dan apparti l-fatt li f'kirjiet kummerċjali l-inkwilin ikun qiegħed jiġġenera qligħ finanzjarju bl-użu ta' proprjeta` ta'*

ħaddieħor u l-Avukat tal-Istat m'għamel ebda argument li b'xi mod jista' jikkonvinċi lil din il-Qorti li jiġġustifika li titkompla titħallas kera daqstant baxxa għal iktar snin. Hu veru li l-protezzjoni tal-kirja tkun qiegħda sservi sabiex l-inkwilin ikompli jaqla' l-għixien tiegħu. Madankollu dan isir a skapitu tas-sidien u dik ir-raġuni m'għandha x'taqsam xejn mal-interess ġenerali iżda semmai mal-interess personali tal-inkwilin.

[...]

12. Il-fatt li l-kirja hi protetta sal-2028 ma jfissirx li m'hemmx ksur tal-jedd fundamentali. Il-kera baxxa li ilhom snin twal jirċievu sidien il-kera u li ser tkompli għas-snin li ġejjin, hi fiha nnifsha tkomplija ta' imposizzjoni ta' piż eċċessiv fuq sidien il-kera mingħajr ġustifikazzjoni. B'hekk il-ksur ser ikompli jipperpetwa ruħu.

58. Din il-Qorti tabbraċċja l-prinċipji legali esposti *in toto*, u tagħmilhom tagħha, b'dana illi tikkonkludi illi l-mekkaniżmu leġislattiv in vigore ma jipproteġix id-drittijiet fondamentali tas-soċjeta' rikorrenti. Minkejja illi huwa minnu illi hemm interess ġenerali illi għandu jiġi wkoll ikkunsidrat, il-liġi kif inhi preżentement fis-seħħ ma toħloqx bilanċ proporzjonat bejn l-interess ġenerali u l-interess privat, b'dana illi hija ġustifikata s-soċjeta' rikorrenti illi ssostni illi qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

59. Lanqas jista' jingħad, fil-fehma ta' din il-Qorti, illi l-fatt illi s-soċjeta' rikorrenti daħlet fir-relazzjoni lokatizja konsapevoli tar-reġim legali viġenti, jirrendiha ineliġibbli sabiex tressaq ilment kostituzzjonali bħal dak odjern, hekk kif teċċepixxi l-intimata Cini. Biss biss, il-kirjiet mertu ta' din il-kawża jafu l-bidu tagħhom lejn l-20 ta' Frar 1959 u t-22 t'April 1981, u din il-Qorti

tirrikonoxxi illi kien impossibbli dak iż-żmien illi wieħed jipprevedi li deċenni wara ser jogħla daqstant il-valur tal-proprjeta' u, konsegwentement, il-valur lokatizju tal-istess proprjeta';

60. Din il-Qorti sejra għalhekk **tilqa'** l-ewwel talba rikorrenti in kwantu tirreferi għal leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

E. L-Artikolu 7 tal-Kap 319

61. Fis-sitt paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi t-talba tar-rikorrenti sabiex din il-Qorti ssib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea hija imporponibbli għal kull perjodu qabel it-30 t'April 1987, u dan fit-termini tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, illi jistabbilixxi illi, *"Ebda ksur tal-Artikolu 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 [...] ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4."* L-Artikolu 4 huwa l-artikolu illi jistabbilixxi l-proċedura għall-esekuzzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

62. Din il-Qorti taqbel mal-Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward, u għalhekk **tilqa' din l-eċċezzjoni** minnu sollevata, b'dana illi tiddikjara illi l-kumpens illi għandu jingħata lis-soċjeta' rikorrenti għandu jiġi kalkulat biss sa mill-1 Mejju 1987, u dan irrispettivament mill-fatt illi l-kirjiet mertu ta' din il-kawża kienu ilhom in vigore saħansitra qabel din id-data.

F. L-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

63. Fl-ewwel talba tagħha, is-soċjeta' rikorrenti titlob lil din il-Qorti ssib leżjoni tad-dritt fundamentali tagħha kif sanċit mill-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, illi jistabbilixxi illi *"ebda liġi ma għandha tagħmel xi disposizzjoni li*

tkun diskriminatorja sew fiha nnifsiha jew fl-effetti tagħha”, u li *“ħadd ma għadu jiġi trattat b'mod diskriminatorju minn xi persuna li taġixxi bis-saħħa ta' xi liġi miktuba jew fil-qadi tal-funzjonijiet ta' xi kariga pubblika jew xi awtorita' pubblika”*. Il-liġi tiddefinixxi *“diskriminatorju”* bħala *“għoti ta' trattament differenti lil persuni differenti attribwibbli għal kollox jew prinċipalment għad-deskrizzjoni tagħhom rispettiva skont ir-razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru li minħabba fihom persuni ta' deskrizzjoni waħda bħal dawn ikunu suġġetti għal inkapaċitajiet jew restrizzjonijiet li persuni ta' deskrizzjoni oħra bħal dawn ma jkunux suġġetti għalihom jew ikunu mogħtija privileġġi jew vantaġġi li ma jkunux mogħtija lil persuni ta' deskrizzjoni oħra bħal dawn.”*

64. Madanakollu, is-soċjeta' rikorrenti tonqos milli tindika kif qiegħda tikkonsidra illi hija qiegħda tiġi diskriminata bil-liġijiet viġenti, kemm fir-rikors promotur, kif ukoll fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha. Tonqos ukoll is-soċjeta' rikorrenti milli tressaq xi prova illi turi illi bit-tħaddim tal-liġi minnha impunjata, persuni oħra fl-istess sitwazzjoni tagħha ġew trattati differenti minnha. Saħansitra lanqas torbot l-allegat ilment tagħha ta' diskriminazzjoni ma' xi wieħed mill-kawżali elenkati fl-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

65. Konsegwentement, **<u>din il-Qorti ma tistax issib leżjoni tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta</u>**.

D. <u>L-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea</u>

66. Fit-tielet u s-sitt talbiet tagħha, is-soċjeta' rikorrenti titlob illi jingħataw lilha rimedji ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

67. Referenza ssir għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[15], fejn, fir-rigward ta' talbiet rikorrenti illi saru fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ġie ritenut:

> *Illi l-Qorti tibda biex tgħid li l-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni mġarrba. Minbarra dan, ir-rikorrent ma jistax jistrieħ fuq l-għoti ta' kumpens taħt l-artikolu minnu msemmi tal-Konvenzjoni. Fl-ewwel lok, il-Konvenzjoni tagħmel mil-liġijiet ta' Malta safejn id-dispożizzjonijiet tagħha kienu inkorporati fil-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta. L-imsemmi artikolu ma kienx hekk inkorporat. Fit-tieni lok, huwa maqbul li d-dispożizzjonijiet ta' dak l-artikolu jgħoddu għall-Qorti ta' Strasbourg u mhux għall-qrati domestiċi tal-Pajjiżi Membri tal-Kunsill tal-Ewropa* [Ara Kost. 30.9.2016 fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et***];

68. Għaldaqstant jirriżulta illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għall-każ odjern. Madanakollu, iżda, dan ma jfissirx illi s-soċjeta' rikorrenti m'għandha l-ebda dritt għal kumpens fit-termini tal-liġi domestika. Tkompli din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza appena ċitata:

> *Illi b'daqshekk ma jfissirx li t-talbiet tar-rikorrent dwar l-għoti ta' rimedju mhumiex sejrin jintlaqgħu. Jekk ma jistgħux jintlaqgħu talbiet għal-likwidazzjoni ta' kumpens u danni bis-saħħa tal-imsemmi artikolu 41 tal-Konvenzjoni, jista' u sejjer*

[15] Rik Nru 50/2015, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Frar 2017, Onor Imħ Joseph R Micallef (in ġudikat). Ara wkoll Rik Nru 74/2018, ***Joseph Laspina et vs L-Avukat Ġenerali***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Settembru 2021, Onor Imħ Toni Abela (in ġudikat), u ***Dorotea sive Dorothy Darmanin et vs Avukat tal-Istat et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 21 ta' Ġunju 2022, Onor Imħ Grazio Mercieca (in ġudikat)

jingħata rimedju taħt il-kriterji tal-għoti ta' rimedju bħal dan minn din il-Qorti fis-setgħat u kompetenza attwali tagħha [Kost 17.12.2010 fil-kawża fl-ismijiet ***Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et***]. [...]

69. Fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tqis illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għall-każ odjern. Iżda, madanakollu, dan ma jfissirx illi s-soċjeta' rikorrenti ma tistax xorta waħda tingħata kumpens pekunjarju u non-pekunjarju għal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha, u dan bħala r-rimedju illi din il-Qorti tqis xieraq għall-istess.

G. Likwidazzjoni ta' Kumpens

70. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tas-soċjeta' rikorrenti kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jonqos issa illi tingħata rimedju xieraq, liema rimedju din il-Qorti sejra takkorda f'danni pekunjarji u non-pekunjarji kif gia spjegat;

71. Fl-ewwel lok għandha tiġi stabbilita **d-data illi minnha bdiet issofri leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha s-soċjeta' rikorrenti**;

72. Hekk kif ġia diskuss aktar 'il fuq f'din is-sentenza, mhux dovut lis-soċjeta' rikorrenti kumpens għall-perjodu lokatizju qabel l-1987, fit-terminu tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

73. Din il-Qorti sejra għalhekk takkorda kumpens għall-perjodu bejn **is-sena 1987 u s-sena 2021**, cioe sal-preżentata tar-rikors promtour;

74. Fit-tieni lok, imbagħad, **għandu jiġi stabbilit il-*quantum* dovut lis-soċjeta' rikorrenti qua kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti minnha**;

75. Skont il-**Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb**[16], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1987 u 2021 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

Dwar il-fond **numru 21**:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
1987	1990	€ 355
1991	1995	€ 463
1996	2000	€ 777
2001	2005	€ 1,039
2006	2010	€ 1,750
2011	2015	€ 1,674
2016	2020	€ 2,172
2021		€ 3,042
	Ammont Globali illi kellu jiġi perċepit mis-Soċjeta' Rikorrenti	**€ 43,837**

Dwar il-fond **numru 1K**:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
1987	1990	€ 73
1991	1995	€ 95
1996	2000	€ 159
2001	2005	€ 212
2006	2010	€ 358
2011	2015	€ 342

[16] Vide rapport tal-Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb a fol 124 *et seq* tal-proċess.

2016	2020	€ 444
2021		€ 622
	Ammont Globali illi kellu jiġi perċepit mis-Soċjeta' Rikorrenti	**€ 8,964**

Ammont globali illi kellu jiġi perċepit mis-soċjeta' rikorrenti fuq iż-żewġ fondi: **€ 43,837 + € 8,964 = € 52,801**

76. B'referenza għal sensiela ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et***[17], qalet illi:

> *Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak "ma jfissirx pero' illi qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-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 kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni*

[17] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

*pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku." (**Cauchi vs Mercieca** – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999; **Saliba vs Farrugia** – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u **Calleja noe vs Mifsud** – Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).*

*"Il-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata 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)*

Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, la ntalab illi ssir eskussjoni tiegħu u lanqas tressqet xi talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali. Dan jagħti lill-Qorti x'tifhem illi l-partijiet kienu effettivament kuntenti bil-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku. Il-Qorti għalhekk tiddikjara illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha;

77. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mis-soċjeta' rikorrenti tul is-snin, din il-Qorti tinnota illi mill-irċevuti tal-kera[18] tirriżulta l-kera illi tħallset bejn l-1987 u l-2011. L-intimata Cini fl-affidavit tagħha tgħid, *"Illi fil-present il-kera qed tiġi ddepositata l-Qorti permezz ta' ċedoli ta' depositu."*[19] Dan il-fatt ma ġiex kontestat mis-soċjeta' rikorrenti, u għalhekk din il-Qorti tifhem illi l-kera hekk depositata qiegħda għad-disposizzjoni ta', u tista' liberament tinġabar, mis-soċjeta' rikorrenti. L-

[18] Vide **Dok A** a fol 178 *et seq* tal-proċess
[19] Vide **Dok JC1** a fol 184 tal-proċess

ammont f'kera illi nġabar mis-sena 2011 'il quddiem ma ġiex definit, la mis-soċjeta' rikorrenti u lanqas mill-intimata Cini. Din il-Qorti, iżda, tirrileva illi fir-rikors promotur, is-soċjeta' rikorrenti tirrikonoxxi l-fatt illi hija kellha d-dritt ai termini tal-Artikolu 1531D tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta illi titlob awment ta' ħmistax fil-mija (15%) fis-sena sa Diċembru 2013, u awment ta' ħamsa fil-mija (5%) kull sena wara l-2013. Din il-Qorti sejra għalhekk tikkalkola illi l-kirja perċepita mis-soċjeta' rikorrenti (liema kirja jidher illi ġiet depożitata fir-Reġistru tal-Qorti permezz ta' ċedoli), kienet qed tiżdied skont l-awmenti fit-termini tal-liġi, b'dana illi:

Dwar il-fond **numru 21**:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Kera Annwali Perċepita (€)**
1987	2002	LM 64.00 / € 149.12
2003	--	LM 73.60 / € 171.50
2004	2009	LM 75.52 / € 175.92
2010	2011	€ 202.31
2012	--	€ 232.66
2013	--	€ 267.56
2014	--	€ 280.94
2015	--	€ 294.99
2016	--	€ 309.74
2017	--	€ 325.23
2018	--	€ 341.50
2019	--	€ 358.58
2020	--	€ 376.51
2021	--	€ 395.34

	Ammont Globali illi ġie perċepit	**€ 7,200.61**

Dwar il-fond **numru 1K**:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Kera Annwali Perċepita (€)**
1987	2002	LM 30.00 / € 69.90
2003	--	LM 34.50 / € 80.39
2004	2009	LM 35.40 / € 82.46
2010	2011	€ 94.83
2012	--	€ 109.05
2013	--	€ 125.41
2014	--	€ 131.68
2015	--	€ 138.26
2016	--	€ 145.17
2017	--	€ 152.43
2018	--	€ 160.05
2019	--	€ 168.05
2020	--	€ 176.45
2021	--	€ 185.27
	Ammont Globali illi ġie perċepit	**€ 3,375.03**

Ammont globali illi ġie effettivament perċepit mis-soċjeta’ rikorrenti fuq iż-żewġ fondi: **€ 7,200.61 + € 3,375.03 = € 10,575.64**

78. F’dak li jirrigwarda likwidazzjoni ta’ **kumpens pekunjarju**, ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et*** suċitata:

> *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. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta’ kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta’ fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta’ sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista’ jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista’ tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista’ jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f’kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta’ kull każ.* [*Cassar v. Malta,* 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et,* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

79. F’dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi bih għandhom jiġu kompensati r-rikorrenti, f’kawżi dwar il-liġijiet tal-kera viġenti, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[20]:

[20] Appl No 14013/19, 25 ta’ Ġunju 2021. Applikata wkoll, fost oħrajn, fis-sentenza fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et*** suċitata, ***Saviour Falzon vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 72/2020, Qorti Ċivili (Prim’Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta’ Diċembru 2021 (in ġudikat), Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim’Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta’ Diċembru 2021 (in ġudikat), ***Stephen Inguanez et vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 41/2020, Qorti Ċivili (Prim’Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta’ Diċembru 2021 (in ġudikat)

103. 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 (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.

107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64).

80. Madanakollu, ġie ritenut fis-sentenza suċitata mogħtija fl-ismijiet ***Louis Apap Bologna et vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat et***, illi kienet tirrigwarda kirja kummerċjali bħal dik fil-kawża in eżami:

20. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għal dak li qalet il-QEDB fil-każ Marshall and Others v. Malta tal-11 ta' Frar 2020:

"95. Thus, in assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. 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 Camilleri v. 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)".

21. Il-Qorti kkunsidrat ukoll dak li qalet il-QEDB fis-sentenza Cauchi v. Malta tal-25 ta' Marzu 2021 (ara paragrafi 103-105 ta' dik is-sentenza).

22. Mill-kera ser tnaqqas 20% meħud in konsiderazzjoni l-interess ġenerali, 20% oħra minħabba li m'hemmx garanzija li l-proprjeta` kienet ser tkun dejjem mikrija matul il-perjodu in eżami, u 10% oħra biex titqies taxxa li kieku kellu jħallas is-sid fuq il-qligħ. Dan apparti l-kera li s-sid suppost ġabar mingħand l-inkwilin fl-ammont ta' €1,469 matul it-tmien snin li għalihom ġie likwidat il-kumpens (kalkolat fuq kera oriġinali ta' €93.18 fis-sena għal kull fond, u awmentat b'seħħ mill-2010 skont l-art. 1351D **[recte: 1531D]** *tal-Kodiċi Ċivili).*

Din il-Qorti tinnota illi l-Qorti Kostituzzjonali aġġustat il-formola f'*Cauchi v. Malta* sabiex tirrifletti l-fatt illi: (a) l-interess pubbliku ma kienx sostanzjali daqs kemm ikun fil-każ ta' kirjiet residenzjali; u (b) is-sid kien ser ikollu jħallas taxxa addizzjonali fuq il-qligħ li kieku l-kirja kienet ogħla minn dik effettivament perċepita. **<u>Din il-Qorti sejra tadotta l-istess kalkoli għall-każ odjern</u>**;

81. In konklużjoni, għalhekk, fid-dawl tal-provi dokumentarji in atti, jiġi kkunsidrat illi:

   a. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 1987 sal-2021 kien fl-ammont ta' **<u>€ 10,575.64</u>;**

   b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **<u>€ 52,801</u>**;

   c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 52,801 – **20% għall-interess ġenerali** = € 42,240.80
€ 42,240.80 – **20% għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 33,792.64
€ 33,792.64 – **10% għal taxxa illi kieku kellha tħallas is-soċjeta' rikorrenti fuq il-qligħ** = € 30,413.38

€ 30,413.38 - **€ 10,575.64 kera perċepita kif fuq maħdum** = **€ 19,837.74**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont globali ta' **dsatax-il elf, tmien mija u sebgħa u tletin Ewro u erbgħa u sebgħin ċenteżmu (€ 19,837.74)**;

In oltre, il-Qorti tissenjala illi mhix sejra tordna sabiex jitħallas imgħax fuq din is-somma, stante illi l-ammonti wżati fil-kalkoli suriferiti diġa jieħdu in konsiderazzjoni ż-żieda fl-indiċi tal-inflazzjoni kif indikati fir-Rapport tal-Perit Tekniku;

82. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **elf Ewro (€1,000),** u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni: (a) il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin, u (b) il-fatt illi s-soċjeta' rikorrenti hija persuna legali u mhux fiżika, u ma tbatix minn "ansjeta'" bħalma jbatu persuni fiżiċi[21];

83. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati mill-Avukat tal-Istat, għar-raġunijiet ġia mogħtija aktar 'il fuq f'din is-sentenza.

H. Protezzjoni tal-Kap 69

84. Fit-tielet talba tagħha, is-soċjeta' rikorrenti titlob lil din il-Qorti sabiex, bħala rimedju, tneħħi l-protezzjoni tal-Ordinanza għall-kirja mertu ta' din il-kawża, u tiddikjara illi hija mhix obligata li ġġedded il-kera tal-fondi mertu tal-kawża a favur l-intimata;

[21] Vide Rik Nru 15/2021/1, ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et***, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022

85. Hekk kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Paul Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat et***[22]:

> *10. 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 talKostituzzjoni u l-Art. 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea). Bħala parti fil-kawża, is-sentenza jkollha effett ukoll fil-konfront tal-inkwilin.*

86. Din il-Qorti m'għandha xejn xi żżid ma' dan l-insenjament, u tikkondividi pjenament il-fehma tal-Qorti Kostituzzjonali f'dan ir-rigward. Għaldaqstant, filwaqt illi din il-Qorti mhix sejra tordna l-iżgumbrament tal-inkwilina mill-fondi mertu ta' din il-kawża, per konsegwenza tal-fatt illi l-liġijiet viġenti qed jitqiesu bħala leżivi għad-drittijiet fondamentali tas-soċjeta' rikorrenti, din il-Qorti tiddikjara illi **l-inkwilina Cini ma tistax tistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009 u tal-liġijiet oħra viġenti**.

I. Spejjeż Ġudizzjarji

[22] Rik Nru 106/2018, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2021. Ara wkoll Rik Nru 122/2021, ***Maria Luigia sive Marisa Pace et vs Avukat tal-Istat et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ M Hayman, 3 ta' Marzu 2023 (in ġudikat)

87. Tenut kont tal-fatt illi s-soċjeta' rikorrenti ma kinitx tidħol fl-ispejjeż illi tintavola l-kawża odjerna li kieku ma ġewx leżi d-drittijiet fondamentali tagħha per kawża tal-liġijiet viġenti, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati fil-maġġor parti tagħhom mill-Avukat tal-Istat;

88. Madanakollu, din il-Qorti kkonsidrat ukoll illi t-talbiet rikorrenti in kwantu jirrigwardaw l-Artikolu 37 u l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, sejrin jiġu miċħuda. In oltre, is-soċjeta' rikorrenti talbet ukoll lill-Perit Tekniku jagħti stima tal-valur lokatizju għal numru ta' snin illi għalihom ma rriżultax illi kien dovut kumpens, b'dana illi l-Perit Tekniku għamel studju u kalkoli għal perjodu illi effettivament kien irrelevanti għall-mertu tal-kawża odjerna. Għaldaqstant, din il-Qorti ma tqisx illi jkun ġust illi s-soċjeta' rikorrenti ma terfax ukoll parti mill-piż tal-ispejjeż ġudizzjarji;

89. Din il-Qorti tqis għalhekk illi jkun ġust u ekwu illi l-ispejjeż ġudizzjarji jitħallsu in kwantu parti waħda minn sitta (1/6) mis-soċjeta' rikorrenti, u l-ispejjeż l-oħra (5/6) jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Decide

90. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

(i) <u>**Tilqa' *in parte* l-ewwel talba**</u> tas-soċjeta' rikorrenti, u tiddikjara illi 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-intimata, u flimkien mal-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti (kif emendati mill-Att X tal-2009) qed jilledu d-drittijiet fondamentali tas-soċjeta' rikorrenti kif sanċiti

bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Mill-bqija, il-Qorti qiegħda **<u>tiċħad</u>** l-istess talba in kwantu tagħmel referenza għall-Artikolu 37 u l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

(ii) **<u>Tilqa' t-tieni talba</u>** tas-soċjeta' rikorrenti, u tiddikjara li l-operat tal-Ordinanza u tal-liġijiet viġenti kif dedott fl-ewwel talba huma nulli u mingħajr effett, u għalhekk mhumiex applikabbli għal din il-kirja;

(iii) **<u>Tilqa' *in parte* t-tielet talba</u>** tas-soċjeta' rikorrenti, u tiddikjara illi l-inkwilina intimata ma tistax tibqa' tistrieħ fuq il-protezzjoni tal-liġijiet imsemmija fir-rigward tal-kirja mertu tal-kawża. Dan iżda mhux ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, iżda bħala rimedju għal-leżjoni sofferta mis-soċjeta' rikorrenti;

(iv) **<u>Tilqa' r-raba' talba</u>** tas-soċjeta' rikorrenti u tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni perkunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti, b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Liġijiet fuq imsemmija;

(v) **<u>Tilqa' l-ħames talba</u>** tas-soċjeta' rikorrenti u tillikwida l-istess kumpens fl-ammont ta' **dsatax-il elf, tmien mija u sebgħa u tletin Ewro u erbgħa u sebgħin ċenteżmu (€ 19,837.74)** rappreżentanti kumpens pekunjarju, u fl-ammont ta' **elf Ewro (€ 1,000)** rappreżentanti kumpens non-pekunjarju;

(vi) **<u>Tilqa' s-sitt talba</u>** tas-soċjeta' rikorrenti, u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati lir-rikorrenti ai termini tal-Liġi. Dan iżda mhux ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, iżda bħala rimedju għal-leżjoni sofferta mis-soċjeta' rikorrenti;

(vii) **<u>Tiċħad</u>** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat u tal-intimata Cini in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni.

91. Tordna illi l-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu in kwantu parti waħda minn sitta (1/6) mis-soċjeta' rikorrenti, u l-ispejjeż l-oħra (5/6) jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

92. **Tordna li meta din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, ir-Reġistratur tal-Qorti għandu jibgħat kopja tagħha lill-iSpeaker tal-Kamra tad-Deputati għall-fini tal-Artikolu 242(1) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta.**

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Karen Bonello
Deputat Reġistratur