PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **590/2022 AD**

KARL MARIUS GOLLCHER (KI 457256M)

VS

AVUKAT TAL-ISTAT U
J & E GRISCTI LIMITED (C 6185)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, sebgħa u għoxrin (27) t'Ottubru 2023

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Artikoli 3, 9 u 12 tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u tal-Artikoli 1531I u 1531D tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, meqjusa fid-dawl tal-Artikolu 37 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 is-sebgħa (7) ta' Novembru 2022, **Karl Marius Gollcher** ippremetta:

Dikjarazzjoni dwar l-Oġġett u l-Fatti tal-Kawża

a. Illi l-esponenti huwa proprjetarju tal-fond kummercjali 'Minerva', Triq Misrah il-Barrieri, Msida (gja Hamrun);

*b. Illi permezz ta' ftehim ikkuntrattat fil-5 ta' Frar, 1985, l-awtur tal-esponenti Wilfred Karl Gollcher ta b'titolu ta' kera l-fond in kwistjoni lill-awtur tas-socjeta' intimata, Puma Footwear Co. Limited [**Dokument A**];*

*c. Illi permezz ta' ftehim datat 23 ta' Novembru, 1987, Puma Footwear Co. Ltd. cediet u assenjat din il-kirja lis-socjeta' ntimata J & E Griscti Limited [**Dokument B**];*

*d. Illi fit-22 t'Ottubru, 1998 miet Wilfred Karl Gollcher u hekk kif jirrizulta mill-causa mortis ippubblikata fl-atti tan-Nutar Dr. Paul Pullicino fit-12 ta' Ottubru, 1999, skont l-ahhar testment minnu maghmul, halla bhala eredi universali tieghu lis-seba' neputijiet, fosthom lill-esponenti [**Dokument C**]. Fost il-proprjetajiet li ntirtu minghand Wilfred Karl Gollcher kien hemm is-sit in kwistjoni [numru 22 fil-causa mortis];*

*e. Illi permezz ta' kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr. Paul Pullicino tas-17 ta' Marzu, 2002, l-eredi ta' Wilfred Karl Gollcher, fosthom l-esponenti, qasmu u ddividew l-assi li wirtu minghand iz-ziju taghhom, b'mod li l-esponenti gie assenjat il-fond kummercjali 'Minerva', Triq Misrah il-Barrieri, Msida (gja Hamrun) [**Dokument D**];*

Raġuni għat-Talbiet f'dawn il-Proċeduri

f. *Illi l-kera li s-socjeta’ ntimata qed tħallas huwa fl-ammont ta’ €739.28 fis-sena u dan filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta li huma marbutin mal-kera li fond seta’ f’xi żmien iġib fl-4 t’ Awwissu 1914, liema dispożizzjonijet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009;*

g. *Illi bl-emendi tal-Att X tat-2009, illum l-esponenti għandu kera ta’ €739.28 fis-sena ai termini tal-Artiklu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta’ Malta u ai termini tal-istess liġi, ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull sena b’5% fis-sena sakemm ma tidħolx in vigore l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjeta’ kif jista’ jiġi stabbilit b’regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli;*

h. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta’ proporzjonalita’ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u tal-Ewwel Artiklu ta’ l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artiklu (6) tal-Konvenzjoni;*

i. *Illi l-livell baxx tal-kera, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f’Malta f’dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin ikkrejaw piż eċċessiv fuq l-esponenti;*

j. *Illi l-esponenti m’għandux rimedju effettiv ai termini tal-Artiklu 6 tal-Konvenju Ewropea stante illi huwa ma jistax iżid il-kera b’mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huwa jista’ jirċievi huwa dak kif limitat bl-Artiklu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta’ Malta;*

k. *Illi bl-Att X tal-2009 sar ir-rikonoxximent tal-preġudizzju li l-liġijiet tal-kera kienu qed joħolqu lis-sidien ta’ proprjeta’ mikrija lil terzi u l-kera ta’ kirjiet kummerċjali kellha tiżdied fit-termini tal-Artiklu 1531D tal-Kap. 16*

tal-Liġijiet ta' Malta, ossija bil-15% f'kull l-aħħar kera bejn l-1 ta' Jannar, 2010 u l-31 ta' Diċembru, 2013 u wara dan il-perjodu bil-5% fis-sena sad-dħul fis-seħħ tal-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjeta' kif stabbilit b'regolamenti mill-Ministru Responsabbli għall-Akkomodazzjoni;

l. *Illi minkejja dan, sallum ma ġiex pubblikat l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjeta' u għalhekk il-kera żdiedet skont il-Liġi;*

m. *Illi l-kera hija waħda irriżorja meta komparata mall-kera li l-fondi in kwistjoni kienu jiksbu fis-suq billi l-kirja mħallsa hija tenwa, kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;*

n. *Illi l-isproporzjon huwa tant kbir illi bil-mekkaniżmu previst mil-liġi r-rikorrenti qatt ma jistgħu jingħataw kirja ekwa għaż-żmien li l-fond ser jibqa' f'idejn l-inkwilin;*

o. *Illi r-rikorrenti, u qablu z-ziju tieghu, ġew u qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom mingħajr ma qegħdin jingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess proprjeta';*

p. *Illi l-privazzjoni tal-proprjeta' tar-rikorrenti hija leżjoni tad-dritt tal-proprjeta' kif protetta mill-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea;*

q. *Illi għalkemm l-Att X tal-2009 taffa xi ftit l-inġustizzji li l-liġijiet tal-kera viġenti qed joħolqu fil-konfront tas-sidien tal-proprjetà, l-istess Att bl-ebda mod ma għamel ġustizzja mal-esponenti;*

r. *Illi b'dan il-mod, l-esponenti ġie u effettivament għadu qed jiġi pprivat mit-tgawdija tal-propjetà tieghu, mingħajr mhu qed jingħata kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond u dan stante li l-kera li qed jipperċepixxi bl-ebda mod ma tqarreb lejn il-valur lokatizzju reali tal-istess fond;*

s. *Illi għalhekk ir-rikorrenti jħoss li fir-rigward tieghu qed jiġi miksur l-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan billi qed jiġi privat mingħajr ma jingħata kumpens ġust mit-tgawdija tal-proprjeta' tieghu;*

t. *Illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa wkoll diskriminatorju sia ai termini tal-Artiklu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artiklu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-inkwilini ta' fondi kummerċjali miftehma wara l-1 ta' Ġunju, 1995 ai termini tal-Att XXXI tal-1995 jistgħu jitterminaw l-inkwilinat tagħhom u jiżgumbraw lill-inkwilini mall-iskadenza tat-terminu lokatizzju, waqt li dawk li jirrisalu għal qabel dik id-data, huma ċirkoskritti bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ossija b'tiġbida awtomatika tal-kirja biex b'hekk inħolqot diskriminazzjoni bejn fondi kummerċjali lokati qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 u dawk lokati wara;*

u. *Illi dan kollu ġia ġie determinat fil-kawżi:* ***Amato Gauci vs Malta*** *(applikazzjoni numru 47045/06) deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009 u* ***Lindheim and others vs Norway*** *(applikazzjoni numri 13221/08 u 2139/10) deċiża fit-12 ta' Ġunju, 2012 u* ***Zammit and Attard Cassar vs Malta*** *(applikazzjoni numru 1046/12) deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015;*

v. *Illi r-rikorrenti qed isofri minn nuqqas ta' fair balance bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b'****Beyeler v Italy*** *(applikazzjoni numru 33202/96);* ***J.A. Pye (Oxford) Ltd vs J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v the United Kingdom (GC)*** *(applikazzjoni numru 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u għalhekk hemm lezzjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalita' kif ġie deċiż f'****Almeida Ferreira and Melo Ferreira v Portugal*** *(applikazzjoni numru 41697/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru, 2010);*

w. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjeta' tagħhom 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' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenjoni Ewropea (**vide Hutten-Czapska v Poland** (GC) (applikazzjoni numru 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII; **Bitto and Others v Slovakia (**applikazzjoni inumru 30255/09, § 101, deċiża fit-28 ta' Jannar, 2014 u **R&L, s.r.o. and Others** §108);*

x. *Illi din hija wkoll diskriminatorja sia ai termini tal-Artiklu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artiklu 14 tal-Konvenjoni Ewropea;*

y. *Illi l-liġi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artiklu 1525 u 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 u l-Att X tal-2009 u għal kirjiet li daħlu fis-sehh wara l-1 ta' Ġunju, 1995;*

z. *Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi mponiet li r-rikorrenti esponenti għandhom jirċievu b'tali mod li bid-disposizzjonijiet tal-Artiklu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artiklu 14 u l-Artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 mhux biss ikkawżaw diskriminazzjoni imma wkoll jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt l-Artikoli tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artiklu 1 u 14 tal-Protocol Numru 1 u l-Artiklu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata li tikser il-Kostituzzjoni ta' Malta u għandha tiġi emendata, kif del resto diġà ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża: **Amato Gauci v Malta** – deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u **Zammit and Attard Cassar v Malta** deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem;*

aa. *Illi l-privazzjoni hija ferm iktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien oħra li ma krewx il-proprjeta' tagħhom qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI tal-1995, għandhom id-dritt li jirrifjutaw li jġeddu l-kuntratt lokatizzju meta ż-żmien patwit tal-kirja tiġi fit-tmien tagħha, u jistgħu anke jassoġġettaw il-kunsens tagħhom għal kundizzjoni li l-kirja tiżdied;*

bb. *Illi r-rikorrenti jħoss illi kemm għax il-kiri jiġġedded kull sena awtomatikament b'mod li ma jistax jieħu lura l-fond jekk mhux għal raġunijiet li jaħseb għalihom il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, partikolarment l-Artikli 3, 4 u 9 tal-istess Ordinanza, kif ukoll għax il-kera ma tistax tiżdied jekk mhux kif jgħid l-Artiklu 4 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan huwa bi ksur tal-jeddijiet tieghu imħarsa taħt l-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali u l-Artiklu 14 tal-istess Konvenzjoni u dan billi huwa b'mod diskriminatorju qed jiġi privat u mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjeta tieghu mingħajr ma jingħata kumpens ġust għal dan;*

cc. *Illi b'sentenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet:* ***Franco Buttigieg and Others v Malta*** *deċiża fil-11 ta' Diċembru, 2018, ġie deċiż wkoll illi l-konċessjonijiet enfitewtiċi temporanji magħmula sussegwenti għad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979 ossija wara l-21 ta' Ġunju, 1979, huma wkoll leżivi in konfront tar-rikorrenti u r-rikorrenti għandhom jirċievu kumpens pekunjarju u non-pekunjarju għal tali lezzjoni;*

dd. *Illi għalhekk l-esponenti ma kellux triq oħra għajr li jintavola l-proċeduri odjerni sabiex jissalvagwardja d-drittijiet fundamentali tieghu li ilhom jiġu leżi għal diversi snin;*

*ee. Illi l-esponenti jiddikjara li huwa jaf personalment b'dawn il-fatti u għal dan il-għan qed jiġi anness affidavit tal-esponenti Karl Marius Gollcher (**Dokument E).***

3. Għaldaqstant, ir-rikorrent talab lil din il-Qorti sabiex:

   i. Tiddikjara li l-provvedimenti tal-Kap. 69 inter alia l-artikoli 3, 9 u 12 tal-Kap. 69 u inter alia l-artikoli 1531I u 1531 D tal-Kap. 16, qeghdin jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' tieghu tal-fond "Minerva", Misrah il-Barrieri, Msida, kif sanciti mill-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (li tifforma parti ntegrali tal-Ligijiet domestici fil-Kap. 319) u dan prevja u jekk hemm bzonn billi tappunta periti nominandi;

   ii. Tiffissa u tordna li jithallas kumpens xieraq (sija pekunarju u mhux pekunarju) ghas-snin kollha li r-rikorrenti bata u qieghed ibati vjolazzjoni tad-drittijiet tieghu;

   iii. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens ta' danni likwidati ai termini tal-liġi, tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

   iv. Taghti dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fic-cirkostanzi, inkluz izda mhux limitatament li tiddikjara li s-socjeta' intimata J & E Griscti [C 6185] ma tistax tistrieh izjed fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex tkompli tokkupa u tikri l-fond "Minerva", Misrah il-Barrieri, Msida;

   Bl-ispejjeż kontra l-intimati jew min minnhom;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar l-għaxra (10) ta' Novembru 2022, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ġimgħa, sittax (16) ta' Diċembru 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 ħmistax (15) ta' Novembru 2022, l-intimat **Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

   a. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu iġibu prova tat-titolu taghhom fuq il-proprjeta` in kwistjoni. Di piu`, ir-rikorrent irid iġib prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-**Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini** (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);*

   b. *Illi wiehed irid jistabilixxi jekk il-kirja gietx mahluqa, qabel jew wara li dahlu fis-sehh id-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta). Jekk tohrog li l-kirja saret wara, allura r-rikorrenti mhumiex siewja li jilmentaw mid-dispozizzjonijiet legali relattivi ghat-tigdid tal-kirja u l-ammont kontrollat tal-kera fil-fazi tar-rilokazzjoni. Dan ghaliex il-protezzjoni tal-kirja ma tkunx xi haga li giet imposta fuqhom b'mod imgieghel mill-Istat, izda tkun konsegwenza naturali tal-ghazla hielsa ta' sid il-kera li accetta li jidhol f'dak l-ghamla ta' kuntratt;*

   c. *Illi r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sid tal-proprjeta` u ma jistax jinstab ksur wara d-dħul tal-**Att XXIV tal-2021**;*

   d. *Illi l-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli ghaliex skont l-artiklu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni ebda haga f'dan l-artiklu m'ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew hdim ta' xi ligi safejn din tkun tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' propjeta' li ssehh fil-kuntest ta' kirja. Oltre minn hekk, il-Kap.16 u Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta bhala ligijiet fis-sehh qabel l-1962 jinsabu mharsa bl-artiklu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Dan l-artiklu jipprovdi testwalment li "ebda haga fl-artiklu*

37 ta' din il-kostituzzjoni ma ghandha tolqot il-hdim ta' xi ligi fis-sehh minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi ligi maghmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi ligi fis-sehh minnufih qabel dik id-data (jew xi ligi li minn zmien ghal zmien tkun emendata jew sostiwita bil-mod deskritt f'dan is-subartiklu)." Jigi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement ghandu jigi mwarrab;

e. *Illi safejn ir-rikorrenti qeghdin jattakkaw id-dispozizzjonijiet tal-Kap 16 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta mil-lenti tal-ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent iwiegeb li skont il-proviso ta' dan l-artiklu protokollari l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xieraq biex jikkontrolla l-uzu ta' propjeta' skont l-interess generali. F'dan is-sens huwa maghruf fil-gurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali;*

f. *Illi f'dan il-kaz l-indhil tal-Istat fl-uzu tal-propjeta' mikrija mir-rikorrenti taqa' fl-ambitu tal-proviso tal-ewwel Artiklu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea peress li l-mizura censurata mir-rikorrenti hija wahda legali ghaliex it-tigdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll tal-valur tal-kera ghall-skopijiet kummercjali tohrog mil-ligi stess kif anke rikonoxxut mir-rikorrenti fir-rikors taghhom;*

g. *Illi l-iskop ta' din il-ligi ghandha ghan legittimu u hija fl-interess pubbliku ghaliex il-protezzjoni ta' fondi kummercjali barra li hija mahsuba biex tipprezerva l-vijabbilita' ekonomika ta' intraprizi kummercjali, din tipprotegi l-impjieg tal-haddiema f'dawn l-intraprizi, tivvantaggja lill-konsumatur u tipprovdi stabbilita' fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-azjendi;*

h. *Illi l-kwantum tal-kera li kellu jithallas ghall-kiri ta' dan il-fond u l-kundizzjonijiet l-ohra lokatizji, jidher li gew imposti mill-awtur tar-*

rikorrenti stess bi qbil mal-kerrej minghajr l-intervent tal-Istat. Meta l-awtur tar-rikorrenti ffissa l-kera huwa kien jaf b'kemm kien ha jkun il-valur tal-kera wara l-gheluq originali taghha. Ghalhekk ir-rikorrenti ma jistghux jilmentaw fuq il-valur baxx tal-kirja. Ma kienx l-Istat li ddetta l-ammont ta' kemm kellha tkun il-kera. Multo magis imbaghad ma kien hemm xejn fil-ligi li kien izomm lill-awtur tar-rikorrenti li jistabilixxi awmenti perijodici tal-kera;

i. *Illi fuq l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jizdied jinghad li bil-migja tal-artiklu 1531D tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar 2014 qed tizdied bil-hamsa fil-mija kull sena, li certament mhijiex zieda negligibbli;*

j. *Illi maghdud ma' dan, meta wiehed jigi biex ikejjel il-mizien tal-proporzjonalita' wiehed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera skont l-artiklu 1531I tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta mhijiex ghal dejjem imma hija mahsuba li tintemm fl-2028 li mhuwiex daqstant il-boghod.*

k. *Ghalhekk meta wiehed jizen dan kollu, il-konkluzjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' mhuwiex gustifikat ghaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk kull talba marbuta ma' dan l-artiklu mhix misthoqqha.*

l. *Illi ghal dak li jolqot l-artiklu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jissottometti li r-rikorrenti ma ndikawx fuq liema kawzali jew status huma allegatament gew iddiskriminati. F'dan il-kwadru, ghandu jinghad li skont dan l-artiklu 14, it-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni ghandha tigi zgurata minghajr diskriminazzjoni ghal kull raguni bhalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, religjon, opinjoni politika jew opinjoni ohra, origini nazzjonali jew socjali, assocjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, propjeta', twelid jew status iehor. Minn din il-perspettiva ma giex muri li l-allegat trattament diskriminatorju kien imsejjes fuq xi kawzali ta' status.*

Għalhekk gialadarba t-trattament divers imqanqal mhuwiex xprunat fuq l-ebda wahda mill-kawzali li jinsab protett mill-artiklu 14 tal-Konvenzjoni isegwi li anke minn dan l-aspett l-istharrig konvenzjonali ma jistax jigi milqugh;

m. *Illi mizjud ma' dan, u dan jghodd kemm ghad-dispozizzjoni tal-Kostituzzjoni u kif ukoll ghal dik tal-Konvenzjoni Ewropea huwa manifest li l-ligijiet li qed jigu attakkati mir-rikorrenti, japplikaw indiskriminatament ghal kull min bhar-rikorrenti ghandu gid li huwa soggett ghall-kirja mahluqa qabel l-1995. Ghalhekk ir-rikorrenti ma jistghux jargumentaw li huma gew zvantaggjati meta mqabbla ma' haddiehor ghaliex dak il-haddiehor qieghed jigi trattat ezattament bhalhom;*

n. *Illi dejjem fuq din it-tematika, gie imtenni li ma jqum l-ebda kaz ta' diskriminazzjoni minhabba li tintaghzel data partikolari ghad-dhul fis-sehh ta' xi regim legali gdid. Fuq kollox trattament divers imnissel minn bidla legislattiva mhijiex diskriminatorja meta bhal f'dan il-kaz ikun hemm gustifikazzjoni ragonevoli u oggettiva fl-interess tal-amministrazzjoni tajba tal-gustizzja. Jigi b'hekk li anke dan l-ahhar ilment huma minghajr ebda fondament guridiku;*

o. *Illi għal dak li jirrigwarda l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan ukoll mhuwiex applikabbli minħabba li l-imġieba diskriminatorja mixlija mir-rikorrenti ma ġietx impoġġija taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li għalihom jirreferi l-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni;*

p. *Illi inoltre, fir-rigward tat-tielet talba jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens u danni ai termini tal-artikolu 41 tat-Tratta tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. 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;*

q. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

6. Minkejja illi kien għadu għaddej it-terminu tar-risposta tas-soċjeta' intimata, u fin-nuqqas ta' oġġezzjoni da parti tal-istess soċjeta', waqt is-seduta tas-sittax (16) ta' Diċembru 2022, ir-rikorrent talab li jinħatar Perit Tekniku sabiex jagħmel valutazzjoni tal-valur lokatizju tal-fond in kwestjoni, u dan b'effett mis-sena 1987 sa 2022, b'intervalli ta' ħames snin. Din il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrent u nnominat għal dan il-għan lill-Perit Tekniku Michael Lanfranco, a spejjeż proviżorjament tar-rikorrent;

7. B'rikors datat għoxrin (20) ta' Diċembru 2022, il-Perit Michael Lanfranco iddikjara illi huwa kien riċentement ġie inkarigat sabiex iħejji stima ta' xi proprjetajiet li jiffurmaw parti minn eredita' indiviża tal-familja Barbaro li minnha għandu sehem żgħir ħafna r-rikorrent, iżda illi qatt ma ltaqa' mar-rikorrent personalment. Għaldaqstant talab lil din il-qorti tagħtih direzzjoni. Il-partijiet kollha rreġistraw nuqqas t'oġġezzjoni sabiex il-Perit Tekniku jespleta l-karigu mogħti lilu fil-kawża odjerna;

8. Permezz ta' risposta datata tletin (30) ta' Diċembru 2022, is-soċjeta' intimata **<u>J & E Griscti Limited</u>** eċċepiet:

   a. *Ir-rikorrent qiegħed jilmenta li ġie imkasbar fil-jedd ta' ġidu, u għalhekk, qabel kollox, dan jeħtieġlu li l-ewwel jipprova t-titolu li huwa għandu fuq il-fond 'Minerva', Triq Misraħ il-Barrieri, l-Imsida (qabel il-Ħamrun);*

   b. *Fit-tieni lok, it-talbiet tar-rikorrenti dwar l-allegat ksur tal-jedd tiegħu għat-tgawdija ta' ħwejġu kif sanċit fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protkokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, m'għandhomx mis-sew. Dan għas-sempliċi raġuni li l-awtur tar-rikorrenti – Wilfred Karl Gollcher – meta ta dan il-fond b'kera, kien jaf sewwa bl-effetti ta' dawn il-liġijiet kummerċjali, l-istess liġijiet li minnhom qiegħed jilmenta r-rikorrenti. Tabilħaqq u għalhekk, (jekk kemm-il darba jirriżulta li r-rikorrenti huwa s-sid ta' dan il-fond) l-istess*

rikorrenti qatt ma jista jippretendi li huwa ġie imkasbar mill-jeddijiet fundamentali tiegħu, 'l għaliex il-konsegwenzi ta' din il-kera kienet mgħarrfa sewwa lil min ħoloqha (ossija sid il-kera). Apparti dan, ir-rikorrent irid jagħti kont ukoll tal-imġieba tiegħu fir-rigward ta' din il-kera;

c. *Fit-tieni lok, l-istanti inkwilina m'hix, u qatt ma tista' tkun il-leġittima kontradittur tar-rikorrenti f'din il-kawża; l-ilment tar-rikorrenti huwa essenzjalment il-ksur tal-jeddijiet tiegħu bħala sid minħabba t-tħaddim tal-Att X tal-2009 u għalhek l-istanti inkwilina m'għandha qatt taħti u/jew twieġeb għall-egħmil tal-leġislatur, bl-introduzzjoni ta' dawn l-istess liġijiet; l-istanti ma tgawdi mill-ebda setgħa f'dak li jidħol il-ħolqien tal-liġijiet, lanqas dawk li r-rikorrenti qiegħed ifittex li jattakka. Magħdud ma' dan, l-istanti sempliċiment operat skont il-liġi li ħoloq l-iStat Malti (dan b'ubbidjenza assoluta tal-liġi u tal-ftehim tal-kera li huwa mertu ta' din il-kawża) u għalhekk l-istess inkwilina, li mhix il-leġislatur, ma tista tirrispondi qatt u għall-ebda liġi li għamel il-Gvern, anke jekk din tinsab li tkun qiegħda ġġarrab xi jeddijiet tar-rikorrenti;*

d. *Fir-raba' lok u b'żieda mal-premess, f'Sede Kostituzzjonali l-istanti ma tistax tiġi kundannata għall-ebda sanzjoni għax kwalunkwe jedd fundamentali jista' jiġi biss miksur mill-Istat – u għalhekk, jekk jirriżulta xi ksur, dan għandu jwieġeb għalih biss l-Istat; f'dan id-dawl kull sanzjoni tista' tintalab biss kontra l-Istat. Allura jiżdied hawnhekk li (ir-raba' (4) talba) b'mod speċjali fejn intalbet dikjarazzjoni li l-istanti J & E Griscti m'għandhiex tibqa' tistrieħ iżjed fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet Maltin, sabiex tibqa' tokkupa u tikri l-fond de quo, m'għandhiex tiġi milqugħa;*

e. *Fil-ħames lok, mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti fir-rispett tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijeit tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 ma humiex mistħoqqa in kwantu l-ilment tar-rikorrenti ma huwiex*

kopert mill-parametri tal-istess artikolu. Dan qiegħed jingħad partikolarment,iżda mhux limitatament, fid-dawl tal-proviso tal-Ewwel Artikolu suriferit, tal-preċedenti ġudizzjarji fir-rispett tal-applikazzjoni ta' dan l-Ewwel Artikolu u ta' dawk l-insenjamenti li jiddistingwu t-teħid obbligatorju jew forzuż u allura deprivazzjoni aħħarija tal-proprjeta' minn kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-istess proprjeta'. Illi jekk jirriżulta li r-rikorrenti għandu t-titolu tal-fond, dan it-titolu – minkejja l-liġijiet li huwa jilmenta minnhom – jibqax bla mittiefes;

f. *Fis-sitt lok, u mingħajr ebda ħsara għall-eċċezzjonijiet preċedenti, f'dak li jirriwgarda kirjiet kummerċjali, l-leġislatur diġa' intervjena bis-saħħa tad-disposizzjonijiet provduti fl-Artikolu 1531I (il-proviso) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet Maltin; kiri ta' fond kummerċjali – bit-tħaddim ta' dan l-artikolu – mhuwiex etern, iżda huwa maħsub li jintemm fl-2028 (u dan l-annu m'hux fil-bogħod). Illi għalhekk, ma hemm l-ebda ħsara għal jeddijiet rikorrenti in kwantu n-nuqqas ta' proporzjonalita' li qed tiġi ilmentata minnu, 'l għaliex il-leġislatur diġa' – bis-saħħa tal-liġi – ipprovda soluzzjoni lill-istess rikorrenti. Barra minn hekk, u dan f'dak li jirriwgarda l-ammont tal-kera, jingħad li l-liġi stess imponiet awmenti sinifikanti, skont dak li jimponi l-artikolu 1531D tal-Kapitolu 16 – għalhekk dan l-awment waħdu huwa raġuni oħra 'l għaliex it-talbiet tat-tiġrib tal-jeddijiet fundamentali m'għandhomx jintlaqgħu;*

g. *Fis-seba' lok, lanqas għandha mis-sewwa (l-għoxrin (20) premessa tar-rikorrenti) fir-rigward tal-allegat ksur tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 45 tal-Konvenzjoni – l-azzjoni tar-rikorrenti m'għandha qatt - anke jekk xi forma ta' tiġrib jiġi ppruvat – taqa' fil-parametri ta' dak li jimponu dawn l-artikli;*

h. *Fit-tmien lok, u b'rabta mar-raba' (4) eċċezzjoni, l-esponenti m'għandhiex tbati l-ispejjeż ta' din il-kawża;*

i. *Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri;*

9. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar il-l-għaxra (10) ta' Marzu 2023, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar it-tnejn u għoxrin (22) ta' Marzu 2023.

Il-Qorti

10. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrent **Karl Marius Gollcher** datat sebgħa (7) ta' Novembru 2022, u d-dokumenti annessi miegħu, cioe: (a) ftehim datat ħamsa (5) ta' Frar 1985 (**Dok A** a fol 7-8 tal-proċess); (b) ftehim datat tlieta u għoxrin (23) ta' Novembru 1987 (**Dok B** a fol 9 tal-proċess); (c) *causa mortis* pubblikata fit-tnax (12) t'Ottubru 1999 (**Dok C** a fol 10 *et seq* tal-proċess); (d) kuntratt ta' diviżjoni pubblikat fis-sbatax (17) ta' Marzu 2002 (**Dok D** a fol 19 *et seq* tal-proċess); (e) affidavit ta' Karl Marius Gollcher (**Dok E** a fol 25 *et seq* tal-proċess);

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-**Avukat tal-Istat**, datata ħmistax (15) ta' Novembru 2022;

12. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tas-sittax (16) ta' Diċembru 2022, fejn inħatar il-Perit Michael Lanfranco bħala Perit Tekniku sabiex jagħmel il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni u dan b'effett mis-sena 1987 sa 2022, b'intervalli ta' ħames snin;

13. Reġgħet rat ir-risposta tas-soċjeta' intimata **J&E Griscti Limited**, datata tletin (30) ta' Diċembru 2022;

14. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Michael Lanfranco** a fol 58 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar l-għaxra (10) ta' Marzu 2023, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar it-tnejn u għoxrin (22) ta' Marzu 2023;

15. Rat l-affidavit ta' **Edwin Griscti**, direttur tas-soċjeta' J & E Griscti Limited, a fol 72-73 tal-proċess, u d-dokumenti annessi miegħu a fol 74 *et seq* tal-proċess;

16. Rat iċ-ċedola ta' depożitu esebita mis-soċjeta' intimata J & E Griscti Limited, a fol 90 tal-proċess;

17. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent Karl Marius Gollcher, datata sebgħa u għoxrin (27) ta' Ġunju 2023, a fol 91 *et seq* tal-proċess;

18. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjeta' J&E Griscti Limited, datata tnejn (2) t'Ottubru 2023, a fol 113 *et seq* tal-proċess;

19. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat datata tnax (12) t'Ottubru 2023;

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

21. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Prova tat-Titolu fuq il-Fond u Prova li l-Kirja hija mħarsa mill-Kap 69</u>

22. Fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrent għandu jġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-fond mertu tal-kawża, u prova li l-kirja hija mħarsa bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

23. Madanakollu, fit-tielet u r-raba' paragrafi tan-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jissottometti:

> *3. Illi in kwantu għat-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond in kwestjoni, jidher li dan il-punt huwa sorvolat mid-dokumenti esebiti.*
>
> *4. Illi in kwantu għan-<u>natura tal-kirja</u>, l-esponent jinnota illi r-rikorrenti ppreżentaw sensiela ta' riċevuti juri illi l-kirja tħallset matul is-snin u illi l-inkwilini kienu*

effettivament jokkupaw il-fond in kwistjoni. Għalhekk l-esponent jirrileva illi din l-eċċezzjoni tidher illi ġiet sorvolata.

24. Din il-Qorti sejra għalhekk **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu.

B. Leġittimu Kontradittur

25. Fit-tielet (3) paragrafu tar-risposta tagħha, is-soċjeta' intimata eċċepiet illi hija ma tista qatt tkun il-leġittima kontradittur tar-rikorrent f'din il-kawża, stante illi l-ilment tar-rikorrent huwa l-ksur tal-jeddijiet tiegħu bħala sid minħabba t-tħaddim tal-Att X tal-2009, għal liema għemil is-soċjeta' inkwilna m'għandhiex taħti u/jew twieġeb;

26. Il-fatt illi t-talbiet rikorrenti jirrigwardaw allegat ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent, ma jfissirx illi s-soċjeta' intimata 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 ir-rikorrent u l-istess soċjeta' intimata. Għaldaqstant, is-soċjeta' intimata 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;

27. 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***[1]*:*

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

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.

28. L-istess insenjament kien ingħata wkoll fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Raymond u Geraldine konjuġi Cassar Torreggiani vs Avukat Ġenerali et***[2]:

[...] biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma interessati

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

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 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.*

29. Mill-banda l-oħra, iżda, huwa minnu illi, hekk kif teċċepixxi fl-ewwel parti tar-raba' (4) paragrafu tar-risposta tagħha, is-soċjeta' intimata m'għandhiex tiġi kkundannata b'xi sanzjoni *qua* kumpens pekunjarju u/jew non-pekunjarju fl-eventwalita' illi jinsab ksur ta' drittijet fundamentali illi jista'

jirrispondi għalih biss l-Istat. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***[3]:

> *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.*

30. Konsegwentement, għalhekk, fil-każ illi jirriżulta lil din il-Qorti illi kien hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent per kawża tal-liġijiet illi jirregolaw il-kirja in kwestjoni, is-soċjeta' intimata mhix sejra tinżamm minn din il-Qorti responsabbli għal kwalsiasi kumpens, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, illi jista' jkun dovut lir-rikorrent;

31. Din il-Qorti qiegħda għalhekk **<u>tiċħad</u>** l-eċċezzjoni sollevata mis-soċjeta' intimata fit-tielet paragrafu tar-risposta tagħha.

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

[3] 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. Ir-rikorrent talab lil din il-Qorti tiddikjara illi qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tiegħu 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:*
> *[...]*

33. Mill-banda l-oħra, l-Avukat tal-Istat jilqa' għat-talba tar-rikorrent billi, fir-raba' (4) paragrafu tar-risposta tiegħu, jeċċepixxi illi:

(a) Dan l-artikolu mhux applikabbli għaliex skont l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-Artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta' li sseħħ fil-kuntest ta' kirja; u

(b) Il-Kap 16 u Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bħala liġijiet fis-seħħ qabel l-1962, jinsabu mħarsa bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni;

34. Din il-Qorti sejra l-ewwel tindirizza t-tieni eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward, cioe dik illi tirrigwarda l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

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[4]. 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)"*[5];

37. **Din il-Qorti, għalhekk, tqis illi għandu raġun l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi 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 fir-raba' (4) paragrafu tar-risposta tiegħu inkwantu tali eċċezzjoni tagħmel referenza għall-applikazzjoni tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta għall-każ odjern, filwaqt illi **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fir-rigward tal-Artikolu 37(2)(f) gialadarba l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni qiegħed jiġi meqjus bħala mhux applikabbli għall-każ odjern;

39. In oltre, din il-Qorti qiegħda wkoll **tiċħad** it-talbiet tar-rikorrent in kwantu jagħmlu referenza għal leżjoni tad-drittijiet fondamentali tiegħu 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:

---

[4] 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)

[5] 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.

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 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***[6]:

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

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

demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).

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 tar-rikorrent 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***[7] 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

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

> *in their application (see, mutatis mutandis, Borniowski v. Poland (GC), no 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37).*

M'hemm l-ebda dubju illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Kap 16, kif emendati 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***[8], 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:

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

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, 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.*[9]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[10] 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,

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

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 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***[11] 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.*

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[12], *"[L]-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjeta', m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu billi*

[11] 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)
[12] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)

prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali.";

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 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:

[13] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

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-Att XXIV tal-2021 kien intiż sabiex jirriforma l-kirjiet residenzjali, u mhux kirjiet kummerċjali. 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. Dan, iżda, **<u>mhux il-każ fil-każ ta' kirjiet kummerċjali</u>**, illi għalihom ma japplikawx il-maġġor parti tal-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021;

51. 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).

52. 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.

53. 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.*

54. 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.

55. 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 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:

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

56. 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 tar-rikorrent, anke jekk l-Artiklu 1531I tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi għar-ripreża tal-fond fis-sena 2028. 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 huwa ġustifikat ir-rikorrent illi jsostni illi qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

57. Huwa minnu illi bejn ir-rikorrent u l-inkwilini hemm viġenti ftehim ta' kera illi kien oriġinarjament jirregola r-relazzjoni bejn Wilfred K Gollcher u Puma Footwear Company Limited, f'liema ftehim kien ġie miftiehem illi, *"The period of the lease is one year, renewable annually at Lessees' option. Should the said lease be extended beyond five years, rent will automatically be increased by 8% over the last rent paid, at the beginning of each five year period."*[15] Madanakollu, il-Qorti tinnota illi:

(a) Fit-termini tal-Artikolu 3 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, riprodott aktar 'il fuq, is-sid xorta waħda ma setax jirrifjuta illi jġedded il-kirja minn sena għall-oħra;

[15] Vide **Dok A** anness mar-rikors promotur, a fol 7 tal-proċess

(b) Fit-termini tal-Artikolu 1531I tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, "*Kuntratt li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 u li jibqa' jiġġedded awtomatikament jew fid-diskrezzjoni unika tal-inkwilin, għandu jiġi meqjus daqs li kieku hu wieħed għal żmien indeterminat u b'hekk jiġi jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew għaddejjin mill-1 ta' Ġunju, 2008.*" Għaldaqstant, minkejja dak illi kien ġie pattwit bejn Wilfred Gollcher u Puma Footwear Company Limited, il-kirja mertu ta' din il-kawża xorta waħda titqies illi hija għal żmien indeterminat, imġedda *ex lege*;

58. Il-fatt biss, għalhekk, illi kien hemm ftehim ta' kera datat Frar 1985 illi baqa' jorbot saħansitra lir-rikorrent u s-soċjeta' intimata sal-ġurnata tal-lum, ma jfissirx illi ma ġewx leżi d-drittijiet tar-rikorrent tul is-snin. Dan b'mod partikolari tenut kont: (a) il-fatt illi ftit li xejn kienu jiswew il-kundizzjonijiet pattwiti mill-partijiet meta meqjusa fid-dawl tad-disposizzjonijiet tal-liġi in vigore, u (b) il-partijiet fil-kawża odjerna lanqas biss kienu parti mill-ftehim oriġinali, iżda baqgħu kkundizzjonati mill-istess per konsegwenza tal-fatt illi l-liġi ma tippermettix illi kirja tiġi terminata meta hekk jiddeċiedi illi jixtieq il-proprjetarju;

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

E. L-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea

60. Fil-premessi tar-rikors promotur, ir-rikorrent jagħmel referenza għall-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea; madanakollu, sussegwentement, fit-talbiet tiegħu, ir-rikorrent jagħmel biss referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Gialadarba, għalhekk, illi r-rikorrent ma jitlobx dikjarazzjoni fit-talbiet tiegħu fir-rigward

tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti sejra tillimita ruħha għal dak mitlub fit-talbiet rikorrenti, u cioe indaġini dwar l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kif sar aktar 'il fuq.

D. L-Applikazzjoni tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni għall-każ odjern

61. Fit-tielet (3) talba tiegħu, ir-rikorrent jagħmel referenza għall-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

62. Referenza ssir għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[16], 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-

[16] 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)

ismijiet ***Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et***];

63. Għaldaqstant jirriżulta illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għall-każ odjern. Madanakollu, iżda, dan ma jfissirx illi r-rikorrent m'għandu 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 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***]. [...]

64. 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 r-rikorrent ma jistax xorta waħda jingħata kumpens pekunjarju u non-pekunjarju għal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tiegħu, u dan bħala r-rimedju illi din il-Qorti tqis xieraq għall-istess.

F. <u>Likwidazzjoni ta' Kumpens</u>

65. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrent kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jonqos issa illi jingħata rimedju xieraq, liema rimedju din il-Qorti sejra takkorda f'danni pekunjarji u non-pekunjarji;

66. Fl-ewwel lok għandha tiġi stabbilita **id-data illi minnha beda jsofri leżjoni tad-drittijiet fondamentali tiegħu r-rikorrent**;

67. Jirriżulta mill-atti illi:

a. Il-fond oriġinarjament ngħata b'titolu ta' kera minn Wilfred K Gollcher lis-soċjeta' Puma Footwear Company Limited fil-ħamsa (5) ta' Frar 1985 (vide **Dok A** anness mar-rikors promotur, a fol 7 *et seq* tal-proċess);

b. Eventwalment, Puma Footwear Company Limited ċediet id-drittijiet lokatizji tagħha lis-soċjeta' intimata nhar it-tlieta u għoxrin (23) ta' Novembru 1987 (vide **Dok B** anness mar-rikors promotur, a fol 9 tal-proċess);

c. William K Gollcher miet nhar it-tnejn u għoxrin (22) t'Ottubru 1998, u nnomina bħala eredi universali tiegħu lis-seba' neputijiet tiegħu, fosthom ir-rikorrent, fi kwoti ndaqs bejniethom (vide **Dok C** anness mar-rikors promotur, a fol 10 *et seq* tal-proċess);

d. Ir-rikorrent sar proprjetarju uniku tal-fond mertu tal-kawża nhar is-sbatax (17) ta' Marzu 2002, fuq att ta' diviżjoni pubblikata fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino (vide **Dok D** a fol 19 *et seq* tal-proċess);

68. Irrispettivament minn kemm kienet ilha viġenti l-kirja mertu tal-kawża odjerna, din il-Qorti tissenjala illi mhuwiex dovut kumpens lir-rikorrent għall-perjodu qabel is-sena 1987, fit-termini ta' dak espress fl-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

69. In oltre, huwa minnu illi fit-termini ta' dak illi ġie senjalat, *inter alia*, fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[17], ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[18], ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***[19], ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-***

[17] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
[18] Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021
[19] Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017

Istat[20]**, *Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat*[21]** u ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et*[22]**, ir-rikorrent, *qua* eredi universali, huwa entitolat ukoll għal kumpens għall-perjodu illi fih kien għadu proprjetarju William K Gollcher; **madanakollu**, din il-Qorti ma tistax tinjora l-fatt illi r-rikorrent kien biss proprjetarju ta' parti waħda indiviża minn sebgħa (1/7) tal-fond mertu tal-kawża sa Marzu 2002. Għaldaqstant, m'għandux ikun dovut lir-rikorrent kumpens fuq il-fond fl-intier tiegħu sal-2001, iżda għandu jkun biss dovut lilu **settima parti (1/7) tal-kumpens illi kien ikun dovut fuq il-fond fl-intier tiegħu sal-2001**. Mis-sena 2002 'il quddiem, ir-rikorrent huwa mbagħad entitolat għal kumpens fuq il-fond fl-intier tiegħu;

70. **Din il-Qorti sejra għalhekk takkorda kumpens lir-rikorrent fi kwota ta' settima parti indiviża (1/7) għall-perjodu bejn l-1987 u l-2001, u kumpens sħiħ mill-2002 sal-2022, cioe meta ġiet intavolata l-kawża odjerna;**

71. Fit-tieni lok, imbagħad, **għandu jiġi stabbilit il-*quantum* dovut lir-rikorrent qua kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti minnu**;

72. Skont il-**Perit Tekniku Michael Lanfranco**[23], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1987 u 2022 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu, u ż-żieda skond il-ftehim lokatizju tal-1985) kien kif isegwi:

Mis-Sena	Sas-Sena	Valur Lokatizju Annwali (€)
1987	1991	€ 466
1992	1996	€ 1,769
1997	2001	€ 2,226

[20] Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022
[21] Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022
[22] Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022
[23] Vide rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco a fol 58 *et seq* tal-proċess.

2002	2006	€ 2,800
2007	2011	€ 3,525
2012	2016	€ 4,445
2017	2021	€ 5,606
2022	--	€ 6,750
	Ammont Globali illi kellu jiġi perċepit	**€ 110,935**
	Ammont Globali illi kellu jiġi perċepit mir-Rikorrent*	**€ 91,816.43**

* *tenut kont illi r-rikorrent kien proprjetarju biss ta' 1/7 tal-fond mertu tal-kawża odjerna sa Marzu 2002*

73. 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***[24], 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).*

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

"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 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. <u>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</u>;

74. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrent tul is-snin, din il-Qorti tinnota illi mill-prospett anness mal-affidavit tar-rikorrent bħala **Dok KMG1** a fol 28 tal-proċess, kif imqabbel ukoll mad-diversi irċevuti tal-kera annessi mal-affidavit ta' Edwin Griscti bħala **Dok EG3** a fol 77 *et seq* tal-proċess, jirriżultaw is-segwenti ammonti:

Mis-Sena	Sas-Sena	Kera Annwali Perċepita (€)
1987	1999	€ 465.55
2000	2004	€ 586.86
2005	2009	€ 633.15
2010	2015	€ 684.52
2016	2022	€ 739.28
	Ammont Globali illi ġie perċepit	**€ 21,434.28**
	Ammont Globali perċepit mir-Rikorrent*	**€ 14,653.82**

** tenut kont illi r-rikorrent kien proprjetarju ta' 1/7 biss tal-fond mertu tal-kawża odjerna*

75. 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)]

76. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi bih għandu jiġi kompensat ir-rikorrent, 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***[25]:

> *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,*

[25] 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)

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).

77. 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* <u>*Marshall and Others v. Malta*</u> *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.* <u>*31122/05*</u>*, § 18 and 20, 17 July 2008).* <u>*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*</u> *(compare, Fleri Soler*

and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. <u>35349/05</u>, § 18, 17 July 2008). <u>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</u> (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>**;

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

a. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 1987 sal-2022 kien fl-ammont ta' **€ 14,653.82;**

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrent kellu jipperċepixxi kera fl-ammont ta' **€ 91,816.43**;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 91,816.43 – **20% għall-interess ġenerali** = € 73,453.14
€ 73,453.14 – **20% għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 58,762.52
€ 58,762.52 – **10% għal taxxa illi kieku kellha tħallas is-soċjeta' rikorrenti fuq il-qligħ** = € 52,886.26
€ 52,886.26 - **€ 14,653.82 kera perċepita kif fuq maħdum** = **€ 38,232.44**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont globali ta' **tmienja u tletin elf, mitejn u tnejn u tletin Ewro u erbgħa u erbgħin ċenteżmu (€ 38,232.44)**;

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;

79. 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 r-rikorrent kien proprjetarju biss ta' settima parti indiviża (1/7) tal-fond mertu tal-kawża odjerna għall-perjodu bejn l-1987 u l-2002;

80. 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.

G. <u>Protezzjoni tal-Kap 69</u>

81. Fir-raba' tiegħu, ir-rikorrent jitlob lil din il-Qorti sabiex, bħala rimedju, tiddikjara illi s-soċjeta' intimata ma tistax tistrieħ iżjed fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tkompli tokkupa u tikri l-fond mertu tal-kawża;

82. Hekk kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Paul Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat et***[26]:

> *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.*

[26] 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)

83. Hekk ukoll, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Louis Apap Bologna et vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat et*** suċitata, ingħad:

> *Ġialdarba l-ewwel Qorti kkonkludiet li l-awment tal-kera skond l-Art. 1531D tal-Kodiċi Ċivili qiegħed xorta jpoġġi piż eċċessiv fuq sid il-kera, kellha jedd li bħala rimedju tagħti ordni fis-sens li l-inkwilin Bugeja ma jkomplix igawdi mill-protezzjoni li tagħti l-liġi speċjali (L-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tal-Kiri tal-Bini, Kap 69 tal-Liġijiet ta' Matla). Hu bis-saħħa ta' dik il-liġi li l-konvenut Bugeja qiegħed igawdi minn kirja protetta versu ħlas ta' kera baxxa li issa ilha snin timponi piż eċċessiv fuq l-atturi li huma sidien il-kera. L-inkwilin m'għandux jedd jippretendi li l-kirja tibqa' tiġġedded bis-saħħ tal-Kap 69 meta s-sidien mhumiex jirċievu kera suffiċjenti.*

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

H. Spejjeż Ġudizzjarji

85. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrent ma kienx jidħol fl-ispejjeż illi jintavola l-kawża odjerna li kieku ma ġewx leżi d-drittijiet fondamentali tiegħu 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;

86. Madanakollu, din il-Qorti kkonsidrat ukoll illi t-talbiet rikorrenti mhux ser jintlaqgħu f'dak illi jirrigwarda l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. Għaldaqstant, din il-Qorti ma tqisx illi jkun ġust illi r-rikorrent ma jerfax ukoll parti mill-piż tal-ispejjeż ġudizzjarji;

87. Din il-Qorti tqis għalhekk illi jkun ġust u ekwu illi l-ispejjeż ġudizzjarji jitħallsu in kwantu sesta parti (1/6) mir-rikorrent, u bl-ispejjeż l-oħra (5/6) jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Decide

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

(i) **Tilqa' *in parte* l-ewwel talba** tar-rikorrent, u tiddikjara li l-provvedimenti tal-Kap 69 u l-Artikoli 1531I u 1531D tal-Kap 16 qed jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrent għat-tgawdija tal-fond mertu tal-kawża odjerna, kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, iżda **tiċħad** l-istess talba in kwantu tagħmel referenza għal leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

(ii) Konsegwentement, **tilqa' t-tieni talba** tar-rikorrent, u tagħti rimedju xieraq u effettiv konsistenti fi:

a. Kumpens pekunjarju likwidat fl-ammont ta' **tmienja u tletin elf, mitejn u tnejn u tletin Ewro u erbgħa u erbgħin ċenteżmu (€38,232.44)**; u

b. Kumpens non-pekunjarju likwidat fl-ammont ta' **elf Ewro (€1,000)**;

liema kumpens pekunjarju u non-pekunjarju għandu jitħallas mill-Avukat tal-Istat;

(iii) **Tilqa' *in parte* t-tielet talba rikorrenti**, u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-istat iħallas il-kumpens hekk likwidati. Dan iżda mhux ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, iżda bħala rimedju mogħti minn din il-Qorti fil-kompetenza attwali tagħha għal-leżjoni sofferta mir-rikorrent;

(iv) **Tilqa' r-raba' talba rikorrenti**, u tiddikjara illi s-soċjeta' intimata ma tistax tistrieħ iżjed fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tkompli tokkupa u tikri l-fond mertu tal-kawża;

(v) **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat u tas-soċjeta' intimata in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni.

Tordna illi l-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu in kwantu għal sesta parti (1/6) mir-rikorrent, u ħames partijiet minn sitta (5/6) mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Karen Bonello
Deputat Reġistratur