QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Illum 15 ta' Novembru, 2023

Rikors Guramentat Nru: 285/2021 AF

Maria Dolores Hammett

Carmen Carabott

Mary Joan Spiteri

Rita Spiteri

Silvia Grech

vs

Avukat tal-Istat

Alf. Mizzi & Sons Limited (C-203)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Maria Dolores Hammett, Carmen Carabott, Mary Joan Spiteri, Rita Spiteri u Silvia Grech, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Huma proprjetarji f'ishma ndaqs u solidalment bejniethom tal-mahzen minghajr numru ufficjali, maghruf bhala "Tokyo Garage" fi Triq il-Kanun, Santa Venera.

Huma wirtu l-imsemmi mahzen minghand id-defunti genituri taghhom Carmelo Refalo li miet fl-10 ta' Dicembru, 1974 u Margerita Refalo illi mietet fis-17 ta' Marzu, 2010.

L-imsemmi mahzen huwa mikri lis-socjetà intimata Alf. Mizzi & Sons Limited.

L-imsemmi mahzen kien inkera ghexieren ta' snin ilu minn Carmelo Refalo, missier ir-rikorrenti, bil-kera ta' (dak iz-zmien) tmenin lira Maltija (Lm80) fis-sena u wara d-dhul fis-sehh tal-Att X tal-2009 il-kera bdiet tizdied skond id-dispozizzjonijiet tal-imsemmija ligi u l-kera li qed tithallas fil-prezent hija ta' erba' mija u sebgha u tmenin Ewro u hmistax-il centezmu (€487.15) fis-sena, pagabbli kull sena bil-quddiem.

Minkejja d-dispozizzjonijiet tal-imsemmi Att X tal-2009, il-kera li tithallas mis-socjetà intimata Alf. Mizzi & Sons Ltd lir-rikorrenti hija wahda verament irrizorja meta mqabbel mal-kera illi dan il-mahzen kien igib fis-suq liberu.

Din il-kirja hija regolata bid-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta).

Il-mahzen in kwistjoni huwa wiehed kbir, mibni fuq diversi filati ta' gholi b'mod illi jistghu jidhlu go fih anke ingenji kbar u jinsab f'zona kummercjali tajba hafna fejn l-imhazen kbar huma mfittxija.

L-artikolu 3 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) jzomm lir-rikorrenti milli jirrifjutaw li jgeddu l-kirja jew li jzidu l-kera kemm jixtiequ huma skond ma jiddetta s-suq miftuh jew li jimponi kondizzjonijiet godda ghat-tigdid tal-kiri anke wara l-gheluq taz-zmien tal-kiri, minghajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera.

Ir-rikorrenti gew u qed jigu mcahhda mit-tgawdija libera ta' hwejjighom u mid-dritt li jircievu kumpens adegwat minghand is-socjetà intimata Alf. Mizzi & Sons. Ltd ghat-tgawdija ta' hwejjighom, u sakemm tibqa' fis-sehh l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini, ir-rikorrenti ma jistghux jirrealizzaw l-introjtu realizzat u percepit minn sidien ohra ta' mhazen li krew l-imhazen taghhom wara l-1 ta' Gunju 1995.

In oltre r-rikorrenti ma jistghux jiehdu lura l-pussess ta' dan il-mahzen proprjetà taghhom sakemm iddum fis-sehh l-Ordinanza msemmija, hlief jekk is-socjetà intimata Alf. Mizzi & Sons. Ltd *qua* inkwilina tikser xi obbligu li jesponiha ghar-ripreza tal-mahzen mis-sid skond l-artikolu 9(a) tal-istess Ordinanza, jew inkella wara Mejju elfejn u tmienja u ghoxrin (2028) – sakemm ma jkunx hemm xi intervent legislattiv iehor biex jipprotegi l-kirjiet kummercjali - filwaqt li ebda restrizzjoni simili ma tapplika ghall-fondi tal-Gvern, jew amministrati mill-Gvern, jew li jkunu mehtiega mill-Gvern ghal skop ta' utilità pubblika, jew ghall-kirjiet illi bdew wara l-1 ta' Gunju 1995.

Barra minn hekk l-imsemmija Ordinanza qed izzomm ukoll lir-rikorrenti milli jimponu kundizzjonijiet tal-kiri aktar gusti ghac-cirkostanzi tal-lum, fis-suq kummercjali hieles u attwali, u ghal lok partikolari fejn jinsab dan il-mahzen.

Dawn ir-restrizzjonijiet imposti mil-ligi fuq ir-rikorenti ghall-vantagg uniku u privat tas-socjetà intimata Alf. Mizzi & Sons. Ltd huma sproporzjonati, u jitfghu l-piz kollu fuq l-istess rikorrenti, filwaqt li jagevolaw hafna lill-istess socjetà intimata, li ilha fit-tgawdija esklussiva ta' dan il-mahzen ghal ghiexieren ta' snin, b'kera baxxa u ferm u ferm anqas mill-valur lokatizju tieghu fis-suq miftuh, u dan meta l-istess socjetà intimata ghandha sahha ekonomika u finanzjarja enormi u hija wahda mill-kumpanniji ewlenin fil-qasam tal-kummerc f'pajjizna u

ghalhekk certament li m'ghandha l-bzonn tal-protezzjoni ta' ebda ligi biex tkompli ghaddejja bl-operat kummercjali taghha izjed u izjed ghad-detriment tar-rikorrenti illi huma persuni ordinarji b'mezzi finanzjarji limitati – anzi, meta mqabbla ma' dawk tas-socjetà intimata, limitatissimi.

Ghalhekk l-applikazzjoni ta' dawn ir-restrizzjonijiet stipulati fl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini ghall-kirja tal-mahzen *de quo agitur* jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrentkif protetti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u dan anke meta tikkunsidra illi kjarament hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizju attwali tal-mahzen in kwistjoni u l-kera stabbilit mil-liġi.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-artikoli 3, 4, 9(a) u/jew 12 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta) abbinati mal-artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta'Malta u/jew l-applikazzjoni taghhom ghall-kirja msemmija tal-mahzen "Tokyo Garage" fi Triq il-Kanun, Santa Venera jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif fuq inghad, u senjatament dawk protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew bl-arikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

2. Konsegwentement tiddeciedi u tiddikjara li l-imsemmija artikoli 3, 4, 9(a) u/jew 12 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69) ma japplikawx ghall-kirja msemmija tal-mahzen "Tokyo Garage" fi Triq il-Kanun, Santa Venera;

3. Tiddeciedi u tiddikjara illi ghaldaqstant ir-rikorrenti għandhom jingħataw ir-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż il-hlas ta' kumpens ghal-lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom u

l-iżgumbrament tas-socjetà intimata Alf. Mizzi & Sons Limited mill-mahzen in kwistjoni;

4. Prevja kwalsijasi dikjarazzjoni oħra talvolta meħtieġa u neċessarja, tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta illi jilledu d-drittijiet fundamentali tal-istess rikorrenti kif fuq imsemmi;

5. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti u kif dovut lir-rikorrenti, u dan anke ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

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

7. Tordna lis-socjetà intimata Alf. Mizzi & Sons Limited sabiex ma tibqax tistrieħ fuq il-protezzjoni offerta lilha s'issa mill-fuq imsemmija liġi sabiex tibqa' tokkupa l-mahzen "Tokyo Garage" fi Triq il-Kanun, Santa Venera u dan inkwantu l-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) u tal-Att X tal-2009 għandha tiġi dikjarata li hija inkonsistenti mal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni, u l-imsemmija liġijiet għandhom jitqiesu bla ebda effett bejn il-partijiet; u

8. Taghmel dawk id-dikjarazzjonijiet u taghti dawk l-ordnijiet, rimedji u provvedimenti kollha mehtiega biex tizgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali fuq imsemmija tar-rikorrenti.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimati li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

Fl-ewwel lok, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu li għandhom fuq il-proprjetà in kwistjoni u kif ukoll prova ta' meta bdiet il-kera in kwistjoni u dan stante illi l-ilmenti mqanqla mir-rikorrenti ma jistgħux ikunu ġustifikati jekk il-kera saret wara id-19 ta' Ġunju 1931 (id-data tad-dħul fis-seħħ tal-Kap. 69) peress illi f'dan il-każ, is-sitwazzjoni li qiegħdin jilmentaw minnha r-rikorrenti tkun ġiet maħluqa minnhom stess jew mill-antenati tagħhom. Dan jingħad għaliex f'każ li r-rikorrenti (jew il-persuna li daħal fil-ftehim lokatizju) daħlu għal ftehim lokatizju wara dħul fis-seħħ tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma għażlu li joqgħodu għad-dispożizzjonijiet tal-istess Kapitolu u għaldaqstant kienu konsapevoli tar-reġim legali li jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien u għandu jipprevali l-prinċipju *pacta sunt servanda*.

Mir-rikors promotur jidher li r-rikorrenti qiegħdin jilmentaw mill-Att X tal-2009 iżda dawn l-ilmenti m'humiex ġustifikati għaliex l-għan ta' l-imsemmi Att kien li ssir ġustizzja soċjali mas-sidien ta' proprjetà mikrija u b'mod gradat jilliberalizza l-kirjiet li saru qabel l-ewwel ta' Ġunju, 1995, kif ukoll biex ipoġġi s-sisien li jwassal għall-suq ta' kera li jiffunzjona sew u b'hekk jipprovdi alternattiva xierqa ghall-akkommodazzjoni adegwata u affordabbli.

Bla ħsara għal dak fuq imsemmi, l-artikoli 3, 4, 9(a) u/jew 12 tal-Kap. 69 indikati mir-rikorrenti ma jistawx jintlaqtu mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta minħabba li skont l-artiklu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà li sseħħ fil-kuntest ta' kirja.

Dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta indikat mir-rikorrenti mhuwiex applikabbli għaliex il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta bħala liġi eżistenti qabel l-1962 jinsab protett u mħares bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, *"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 magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tisostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)...".

F'kull każ, l-invokazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa għal kollox improponibbli, għaliex dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjetà. Tassew sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid imġiegħel jew obbligatorju persuna trid tiġi mneżża minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni ta' xiri dirett. Però dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentmenet għandu jiġi mwarrab.

Mingħajr ħsara għall-premess, safejn ir-rikorrenti qiegħdin preżumibilment jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-esponent iwieġeb li skont il-*proviso* ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa' sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

F'dan il-każ l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjetà mikrija mir-rikorrenti taqa' fl-ambitu tal-*proviso* tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja peress li l-miżura ċensurata mir-rikorrenti hija waħda legali għaliex it-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll tal-valur tal-kera għall-skopijiet kummerċjali toħroġ mill-liġi stess kif anke rikonoxxut mir rikorrenti fir-rikors tagħhom.

L-iskop ta' din il-liġi, kif konfermata wara kollox minn ġurisprudenza stabbilita, għandha għan leġittimu u hija fl-interess pubbliku għaliex il-protezzjoni ta' fondi kummerċjali

barra li hija maħsuba biex tippreżerva l-vijabbilità ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, din tipproteġi l-impjieg tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, tivvantaġġja lill-konsumatur u tipprovdi stabbilita fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-azjendi.

Fuq l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jiżdied jingħad li bid-dħul fis-seħħ tal-artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar, 2014, qed tiżdied bil-ħamsa fil-mija (5%) kull sena, li ċertament mhijiex zieda negliġibbli.

Magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera skond l-artikolu 1531I tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex għal dejjem, imma hija maħsuba li tintemm fl-2028, li mhuwiex daqstant 'il bogħod. Barra minn hekk, il-manutenzjoni ordinarja li tolqot il-post mikri tmiss biss lill-okkupant u mhux lis-sid.

Għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u għalhekk kull talba marbuta ma' dan l-artikolu mhux mistħoqqa.

Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso*, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti.

Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Rat illi nonostante li ġiet debitament notifikata bl-atti tal-kawża, is-soċjetà intimata Alf. Mizzi & Sons Limited (C 203) għażlet illi ma tippreżentax rispsota għat-talbiet tar-rikorrenti.

Rat illi fl-udjenza tas-6 ta' Ottubru 2021 ir-rikorrenti infurmaw lil din il-Qorti illi fit-30 ta' Settembru 2021 is-soċjetà intimata Alf. Mizzi & Sons Limited (C-203) rritornat lura lir-rikorrenti ċ-ċwievet tal-fond ossia maħżen mingħajr numru uffiċjali, magħruf bħala "Tokyo Garage", Triq il-Kanun, Santa Venera.

Rat illi fl-udjenza tas-6 ta' Ottubru 2021 il-Qorti ħatret lill-Perit Maria Roberta Mallia sabiex tħejji stima tal-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1987 sat-30 ta' April 2022.

Rat ir-relazzjoni teknika li ġiet ikkonfermata bil-ġurament tal-istess perit tekniku fit-13 ta' April 2022.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti ssib leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà kif imħares taħt l-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, konsegwenza tat-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk, l-atturi qegħdin jitolbu rimedju għall-ksur lamentat inkluż ukoll it-terminazzjoni tal-kirja viġenti kif ukoll danni u/jew kumpens għall-ksur tad-drittijiet tagħhom.

Il-kawża tal-lum hija dwar il-fond ossia maħżen mingħajr numru uffiċjali, magħruf bħala "Tokyo Garage", Triq il-Kanun, Santa Venera. Din il-proprjetà dderivat għand ir-rikorrenti lkoll aħwa Refalo mill-wirt tal-ġenituri tagħhom *ossia* Carmelo Refalo li ġie nieqes fl-10 ta' Diċembru 1974 u Margerita Refalo li ġiet nieqsa fis-17 ta' Marzu 2010.

Għad illi mhux magħruf meta bdiet tiddekkorri l-konċessjoni oriġinali, mill-provi jirriżulta illi l-kera maqbula bejn il-ġenituri tar-rikorrenti u s-soċjetà intimata kienet għas-somma ta' Lm80

fis-sena. Eventwalment bl-introduzzjoni tal-Att X tal-2009 u bl-emendi sussegwenti il-kera telgħet grawdalment minn Lm80 fis-sena għal €487.15 li huwa l-*quantum* li kienet qed tħallas is-soċjetà konvenuta sakemm inbdew il-proċeduri odjerni. Fil-fatt, mill-atti jirriżulta li r-rikorrenti waqfu jaċċettaw il-kera fil-25 t'Awwissu 2021 imbagħad fit-30 ta' Settembru 2021 is-soċjetà konvenuta rritornat iċ-ċwievet tal-proprjetà u f'dan ir-rigward ġie ffirmat att privat dwar it-terminazzjoni tal-kirja b'effett mit-30 ta' Settembru 2021.

Għalkemm kif ingħad, f'dan il-każ mhux magħruf minn meta bdiet tiddekkorri l-kirja favur l-intimata, jirriżulta li din il-kirja ilha għaddejja għexieren ta' snin u l-kirja hija waħda protetta bil-liġi. Fi ftit kliem dan ifisser illi r-rikorrenti kienu marbuta bil-liġi illi jkomplu jġeddu l-kirja fit-termini ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Id-disposizzjoni taqra hekk:

> "*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*."

Waqt illi l-Kap. 69 jaħseb għal sitwazzjonijiet fejn il-Bord jista' jordna l-awment fil-kera jew saħansitra t-terminazzjoni tal-kirja, dawn iċ-ċirkostanzi huma speċifiċi u limitati ferm. In oltre, il-kera li l-Bord jista' jirrevedi hija regolata bis-saħħa tal-Artikolu 4(1)(b) tal-Kap 69 liema disposizzjoni hija maħsub illi tħares il-*fair rent*. Ai termini tal-Artikolu 4(1)(b) tal-Kap 69, l-Bord jista' jawtorizza żieda fil-kera biss '*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' Awwissu tal-1914: il-Bord jista' jistabbilixxi dan il-kera ġust*.'

Permezz tal-Att X tal-2009, daħlu fis-seħħ emendi għal-liġi tal-kera. L-artikolu 1531D tal-Kap. 16 jaqra hekk:

> "*(1) Il-kera ta' fond kummerċjali, fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq wara l-1 ta' Jannar, 2010 jew ta' ftehim*

bil-miktub li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 dwar kirja li tkun għadha fil-perjodu oriġinali tagħha fl-1 ta' Jannar, 2010, għandu mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2010, jiġi miżjud b'rata fissa ta' ħmistax fil-mija fuq il-kera attwali u jibqa' jiġi miżjud mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar ta' kull sena bi ħmistax fil-mija fuq l-aħħar kera bejn l-1 ta' Jannar, 2010 u l-31 ta' Diċembru, 2013.

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

(3) Fil-każ ta' fond kummerċjali, jekk kien hemm ftehim għal żjidiet perjodiċi bejn il-partijiet, dan il-ftehim għandu jibqa' japplika mingħajr iż-żjidiet kontemplati f'dan il-artikolu:

Iżda, barra mill-każijiet fejn iż-żjieda fil-kera jkun sar bi qbil, fejn tiġi applikata ż-żjieda kif proposta hawn qabel għal fondi kummerċjali, l-inkwilin jista' permezz ta' ittra uffiċjali mibgħuta lil sid il-kera jew lil wieħed minn sidien il-kera, jittermina l-kirja billi jagħti pre-avviż ta' tliet xhur u dan ukoll jekk il-kirja tkun għal-żmien definit."

B'żieda ma' dan, bis-saħħa tal-Att X tal-2009 ġie ntrodott ukoll l-Artikolu 1531I tal-Kap. 16 li jaqra hekk:

Fil-każ ta' fond kummerċjali mikri qabel l-1 ta' Ġunju,1995, bħala inkwilin għandha tiġi meqjusa dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju, 2008 kif ukoll il-konjuġi tiegħu jekk jgħixu flimkien u mhux separati legalment kif ukoll wara l-mewt tal-imsemmi inkwilin, l-eredi tiegħu li jkunu jiġu minnu mid-demm jew biż-żwieġ sal-grad ta' kuġini inklussivament:

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

Fil-każ tal-lum il-kirja ġiet fi tmiemha konsenswalment b'effett mit-30 ta' Settembru 2021.

Skont il-perit tekniku, l-proprjetà kienet tiswa €366,250 fis-sena 2021 filwaqt illi l-valur lokatizju tagħha fl-istess sena kien ta' €20,143.75 fis-sena.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi *inter alia* li l-ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju u l-ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li jkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjonijiet ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist (...) għall-ħlas ta' kumpens xieraq.

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi li kulħadd għandu d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tiegħu u ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku.

In linea preliminari, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti għandhom tabilħaqq jagħmlu l-prova tat-titolu tagħhom kif ukoll prova dwar minn meta bdiet tiddekorri l-kirja. Għal dak illi jirrigwarda l-prova tat-titolu tar-rikorrenti, din il-Qorti hija sodisfatta mill-provi li jinsabu fl-atti li r-rikorrenti huma s-sidien

tal-proprjetà mertu tal-kawża u dawn il-provi ma kinux kontestati mis-soċjetà intimata. Fuq kollox, mhux kontestat illi s-soċjetà intimata dejjem ħallset il-kera lir-rikorrenti li impliċitament ifisser li rrikonoxxiethom bħala sid il-kera.

Għal dak illi jolqot l-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ ta' llum, l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa illi r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li ma kien hemm l-ebda teħid forzuz ta' proprjetà. Din il-Qorti taqbel li l-provvedimenti tal-Kap. 69 dwar it-tiġdid awtomatiku tal-kirjiet protetti ma jikkostitwux teħid forzuz, formali jew *de facto* tal-proprjetà tar-rikorrenti *qua* sidien tal-proprjetà mertu tal-kawża, iżda jikkostitwixxu kontroll ta' użu tal-istess proprjetà.

L-artikolu 37(1) jipprovdi li, '*ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun*' ma jista' jittieħed jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji kollha hemm elenkati. Għalkemm ir-rikorrenti ma ġewx imċaħħda minn kull interess fil-proprjetà in kwistjoni, id-dritt tagħhom li jkollhom il-pussess materjali u mhux biss legali ta' ħwejjiġhom huwa interess fuq proprjetà u għalhekk bla dubju huwa mħares taħt dan l-artikolu.

L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll l-inapplikabbiltà tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni fid-dawl ta' dak li jgħid is-sub inċiż (2)(f) tal-istess artikolu u ċioè:

> *"(2) Ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tinftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà –*
>
> *(f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;"*

Din l-eċċezzjoni m'għandhiex mis-sewwa. Kif proprju osservat il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ta' Vincent Curmi noe et vs Avukat Ġenerali et, tal-24 ta' Ġunju 2016:

> *"Kuntrarjament ghall-interpretazzjoni li l-Avukat Generali qed jaghti lil dan is-subinciz, u senjatament lill-paragrafu [f], il-Qorti tosserva li din id-dispozizzjoni ma tfissirx li l-iStat*

jista' jimponi kirjiet jew ipoteki fuq proprjetà ta' terzi minghajr kumpens, izda tfisser li sid ta' post ma jistax jinvoka l-protezzjoni ta' dan l-artikolu jekk it-tehid tal-pussess jew akkwist ikun konsegwenza ta' obbligi volontarjament assunti minnu taht, per ezempju, kostituzzjoni ta' ipoteka, kirja, applikazzjoni ghal licenzja u fl-ipotesijiet l-ohra previsti fil-paragrafu imsemmi."

Għaldaqstant, anke din l-eċċezzjoni qed tiġi miċħuda.

Fir-risposta tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll l-inapplikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ ta' llum in vista ta' dak illi jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni liema disposizzjoni taqra hekk:

"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –

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

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

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

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

Kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet Michael Farrugia et vs L-Avukat Ġenerali et, deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottubru 2020:

"Għalkemm il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-art. 47(9). Konsegwentement, sewwa jgħid l-Avukat tal-Istat illi l-Kap. 69, ukoll kif emendat, ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.

Inoltre l-art. 47(9) jirreferi għal 'liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962' u mhux għal dak li jkun sar qabel dik id-data bis-saħħa ta' liġi bħal dik. It-tiġdid tal-kiri kien qiegħed iseħħ bis-saħħa ta' liġijiet li kienu fis-seħħ qabel l-1962. Għaldaqstant, b'applikazzjoni tal-art. 47(9) ma jintlaqtux bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni."

Il-Qorti tqis li f'dan il-każ ir-rikorrenti ma ressqu l-ebda prova jew argument li xi eċċezzjoni li taqa' taħt dik id-dispożizzjoni tal-liġi taqa' entro l-eċċezzjonijiet maħsuba fl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Għalhekk, la darba bl-applikazzjoni tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 ma jintlaqtux bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti ssib illi l-atturi ma jistgħux javvanzaw pretensjoni ta' vjolazzjoni tal-jedd tagħhom kif imħares taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Konsegwentement, ma hemmx il-ħtieġa li tiġi mistħarrġa ulterjorment l-applikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ tal-lum.

L-eċċezzjonijiet rimanenti tal-intimati ser jiġu indirizzati fil-konsiderazzjonijiet li ser tagħmel il-Qorti dwar il-mertu tal-każ. Il-Qorti tibda billi tagħmel riferenza għall-ġurisprudenza tal-Qrati ta' Malta u tal-Qorti Ewropea li għalkemm tirreferi għad-disposizzjonijiet u tħaddim tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, fiha hemm miġbura prinċipji li japplikaw bi sħiħ għal każ li għandha quddiemha din il-Qorti llum.

Il-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati u dik tal-Qorti Ewropea dwar il-mertu tal-kawża tal-lum hija ormai ben assodata u għalhekk il-Qorti tqis illi r-ripetizzjoni *ad nauseum* tal-istess prinċipji regolatorji għandha kemm jista' jkun tiġi evitata.

Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Amato Gauci v Malta, tal-15 ta' Settembru 2009, li kienet tirrigwarda l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 ingħad illi:

> *"...a measure aiming at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing of the population, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation."*

Madanakollu, il-Qorti Ewropea dejjem illimitat din id-diskrezzjoni li jgawdu l-istati membri billi sostniet li anke din ir-regola għandha tiġi interpretata fid-dawl tal-prinċipju ġenerali tal-'*fair balance*'[1].

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Josephine Bugeja vs Avukat Ġenerali et, tas-7 ta' Diċembru 2009, spjegat illi sabiex jiġi determinat jekk il-provvedimenti tal-Kap. 158, applikati għall-każ konkret, joħolqux bilanċ ġust bejn l-interess

---

[1] Ara: **Lithgrow and Others v United Kingdom**, tat-8 ta' Lulju 1986 QEDB

ġenerali tal-kommunità u d-drittijiet tas-sidien, iridu jiġu kkunsidrati r-riżultati prattiċi li l-applikazzjoni tal-imsemmija artikoli tal-liġi joħolqu fil-każ in eżami. Fis-sentenza fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et, tal-24 ta' Frar 2012, ġie mfisser illi l-kumpens xieraq jista' jkun anqas mill-kumpens sħiħ li wieħed jista' jikseb fis-suq ħieles[2]. F'din ix-xorta ta' każijiet jibqa' fundamentali l-prinċipju ta' proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u d-drittijiet fundamentali tal-individwu milqut bil-miżura u/jew il-liġi attakkata[3].

Il-Qorti Ewropea ikkunsidrat fid-dettall l-impatt li l-Att tal-1979 kellu fuq il-proprjetà tal-applikant Amato Gauci. Innutat li l-applikant ma setax igawdi l-pussess fiżiku tal-proprjetà tiegħu u ma setax jittermina l-kera: '*Thus while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time*.' Ikkunsidrat li l-applikant ma kellux rimedju biex jiżgombra lill-inkwilini f'każ li kellu bżonn il-proprjetà għalih jew għall-familja tiegħu. Ikkunsidrat ukoll li l-inkwilini ma kienux '*deserving of such protection*' għaliex kellhom proprjetà alternattiva. Għalhekk, ikkummentat li l-liġi '*lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners*'. Ikkunsidrat ukoll illi l-possibilità tal-inkwilini li jivvakaw il-proprjetà kienet waħda remota peress li l-kirja tista' tintiret. Aċċennat għall-fatt li dawn iċ-ċirkostanzi ħallew lill-applikant '*in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property*.' Ikkunsidrat ukoll li l-ammont massimu ta' kera li seta' jirċievi l-applikant (€420 fis-sena) kien ferm baxx u jikkontrasta bil-qawwi mal-valur tas-suq.

Wara li qieset dawn il-fatturi, il-Qorti Ewropea kienet tal-fehma li '*a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant….the Maltese state failed to strike the requisite fair*

---

[2] Ara wkoll: **Edwards v. Malta**, QEDB 6 t'April 2009; **Ghigo v. Malta**, QEDB 17th October 2008; **Amato Gauci vs Malta**, QEDB, 15 ta' Diċembru 2009.

[3] Ara: **Sporrong and Lönnroth vs Sweden**, 18th December 1984, §§ 69-74; **Brumărescu v. Romania** 29th April 2013, § 78; **James and** Others vs The United Kingdom, 21st February 1986, § 50; **Mellacher and Others vs Austria**, 19 ta' Diċembru 1989, § 48; **Spadea and Scalabrino v. Italy**, 28 ta' Settembru 1995, § 33; **Immobiliare Saffi v. Italy**, 28 ta' Lulju 1999, § 54; **Hutten-Czapska v Poland**, 19 ta' Ġunju 2006, § 223.

balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property.' Għalhekk, sabet li kien hemm ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan kollu japplika b'aktar qawwa fil-każ tal-lum fejn il-proprjeta` m'hijiex residenza.

Stabbilit dan kollu, l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni huwa mibni fuq tlett principji:

i. Għandu jkun hemm it-tgawdija paċifika tal-proprjetà;
ii. Il-privazzjoni minn possedimenti hija soġġetta għall-kondizzjonijiet; u
iii. L-Istat għandu l-jedd illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali.

Dawn it-tlett prinċipji, għalkemm distinti, huma relatati, peress illi l-aħħar tnejn jittrattaw sitwazzjonijiet partikolari ta' indħil fid-dritt għall-godiment paċifiku tal-proprjetà u għalhekk iridu jinftehmu fid-dawl tal-prinċipju ġenerali espost fl-ewwel principju.

Kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-principji (i) tal-legalità, (ii) tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) tal-bilanċ ġust. Irid jinżamm proporzjon raġjonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan persegwit mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta tal-individwu. Dan il-proporzjon isib il-qofol tiegħu fil-prinċipju tal-'bilanċ xieraq' li għandu jinżamm bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Għalhekk, il-Qorti trid tagħmel analiżi komprensiva tal-varji interessi, u taċċerta ruħha jekk bħala konsegwenza tal-indħil mill-Istat, l-individwu kellux iġarrab piż eċċessiv u sproporzjonat.

Fil-każ ta' Emanuel Bezzina et vs Avukat Ġenerali et, tat-30 ta' Mejju 2019, din il-Qorti diversament presjeduta għamlet riassunt tal-isfond leġislattiv li wassal għall-promulgazzjoni tal-Ordinanza XXI tal-1931 li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (illum il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta). Il-Qorti kkonkludiet illi għalkemm l-introduzzjoni tal-Kap. 69 kellu għan leġittimu, l-provvedimenti ta' liġi tax-xorta taħt eżami huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien meta jkun hemm nuqqas ta'

proporzjonalità bejn il-valur lokatizju attwali tal-fond, u l-kera stabbilita mill-istess liġi.

Fil-każ tal-lum, din il-Qorti għandha quddiemha kemm tiswa l-proprjetà, kemm hu l-valur lokatizzju tagħha u kemm kienet qed titħallas kera mill-inkwilin. Meta wieħed iqabbel il-valur lokatizzju tal-proprjetà mal-kera attwali li r-rikorrenti kellhom dritt jipperċepixxu taħt l-effetti tal-Att XXIII, wieħed isib li hemm sproporzjon qawwi bejn qagħda u oħra. Dak li huma suppost kienu iddaħħlu kull xahar, ir-rikorrenti lanqas kienu qed iddaħluh kull sena. Meħud in konsiderazzjoni wkoll illi r-rapport tekniku fih element inevitabbli ta' soggettività, illi mhux bilfors ir-rikorrenti kienu ser issibu jikri b'kemm qal il-perit tekniku, u illi meta tqis l-iskop soċjali l-kera ma jkunx bilfors daqs il-kera fis-suq ħieles, xorta jkollok tgħid illi hemm diskrepanza kbira bejn kera xierqa u l-kera li jirċievu r-rikorrenti. Ir-rapport tal-perit juri illi din id-diskrepanza kompliet tikber aktar ma għaddew is-snin.

Għalhekk, billi l-ammont ta' kera dovuta bil-liġi bl-applikazzjoni tal-artikoli 3, 4, 9(a) u 12 tal-Kap. 69 huwa tant baxx meta mqabbel mal-valur lokatizju stabbilit mill-perit tekniku, ma jistax jingħad li r-rikorrenti qegħdin jingħataw kumpens adegwat għat-tfixkil sostanzjali fid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Huwa prinċipalment dan il-fattur li, fil-fehma tal-Qorti, jitfa' a '*disproprotionate and excessive burden*' fuq is-sidien. Din il-Qorti m'għandha l-ebda dubju illi l-introduzzjoni tal-Kap 69 kellu warajh għan leġittimu. Madanakollu, il-piż sabiex jintlaħaq dan l-għan ma kellux jintrefa kollu mis-sidien imma kellu jiġi żgurat bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom u dawk tas-soċjetà in ġenerali.

L-emendi għall-Kap. 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti għaliex anke b'dawk l-emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Din il-liġi, għalkemm intiża sabiex tindirizza l-iżbilanċ bejn il-kera mħallsa u dik dovuta, l-għan tagħha li ssir ġustizzja mas-sid ma seħħx. Meta jittieħed in konsiderazzjoni l-valur lokatizju attwali tal-fond, jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u li huma r-rikorrenti li batew l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqhom.

Imbaghad, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrenti, a paragun ma' sidien oħra, kompliet titgharraq.

Fil-fatt, fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fis-sentenza ta' Aquilina v Malta, il-Qorti Ewropea irrimarkat illi '*the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord`s position.'*

Huwa minnu li l-atturi u l-awturi tagħhom fit-titolu qatt ma rrifjutaw il-kera biss għamlu x'għamlu, l-ante-kawża tal-atturi *qua* sidien ma setgħux jipprevedu li t-tħaddim tal-provvedimenti tal-Kapitolu 69 kien ser jinterferixxu b'mod daqshekk drastiku fid-drittijiet tagħhom aktar ma bdew jgħaddu s-snin. Lanqas ma kellhom għażla x'jagħmlu bil-proprjeta' tagħhom li ċertament ma setgħux joħduha lura.

Fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fil-każ ta' Zammit and Attard Cassar vs Malta intqal proprju li:

> "*at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come* ..."

Kif ingħad ukoll minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Mejju 2018, fil-kawża fl-ismijiet David Pullicino et vs Avukat Generali et:

> "*Il-fatt wahdu li sid jipprova jikseb l-akbar gid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b'daqshekk li jkun qabel ma' dik il-qaghda u warrab kull ilment li jista' ghandu dwar ic-cahda jew l-indhil fit-tgawdija ta' hwejgu minhabba f'ligi bhal dik jew illi rrinunzja ghall-jedd li jitlob rimedju (ara Robert Galea vs Avukat Generali et, 07/02/2017)*."[4]

[4] Ara wkoll: **Emanuel Bezzina et vs Avukat Ġenerali et**, deċiża fit-30 ta' Mejju 2019 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali). F'din is-sentenza l-Qorti għamlet riassunt tal-isfond leġislattiv li wassal għall-promulgazzjoni tal-Ordinanza XXI tal-1931 li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (illum il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta).

Dan iwassal lill-Qorti biex tikkonkludi illi l-atturi ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom, kif imħares taħt l-ewwel artikolu tal-1 Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Fil-fehma tal-Qorti, fil-każ preżenti d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni waħedha ma tkunx biżżejjed imma l-Qorti għandha tagħti kumpens pekunjarju għal dik il-vjolazzjoni.

Skont l-istima magħmula mill-perit tekniku, is-sidien setgħu potenzjalment qalgħu madwar €338,740 f'kirjiet mill-1987 sal-2021. Fil-verità nkassaw biss is-somma ta' €5,927.27 matul l-imsemmi perjodu ta' żmien. Id-diskrepanza bejn l-ammont li rċevew ir-rikorrenti u l-ammont li potenzjalment setgħu jirċievu hija waħda lampanti ammontanti għal xejn inqas minn €332,812.73.

Huwa stabbilit fil-ġurisprudenza illi l-kumpens dovut f'każijiet fejn il-liġi impunjata ikollha skop leġittimu fl-interess ġenerali u partikolarment fejn dak l-iskop ikun jirrigwarda akkomodazzjoni soċjali, m'għandux jirrifletti il-valur lokatizju sħiħ li kien ikun perċepibbli fuq is-suq liberu[5]. Fid-deċiżjoni tagħha fil-kawża fl-ismijiet Cauchi v Malta, tal-25 ta' Marzu 2021, il-Qorti Ewropea kkonkludiet li l-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjetà kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu.

Il-Qorti sejra għalhekk tieħu in konsiderazzjoni s-segwenti fatturi fil-likwidazzjoni tal-*quantum* tal-kumpens dovut lir-rikorrenti għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali sofferta minnhom:

i. L-isproporzjon fid-differenza bejn il-kera perċepita u dik li setgħet tkun perċepita fis-suq ħieles li kieku ma kienitx kontrollata bil-liġi;

ii. Iż-żmien li damu ir-rikorrenti jbatu minn dan in-nuqqas ta' proporzjonalità;

[5] Ara: **Cauchi v Malta**, tal-25 ta' Marzu 2021

iii. L-inerzja tal-Istat li baqa’ passiv għal tul irraġjonevoli ta’ żmien sabiex jipprova jirrimedja għas-sitwazzjoni b’leġislazzjoni *ad hoc*;

iv. Il-fatt illi r-rikorrenti damu tul ta’ żmien jistennew qabel ma bdew il-proċeduri odjerni;

v. Il-kera mħallsa mill-inkwilini.

(Ara f’dan is-sens id-deċiżjoni riċenti ta’ din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et, tal-15 ta’ April 2021).

Għalhekk, il-Qorti, wara li qieset dawn il-fatturi kollha u qieset ukoll l-istima magħmula mill-perit tekniku, kif ukoll illi l-funzjoni tagħha mhijiex li tillikwida danni ċivili iżda danni għall-ksur ta’ jeddijiet fundamentali, hi tal-fehma illi s-somma ta’ mitejn seba’ mija u sittin elf sitt mija tnejn u sebgħin Ewro (€267,672.[6]) għandha titħallas lir-rikorrenti bħala kumpens pekunjarju. Il-Qorti tqis ukoll illi tenut kont tal-fatti tal-każ, ir-rikorrenti għandhom jirċievu wkoll is-somma ta’ ħamest elef Ewro (€5,000) bħala kumpens non-pekunjarju.

Dwar l-effett li jibqagħlhom il-provvedimenti tal-Kap. 69 fir-rigward tal-kirja mertu ta’ din il-kawża u t-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tas-soċjeta intimata mill-proprjetà *de quo*, il-Qorti tqis illi dawn it-talbiet ġew sorvoloti minnufih malli ġiet fi tmiemha l-kirja.

Għalhekk u ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qiegħda taqta’ u tiddeċiedi l-kawża billi:

1. Tilqa’ l-ewwel talba tal-atturi limitatament billi tiddikjara li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà sanċit permezz tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

---

[6] €338,740 (stima perit tekniku) - €5,927.27 (kera perċepita) = €332,812.73 - 30% (tnaqqas għaliex l-għan tal-liġi kien wieħed leġittimu) = €334,590.91 – 20% (tnaqqas għar-raġuni li m’hemmx ċertezza dwar il-valur lokatizzju tal-proprjeta’ fis-suq liberu) = €267,672.73

2. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba kif dedotta.

3. Tkompli tipprovdi dwar il-bqija tat-talbiet billi tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' mija u sitta u tmenin elf, tliet mija u ħamsa u sebgħin Euro u tlettax-il ċenteżmi (€186,375.13)[7] kwantu għas-somma ta' mija u wieħed u disgħin elf, tliet mija u ħamsa u sebgħin Euro u tlettax-il ċenteżmi (€191,375.13)[8] rappreżentanti danni pekunjarji u ħamest elef Ewro (€5,000) danni non-pekunjarji, inkluż l-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

IMHALLEF

DEP/REG

[7] B'digriet tal-Qorti tal-4 ta' Diċembru 2023 l-ammont ta' kumpens għandu jinbidel minn "mitejn u tnejn u sebgħin elf sitt mija u tnejn u sebgħin Euro (€272,672)" għall "mija u sitta u tmenin elf, tliet mija u ħamsa u sebgħin Euro u tlettax-il ċenteżmi (€186,375.13)".

[8] B'digriet tal-Qorti tal-4 ta' Diċembru 2023 l-ammont ta' kumpens għandu jinbidel minn "mitejn, seba' u sittin elf, sitt mija u tnejn u sebgħin Euro (€267,672)" għal "mija u wieħed u disgħin elf, tliet mija u ħamsa u sebgħin Euro u tlettax-il ċenteżmi (€191,375.13)