QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN
S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 22 ta' Jannar 2024

Numru 1

Rikors numru 62/2014/1 AF

Professur Mark u Dr Stephen aħwa Brincat

v.

L-Avukat Ġenerali, llum l-Avukat tal-Istat; Joseph Portelli bħala President, Carmelo Mallia bħala Segretarju f'isem il-Każin *Soċjetà Sant'Andrija*

1. Dawn huma żewġ appelli – wieħed tal-atturi aħwa Brincat u l-ieħor tal-Avukat tal-Istat – minn sentenza mogħtija fis-17 ta' Mejju 2022 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali li sabet ksur tad-drittijiet fondamentali tal-atturi mħarsa bl-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["l-Ewwel Protokoll"] u bħala rimedju ikkundannat lill-Avukat tal-Istat iħallas kumpens ta' mitejn u sittin elf euro (€260,000).

2. Iż-żewġ appelli jolqtu l-*quantum* ta' kumpens likwidat mill-ewwel qorti. Naturalment l-atturi jippretendu kumpens ogħla waqt illi l-Avukat tal-Istat, għalkemm igħid li dikjarazzjoni tal-ksur hija biżżejjed fiċ-ċirkostanzi, igħid illi, jekk din il-qorti taqbel illi l-atturi jistħoqqilhom kumpens, dan għandu jkun anqas minn kemm illikwidat l-ewwel qorti. L-appell tal-atturi jolqot ukoll in-nuqqas ta' sejbien ta' ksur taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ["il-Kostituzzjoni"] u n-nuqqas tal-ewwel qorti li tagħti rimedju wkoll għall-ksur li għadhom qegħdin iġarrbu l-atturi sallum.

3. Il-fatti relevanti ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

> »Mill-provi prodotti jirriżulta li l-kawża tirrigwarda l-fond … Lija. Fis-sena 1921 il-Professur Raphael Toledo kien kera l-fond lill-każin intimat. Jidher li fl-1931 il-każin irritorna l-proprjetà lis-sid għaliex ma kellux flus biex ikompli jħallas il-kera iżda l-Prof. Toledo reġa' kera l-proprjetà lill-każin fl-1939. Din il-kirja ilha *in vigore* minn dakinhar mingħajr interruzzjoni. Mill-1973 il-kera għoliet għal €128.12 fis-sena u baqgħet hekk sal-2014 meta daħlu fis-seħħ ir-Regolamenti dwar Kundizzjonijiet tal-Kirjiet tal-Każini.
>
> »Permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Hugh Grima tad-29 ta' Novembru 1990, ir-rikorrenti akkwistaw l-*utile dominju* perpetwu tal-proprjetà mingħand iz-zija tar-rispett tagħhom Lina Brincat *née* Toledo, bint il-Prof. Toledo. Sussegwentament, huma fdew iċ-ċens.
>
> »Ir-rikorrenti kienu ppruvaw jaslu għal ftehim mal-każin intimat sabiex dan tal-aħħar jixtri l-proprjetà iżda s-somma li ried iħallas il-każin għall-akkwist kienet meqjusa baxxa wisq. Ir-rikorrent Prof. Mark Brincat jikkontendi li mill-1948 'il quddiem, il-kirja kompliet kontra r-rieda tas-sidien.
>
> »Is-sidien huma marbuta bil-liġi li jkomplu jġeddu din il-kirja a tenur tal-artikolu 3 tal-Kap. 69 li jaqra 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."
>
> »Bl-Att V tal-1955 ġie emendat l-artikolu 2 tal-Kap. 69 (dwar tifsir ta' kliem li jinsab fl-Ordinanza) b'mod li l-każini ġew speċifikatament inklużi fit-tifsira ta' 'ħanut'. Imbagħad, a tenur tal-artikolu 12:
>
> > »"Jekk il-fond ikun ħanut, sid il-kera ma jistax jieħu lura l-pussess tiegħu fiż-żmien li din l-Ordinanza tkun isseħħ, ħlief fil-każ imsemmi fl-artikolu 9(*a*) jew jekk il-fond ikun tal-Gvern jew amministrat minnu jew ikun xort'oħra meħtieġ mill-Gvern għal skop ta' utilità pubblika."

»L-artikolu 9(*a*) jitkellem dwar każijiet li fihom it-talba għall-pussess lura tal-fond tista' tiġi milqugħa u mhuwiex applikabbli għall-każ tal-lum. Fil-fatt, skont il-Kap. 69, il-Bord li jirregola l-Kera jista' jagħti permess f'każijiet speċifiċi u limitati biss.

»Permezz tal-Att X tal-2009 gew fis-seħħ emendi fil-liġijiet tal-kera. Madanakollu, ma sar l-ebda tibdil għal dak li jirrigwarda kirjiet ta' każini li saru qabel l-1 ta' Ġunju 1995 tant illi l-artikolu 1531J tal-Kap. 16 jipprovdi li "meta l-kirja tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi u d-definizzjonijiet kollha kif kienu fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1996". *Inoltre*, ġie speċifikat illi anke jekk parti minn fond mikri bħala każin tiġi utilizzata għal skop ta' qligħ, il-fond m'għandux jitqies bħala wieħed kummerċjali (*proviso* tal-artikolu 1525(3) tal-Kap. 16).

»Meta ġiet intavolata l-kawża l-kera kienet ta' €128.12 fis-sena. Dik is-sena daħlu fis-seħħ ir-Regolamenti dwar Kundizzjonijiet Tal-Kirjiet Tal-Każini permezz tal-Avviż Legali 195 tal-2014 (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.13). Bis-saħħa ta' dawn ir-Regolamenti, il-kera għas-sena kurrenti hija madwar €239 u fl-2023 ser tilħaq il-massimu ta' madwar €265 fis-sena.

»Fil-preżent ir-rikorrenti mhumiex qegħdin jaċċettaw kera kif lanqas ma huma jaċċettaw il-pagament ta' 5% fuq id-dħul annwali derivat minn kull attività ekonomika tal-każin li għandhom dritt għalih skont l-istess Regolamenti. Dan għaliex jikkontendu li dan huwa ammont baxx wisq tenut kont tal-valur tal-proprjetà u tal-valur lokatizju attwali tagħha fis-suq.

»Fil-fatt, ir-rikorrenti jilmentaw li qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom minħabba l-kera baxxa li hija l-massimu li tippermetti l-liġi kif ukoll għaliex huma obbligati bil-liġi jġeddu il-kirja kontra r-rieda tagħhom. Ir-rikorrenti u l-intimata preżentaw stima tal-periti rispettivi tagħhom. Skont il-Perit Paul Camilleri, inkarigat mir-rikorrenti, il-valur tal-proprjetà fl-2015 kieku ma kinitx mikrija kien ikun ta' €1,800,000, filwaqt illi skont il-Perit Alan Saliba, inkarigat mill-każin intimat, il-proprjetà, kif soġġetta għall-kirja favur l-istess każin, tiswa biss €235,000.

»Skont l-istatut tal-każin intimat, l-iskop tiegħu huwa li:

»- Jipparteċipa bi sħiħ biex tiġi ċċelebrata kif jixraq il-festa titulari tas-Salvatur f'Ħal-Lija;

»• rikreazzjoni xierqa tal-membri;

»• il-każin ikun miftuħ għall-kumdità tas-soċji u jingħalaq fis-1 *a.m.* jew qabel skont kif jaqta' l-kumitat minn żmien għal żmien;

»• is-soċjetà m'għandhiex tkun organizzazzjoni li tagħmel profit, kif definit fl-Att dwar l-Organizzazzjonijiet Volontarji (Kap. 492 tal-Liġijiet ta' Malta), awtonoma u indipendenti minn organizzazzjonijiet oħra u mill-Gvern.«

4. Billi dehrilhom li l-kondizzjonijiet tal-kiri huma bi ksur tad-drittijiet tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom l-atturi fetħu din il-kawża u talbu illi l-qorti:

»1. tiffissa kera korrenti skont is-suq b'effett minn din it-talba sa ma jingħata provvediment jew deċiżjoni fuq it-tieni talba; u

»2. tiddikjara u tiddeċiedi illi s-sitwazzjoni fuq esposta tikkostitwixxi vjolazzjoni tal-artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-drittijiet u l-libertajiet fundamentali u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

»3. tagħti kumpens xieraq u adegwat għal tali vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali fuq imsemmija; u

»4. tagħti inoltre kull rimedju u direttiva opportuna li din il-qorti jogħġobha xieraq.«

5. L-Avukat Ġenerali (llum l-Avukat tal-Istat) ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

»1. preliminarjament fir-rigward tar-rikors promotur, l-intimat jopponi l-allegazzjonijiet kif avvanzati mir-rikorrenti u jirrileva li ma seħħ l-ebda ksur *da parte* tiegħu tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tagħhom *ai termini* tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, kif ukoll tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

»2.1. … … …

»2.2. Fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu l-fond in kwistjoni jidher li huwa okkupat fuq bażi legali mis-soċjetà intimata l-oħra *ai termini* tal-liġi, u jidher ukoll mir-rikors promotur li ċ-ċens perpetwu ġie akkwistat mir-rikorrenti fid-29 ta' Novembru 1990, u għalhekk huma kienu jafu b'din is-sitwazzjoni fattwali u legali u bil-protezzjoni provduta fil-liġi;

»2.3. Fit-tielet lok, fir-rigward tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll għandu jingħad li meta l-iskop pubbliku jkun wieħed soċjali, il-valur li jiġi pretiż minn sid il-fond bħala kumpens tal-użu li qed isir mill-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond iġib fis-suq, diment li l-ammont, żgħir kemm hu żgħir "*pursues a purpose of general interest which was not manifestly without foundation*", dan huwa ġustifikat u legalment aċċettat;

»2.4. Fir-raba' lok, il-provvedimenti tal-liġi bl-ebda mod ma jikkostitwixxu teħid forzuz tal-proprjetà jew teħid obbligatorju iżda kontroll ta' użu ta' proprjetà fl-interess ġenerali fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli;

»2.5. Fil-ħames lok, il-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' <u>Amato Gauci *v.* Malta</u>, fir-rigward ta' kera irrikonoxxiet li "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable*";

»2.6. Fis-sitt lok, l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk isegwi li fil-każ odjern din il-qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà iżda għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesa' u *cioè* mill-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

»2.7. Fis-seba lok, ma hemmx dubju li l-kirja ta' każini hija kwistjoni delikata *stante* li l-każini għandhom funzjoni soċjali, filantropika u ta' interess pubbliku fil-ħajja kulturali Maltija peress li jżommu ħajjin ċertu tradizzjonijiet kulturali u mhux neċessarjament ikollhom ħafna fondi. Huwa minnu li l-każini jvarjaw u proprju għalhekk il-leġislatur għamel eserċizzju impenjattiv bil-għan aħħari li jittenta joħloq bilanċ bejn l-interessi soċjali, dawk privati u l-interess pubbliku bl-intiża li jinqasam il-piż;

»Permezz tal-Avviż Legali li jġib in-numru 195/14, il-Ministru respons-abbli għall-akkonmodazzjoni soċjali implementa r-Regolamenti sabiex jirregola l-kundizzjonijiet tal-kirjiet ta' każini li kienu ġew mikrija qabel l-1 ta' Ġunju 1995, bil-għan li jinstab bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid, tal-inkwilin u tal-interess pubbliku. M'hemmx dubju li l-imsemmija Regolamenti huma vantaġġjużi għas-sidien ta' fondi mikrija bħala każin. Għandu jiġi iċċarat ukoll li l-imsemmija Regolamenti japplikaw għal kwalunkwe fond li hu mikri bħala każin, liema ftehim ġie milħuq qabel l-1 ta' Ġunju tas-sena 1995;

»Dan ifisser li fuq medda ta' għaxar snin (liema Regolamenti japplikaw b'effett retroattiv mill-1 ta' Jannar 2014), il-kera tal-fond mikri bħala każin dovuta lis-sidien tal-fond se tiżdied b'total ta' 65% u susseg-wentement il-kera dovuta tibqa' tiżdied skont l-indiċi tal-għoli tal-ħajja b'żieda fuq il-kera sas-sena ta' qabel, *oltre* ħamsa fil-mija (5%) fuq id-dħul annwali derivat minn kull attività ekonomika (liema Regolamenti japplikaw b'effett retroattiv mill-1 ta' Jannar 2015), jekk ikun il-każ;

»2.8. Fit-tmien lok, *dato ma non concesso* li din il-qorti jidrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti;

»… … …«

6. Il-Każin *Soċjetà Sant' Andrija* ressaq dawn l-eċċezzjonijiet, fost oħrajn:

»… … …

»4. … … … dina l-qorti ma tistax tintervjeni biex tibdel dak miftiehem bi qbil, bonarjament u mingħajr imposizzjoni, f'kuntratt ta' kera u ma tistax tibdel il-liġi *stante* li din tal-aħħar hi mansjoni tal-organu leġislativ u mhux tal-organu ġudizzjarju;

»5. mingħajr preġudizzju għar-risposti l-oħra s-soċjetà intimata ma għandha ebda setgħa li tilleġisla [*sic*] u ma għandha ebda funzjoni amministrattiva fl-Istat ta' Malta – hu għalhekk inkonċepibbli kif tista' tiġi akkużata li, b'xi mod, setgħet ivvjolat l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-libertajiet fundamentali jew l-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

»6. Intant però ukoll meta r-rikorrenti xtraw il-proprjetà mertu ta' dan ir-rikors huma kienu jafu li l-fond kien mikri lil każin, u kienu jafu li l-liġi kienet tipproteġi inkwilini li huma każini – għalhekk issa ma jistgħux jillanjaw li huma qed isofru minn dik il-kirja u mil-liġi li tirregola dik il-kirja. U aktar minn hekk ma jistgħux jattribwixxu xi tort fuq il-każin;

»7. Mingħajr preġudizzju għar-risposti l-oħra l-esponenti ma għamlu ebda att posittiv u, jew ebda omissjoni li permezz tagħhom huma setgħu

b'xi mod ivvjolaw l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Libertajiet Fundamentali jew l-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Għalhekk din l-azzjoni fil-konfront tagħhom hi inspjegabbli – aktar u aktar meta l-atturi ma huma qed jindikaw ebda fatt jew omissjoni li jista' jiġi imputat lill-esponenti;

»8. Intant mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra l-istat għandu dritt li jilleġisla sabiex u b'mod li jillimita jew jikkontrolla d-drittijiet proprjetarji ta' sidien. U għandu dritt jilleġisla b'mod differenti għal ċirkostanzi differenti.

»… … …«

7. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»1. tiddikjara li qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bit-tħaddim tal-provvedimenti tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.13;

»2. tillikwida kumpens fl-ammont ta' mitejn u sittin elf euro (€260,000), kwantu għal mitejn u ħamsin elf euro (€250,000) danni pekunjarji u għaxart elef euro (€10,000) danni non-pekunjarji. Tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas dan il-kumpens lir-rikorrenti;

»L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu kwantu għall-kwart mir-rikorrenti u tliet kwarti mill-Avukat tal-Istat.«

8. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għal din id-deċiżjoni safejn relevanti għall-appelli ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni r-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali, minħabba l-operat tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.13 (Regolamenti dwar Kundizzjonijiet tal-Kirjiet tal-Każini). Konsegwentement, qed jitolbu wkoll lill-qorti sabiex tagħti kumpens xieraq u adegwat għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif ukoll kull rimedju ieħor xieraq u opportun.

»... … …

»L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll li l-provvedimenti tal-liġi in kwistjoni bl-ebda mod ma jikkostitwixxu teħid forzuz tal-proprjetà tar-rikorrenti fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u li, għalhekk, dan l-artikolu m'huwiex applikabbli.

»Din il-qorti taqbel li l-provvedimenti tal-Kap. 69 dwar it-tiġdid awtomatiku tal-kirjiet protetti ma jikkostitwixxux 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.

»Iżda l-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni 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.

»Madanakollu, a tenur tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni:

> »"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 ritenut fis-sentenza fl-ismijiet Michael Farrugia *et v.* 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."

»Huwa għalhekk li din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat għandha tiġi milqugħa.

»… … …

»Il-qorti ser tindirizza l-eċċezzjonijiet rimanenti tal-intimati fil-konsiderazzjonijiet li ser tagħmel dwar il-mertu tal-każ.

»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.

»Dan l-artikolu huwa mibni fuq tliet 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-tliet 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 jiftehmu fid-dawl tal-prinċipju ġenerali espost fl-ewwel prinċipju.

»M'hemmx dubju li kif ingħad minn din il-qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Anna Fleri Soler *et v.* Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali *et*, tas-26 ta' Novembru 2003, konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fit-18 ta' Marzu 2005, l-istat għandu d-dritt li jagħmel liġijiet sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, liema dritt huwa soġġett in sostanza għall-interess ġenerali. Disposizzjoni din li hija skolpita f'termini wiesgħa u li tagħti skop ampju u diskrezzjoni wiesgħa lill-istat f'dan ir-rigward.

»… … …

»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 ta' *fair balance*. … … …

»… … …

»Il-Qorti Ewropea, għalkemm irrikonoxxiet li l-istat għandu dritt jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, sostniet li għandu jkun sodisfatt ir-rekwiżit tal-proporzjonalità:

»… … …

»Kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipji (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-proprjetà 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 li għandha quddiemha l-qorti, ma hemmx dubju illi l-indħil fid-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom sar fl-isfond ta' qafas legali. Il-qorti hija tal-fehma wkoll illi l-l-miżuri li jirristrinġu d-drittijiet tas-sidien għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom f'dan il-każ kienu saru għal għan-leġittimu u *cioè* l-iskop soċjali u kulturali li jipproteġi t-tradizzjoni tal-każini Maltin.

»… … …

»Mill-atti jirriżulta li l-każin jorganizza attivitajiet soċjali differenti matul is-sena u jgħin konsiderevolment fiċ-ċelebrazzjonijiet tal-Knisja Parrokkjali bħal per eżempju waqt il-festa, fl-Għid u fil-Milied u jżejjen ir-raħal matul dawn il-festi. Il-każin huwa frekwentat minn diversi membri u fil-fehma tal-qorti jaqdi l-iskop soċjali li għalih ġie maħluq.

»Mhuwiex minnu li l-każin intimat qiegħed jiġġenera xi dħul sostanzjali mill-operat tal-*bar* jew xi *restaurant* fil-proprjetà in kwistjoni u lanqas

għandu xi dħul sinifikanti ieħor għalkemm jidher li kellu biżżejjed flus biex jagħmel rinovazzjonijiet fil-każin.

»Minkejja dan, il-qorti qiegħda żżomm quddiem għajnejha wkoll il-fatt li l-għan soċjali għall-ħarsien tat-titolu ta' każin, għalkemm ċertament leġittimu, mhuwiex urġenti daqs dak għall-ħarsien ta' titolu għall-post ta' residenza.

»Stabbilit dan kollu, il-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. Il-piż sabiex jintlaħaq l-għan leġittimu wara xi miżura m'għandux jintrefa kollu mis-sidien imma għandu jiġi żgurat bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom u dawk tas-soċjetà in ġenerali.

»Peress illi l-kirja tal-każin intimat hija regolata bil-Kap. 69, ir-rikorrenti ma setgħu jagħmlu xejn biex itejbu il-pożizzjoni tagħhom. Anke li kieku r-rikorrenti ppreżentaw talba għall-awment fil-kera quddiem il-bord, jibqa' l-fatt illi l-ammont illi l-bord jista' jiffissa bil-liġi huwa baxx ħafna meta mqabbel mal-kera li fond bħal dak mikri lill-każin jista' jikseb fis-suq ħieles. Għal dik li hija kera, il-bord ma setax jawtorizza awment fil-kera li tkun ogħla minn 40% tal-valur lokatizju tal-fond fl-1914 – aktar minn mitt sena ilu!

»Il-bord għandu idejh marbutin ukoll b'dak li tipprovdi l-liġi u jista' jordna l-iżgumbrament tal-inkwilin biss f'każijiet limitati. L-ilment tar-rikorrenti hija materja li teżorbita l-kompetenza tal-bord għaliex, dwar ir-relazzjoni furzata ta' sid u inkwilin imposta fuq ir-rikorrenti, il-bord ma jista' jagħmel xejn. Ma jistax ikun hemm ripreża tal-fond għaliex jeħtieġ li jkunu sodisfatti numru ta' kondizzjonijiet strinġenti qabel ma l-bord ikun jista' jilqa' t-talba tas-sid.

»… … …

»Il-provvedimenti tal-Kap. 69 jipproteġu lill-inkwilini mingħajr konsiderazzjoni għall-bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, b'mod li, bħal fil-każ odjern, ġie leż il-prinċipju ta' proporzjonalità għaliex il-valur lokatizju attwali tal-fond huwa bil-wisq aktar mill-kera massima li jistgħu jirċievu r-rikorrenti skont il-liġi.

»Fil-każ odjern, il-qorti għandha quddiemha l-valur tal-proprjetà u kemm qed titħallas kera mill-każin intimat. Meta wieħed iqabbel il-valur tal-proprjetà mal-kera li r-rikorrenti għandhom dritt jipperċepixxu taħt l-effetti tar-Regolamenti dwar Kundizzjonijiet tal-Kirjiet tal-Każini, wieħed isib li hemm sproporzjon qawwi bejn qagħda u oħra. Meħud in konsiderazzjoni wkoll illi r-rapport tekniku fih element inevitabbli ta' soġġettività, xorta jkollok tgħid illi hemm diskrepanza konsiderevoli bejn il-kera xierqa u l-kera li jircievu r-rikorrenti, liema diskrepanza kompliet tikber aktar ma għaddew is-snin.

»Għalhekk, minkejja li l-istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, billi l-ammont ta' kera dovut bil-liġi huwa tant baxx meta kkomparat mal-valur lokatizju, ma jistax jingħad li r-rikorrenti qegħdin jingħataw kumpens adegwat għat-tfixkil sostanzjali fid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Huwa prinċipalment dan il-fattur li, fil-fehma tal-qorti, jitfa' "*a disproprotionate and excessive burden*" fuq is-sidien.

»Huwa veru li fl-2014 daħlu fis-seħħ Regolamenti li tejbu l-posizzjoni tas-sid. Madanakollu, dawn l-emendi 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 u l-valur tal-fond fis-suq ħieles.

»Dawn l-emendi ma jistgħux ikunu ta' konfort għar-rikorrenti ġaladarba l-awment irid jiġi kalkolat fuq kera li hi ferm inqas minn dik tas-suq. B'hekk, l-għan tal-leġislatur li ssir ġustizzja mas-sid ma ntlaħaqx kif lanqas ma seħħ il-bilanċ ġust. 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 attwali tal-proprjetà, jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u li huma r-rikorrenti li qegħdin ibatu 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 li ma kinux vinkolati bil-Kap. 69, kompliet titgharraq.

»Lanqas ma jista' jingħad li ntlaħaq il-bilanċ meħtieġ bl-obbligu impost mir-Regolamenti fuq il-każin intimat li jħallas lis-sidien perċentwali żgħira mid-dħul ġenerat mill-attivitajiet ekonomiċi annwali tiegħu. Dr Peter Fenech, segretarju tal-każin intimat, xehed illi fl-2016 is-somma li ġiet offruta lis-sidien kienet tammonta għal €1,000 u fl-2021 kienet tammonta għal madwar €2,000.

»Dan kollu u aktar ġie ribat fis-sentenza riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ta' Anna Galea vs L-Avukat Ġenerali et, tat-8 ta' Frar 2019:

> »"Din il-qorti tqis li wara l-protezzjoni li tagħti l-liġi lill-każini hemm skop soċjali u kulturali (dan huwa l-interess ġenerali li jiġġustifika l-interferenza tal-istat). Tqis ukoll però illi fuq in-naħa l-oħra tal-munita hemm is-sidien li qegħdin isofru telf kbir ta' flus minħabba l-protezzjoni li qed tingħata lill-każini, bħal fil-każ odjern. Iktar ma l-valur tal-proprjetà u tal-kirjiet jogħlew, iktar ikun kbir tali telf, speċjalment tenut kont tal-fatt li l-każini tal-bliet u rħula Maltin ġeneralment jinsabu f'proprjetajiet ferm ċentrali, bħal fil-każ odjern. Ladarba l-istat jikkunsidra li l-każini huma ta' importanza soċjali u kulturali kbira, allura għandu jkun l-istess stat li jgħinhom u jinvesti fihom, u mhux jitfa' tali piż unikament fuq iċ-ċittadin privat.
>
> »"Fil-każ in kwistjoni, l-awment ta' kera minn €100.16 għal €1,007.34 bħala riżultat tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.13 Regolamenti dwar Kundizzjonijiet tal-Kirjiet tal-Każini" huwa wieħed modest għall-aħħar meta wieħed jikkunsidra l-valur tas-suq. Tali Regolamenti ma joħolqu l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tas-sid u din il-qorti ma tiskantax bil-fatt li s-sidien baqgħu jirrifjutaw il-kera anke wara li ġiet hekk awmentata.
>
> »"*Inoltre* l-protezzjoni li tingħata lill-każini baqgħet waħda indefinita. Għalkemm fir-rigward tal-kirjiet kontrollati tal-ħwienet huwa magħruf li l-protezzjoni hi sas-sena 2028, din id-dispożizzjoni ma tapplikax għall-każini, minkejja li jaqgħu fid-definizzjoni ta' "ħanut". (ara s-sentenza "Montebello *v.* AG" (P.A. 7 t'Ottubru 2016). Għalhekk is-sidien ta' fondi mikrija bħala każini għadhom fi stat ta' inċertezza fir-rigward ta' jekk qattx jistgħu jieħdu l-proprjetà tagħhom lura."

»… … …

»L-intimati jargumentaw li kienu l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti li għażlu li jerġgħu jikru l-fond lill-każin u dan ftit wara illi daħlet fis-seħħ l-Ordinanza fl-1931. Dan jista jkun li huwa minnu imma wieħed irid iżomm

f'moħħu li fiż-żmien rilevanti, u *cioè* għall-perjodu ta' żmien twil qabel l-1995, kwalunkwe sid li ried jikri l-proprjetà tiegħu ma kellux għażla ħlief li jiġi regolat mill-Kap. 69.

»Fuq kollox, il-fatt illi jista' jkun illi d-deċiżjoni tal-Prof. Toledo li jerġa jikri l-fond lil-każin kien sforz il-biża' li l-fond jiġi rekwiżizzjonat mill-Gvern idgħajjef l-argument tal-każin intimat li s-sid kien liberu fid-deċiżjoni tiegħu u mhux bil-kontra.

»B'żieda ma dan, is-sidien ma setgħux jipprevedu li din il-liġi kienet ser tinterferixxi b'mod daqshekk drastiku fid-drittijiet tagħhom aktar ma bdew jgħaddu s-snin.

»Meta l-Prof. Toledo reġa' kera l-proprjetà lill-każin fl-1931, ma seta' qatt jobsor li kien ser ikollu ikompli jirrikonoxxi lill-każin fil-kirja tal-fond b'kera irriżorja li bl-ebda mod ma tirrifletti l-valur lokatizju attwali tal-fond u mingħajr l-ebda rimedju effettiv sabiex hu u dawk ta' warajh jieħdu pussess ta' ħwejjiġhom aktar minn 90 sena wara.

»Meta saret il-kirja, is-sid ma seta' jagħmel xejn aktar f'dik is-sitwazzjoni legali li kien fiha, għaliex biex jikri kien marbut bil-liġijiet vigenti u ċertament ma rrinunzja għal ebda drittijiet tiegħu u lanqas ma rratifika kull ma ġara. … … …

»… … …

»Lanqas m'għandu mis-sewwa l-argument tal-intimati li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn ksur tad-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà peress illi meta akkwistaw il-fond huma kienu jafu li kien okkupat mill-każin b'titolu ta' lokazjoni li kienet protetta mil-liġi. … … …

»… … …

»… … … huwa veru li l-każini għad għandhom rwol soċjali. Madana-kollu jekk l-istat hu tal-fehma li tali każini huma daqstant importanti, għandu jipprovdi l-mezzi sabiex jgħinhom u mhux jippretendi li l-piż jaqa' kollu fuq is-sidien li qed idaħħlu biss kera miżera għall-indħil sostanzjali fid-drittijiet tagħhom.

»Dan iwassal lill-qorti biex tgħid illi r-rikorrenti ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom kif protett permezz tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

»Il-persuna li għandha twieġeb għall-ksur tal-jedd fundamentali hija l-istat. Fil-fehma tal-qorti, fil-każ preżenti d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni waħedha ma tkunx biżżejjed imma l-qorti għandha tagħti kumpens għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Għal dan il-ksur tad-dritt fundamentali tagħhom kif protett mill-Konvenzjoni Ewropea, ir-rikorrenti għandhom jiġu kumpensati għaż-żmien li ġew imċaħħda mill-godiment tal-proprjetà tagħhom.

» … … …

»Fil-każ riċenti fl-ismijiet <u>Cauchi *v.* Malta</u>, 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. Għalkemm dak ir-raġunament kien b'referenza għall-każ li kellu x'jaqsam mal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158), m'hemm l-ebda raġuni għalfejn m'għandux japplika wkoll fejn il-kirja hi protetta bis-saħħa tal-Kap. 69.

»Il-qorti sejra għalhekk tieħu in konsiderazzjoni s-segwenti fatturi fil-likwidazzjoni tal-quantum tal-kumpens dovut lir-rikorrenti għal-leżjoni tad-dritt fundamentali soffert minnhom:

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

»ii. iż-żmien li damu r-rikorrenti jbatu minn dan in-nuqqas ta' proporzjonalità;

»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 qabel ma bdew il-proċeduri odjerni;

»v. il-kera mħallsa mill-każin intimat inkluż il-pagament ta' 5% fuq id-dħul annwali derivat minn kull attività ekonomika tal-każin.

» … … …

»Għalhekk il-qorti, wara li qieset il-fatturi kollha tal-każ, u qieset ukoll l-istima magħmula mill-periti rispettivi tal-partijiet, kif ukoll illi l-funzjoni tagħha m'hijiex li tillikwida danni ċivili iżda danni għall-ksur ta' jeddijiet fundamentali, hi tal-fehma illi s-somma ta' mitejn u ħamsin elf euro (€250,000) għandha titħallas lir-rikorrenti bħala kumpens pekunjarju għall-ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom. Għal finijiet tal-ewwel talba, dan il-kumpens ikopri wkoll il-perjodu li damet għaddejja din il-kawża. Il-qorti tqis illi tenut kont tal-fatti tal-każ, ir-rikorrenti għandhom jirċievu wkoll is-somma ta' €10,000 bħala kumpens non-pekunjarju. Dan il-ħlas għandu jsir mill-intimat Avukat tal-Istat.«

9. L-atturi appellaw b'rikors tas-27 ta' Mejju 2022 li wieġeb għalih il-każin *Soċjetà Sant'Andrija* fit-22 ta' Ġunju 2022 u wieġeb l-Avukat tal-Istat fl-24 ta' Ġunju 2022. Sar ukoll appell inċidentali mill-Avukat tal-Istat fl-24 ta' Ġunju 2022 li għalih l-atturi wieġbu fil-21 ta' Lulju 2022.

10. Qabel ma' tqis l-aggravji tal-appell ewlieni u ta' dak inċidentali, il-qorti tosserva illi, għalkemm ma ressqux aggravju speċifiku minn dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti laqgħet l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat dwar in-nuqqas ta' applikabilità tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni fiċ-ċirkostanzi tal-każ tallum, madanakollu fl-aħħar parti tar-rikors tal-appell tagħhom l-atturi talbu lill-qorti tirriforma s-sentenza appellata billi "tvarjaha u timmodifikaha in kwantu ssib vjolazzjoni tal-art tal-Kostituzzjoni ta' Malta".

11. Fid-dawl ta' dak li jgħid l-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni, din il-qorti taqbel ma' dak li qalet u iddeċidiet l-ewwel qorti illi l-art. 37 ma jolqotx il-każ tallum u għandhiex x'iżżid ma' dak li osservat l-ewwel qorti. Għalhekk ma hijiex sejra tilqa' t-talba tal-atturi biex issib ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni.

12. Ngħaddu mela għall-aggravji tal-appelli. Billi l-ewwel aggravju tal-appell ewlieni u l-aggravji tal-appell inċidentali jolqtu il-*quantum* ta' kumpens likwidat mill-ewwel qorti, din il-qorti sejra tqishom flimkien.

13. L-ewwel aggravju tal-appell atturi ġie mfisser hekk:

> »L-Ewwel Aggravju (i) Nuqqas ta' Proporzjonalità
>
> »… … … l-ewwel qorti għamlet sforz apprezzevoli u valutazzjoni ġeneralment korretta tal-prinċipji ġenerali *in materia* rigward l-applikazzjoni tal-art 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet u Libertajiet fondamentali. Il-kritika però hawnhekk hija *twofold*: l-ewwel, ma kienx hemm applikazzjoni korretta u proporzjonali bejn l-ammont likwidat u l-valur tal-proprieta: fi kliem ieħor, l-esponenti qed jinvokaw hawnhekk malapplikazzjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalità. It-tieni, l-ewwel qorti ma tatx piż suffiċjenti lis-sentenza importanti u deċiżiva ta' <u>Bradshaw and others *v.* Malta</u>. … … …
>
> »Kif inhuwa ben saput, il-prinċipju ta' proporzjonalità jirrikjedi bilanċ delikat bejn l-iskop leġittimu, funzjoni soċjali u l-interess proprjetarju tas-sidien. L-appellanti jillanjaw illi l-ewwel qorti ma qisitx, jew ma qisitx biżżejjed, fatturi: l-użu attwali tal-każin, il-kera li ma jidhirx li kurrentement qed jeċċedi €250 fis-sena u l-valur tal-proprjetà bil-pussess battâl li ġiet stmata fl-2015 għal €1.8M. Il-kumpens likwidat fil-fehma tal-esponenti kien jivvjola l-prinċipju ta' proporzjonalità: dan għaliex hemm id-dissonanza, u n-nuqqas ta' spjegazzjoni loġika u valutazzjoni razzjonali bejn il-valur tal-proprjetà, il-kera u dak likwidat. Studju tas-sentenza jindika illi l-ewwel qorti ma daħlitx f'dan l-eżerċizzju b'mod espliċitu. Filwaqt illi hemm indikazzjoni li kkunsidrat il-prinċipji in kwisjtoni, ma hemm ebda indikazzjoni li indirizzat il-*vero nodo* tal-kwistjoni li hija fuq naħa l-valur fis-suq miftuħ u bil-vojt tal-proprjetà u l-kera attwali. Kull ma qalet l-ewwel qorti huwa illi wara li qiset il-valur tal-proprjetà kif stmata mill-periti rispettivi tal-partijiet, waslet għall-ammont likwidat. L-ewwel qorti, fil-fehma ta' l-esponenti, setgħet u messha daħlet fid-dettal ta' dan l-eżerċizzju u tagħti rendikont ċar tal-ħsieb u motivazzjoni tagħha li wassal għall-figuri in kwistjoni. *Inoltre*, tenut kont il-valur tal-proprjetà, ġà fl-2015, u l-kera, kien każ illi l-kumpens jiġi rivedut. Jekk wieħed jimxi fuq bażi ta' *return* tal-kera ta' 3%, fuq il-valur ta' €1,800,000, dan huwa €54,000. Jiġifieri kif valutat l-ewwel qorti dan kien jirrappreżenta appena 10 snin kera potenzjali, mhux wisq 'il bogħod kemm ilha l-kawża. Jingħad ukoll illi l-istima *ex parte* tal-fond vojt,

mingħajr kirja, ma ġietx kontestata, kif kellhom id-dritt li jagħmlu billi jitolbu perit nominat mill-qorti.

»Veru illi l-każini għandhom funzjoni soċjali u kulturali indiskussa fis-soċjetà Maltija. L-ewwel qorti jidher illi ma kkunsidratx ix-xiehda ta' Mark Brincat, fejn dan spjega x'attività limitata jagħmel effettivament il-każin. Lanqas ma ġiet kunsidrata x-xiehda tal-Perit Paul Camilleri dwar il-każini li hemm f'dik l-area ta' Ħal Lija. Dan juri l-isproporzjoni tal-*burden* u oneru li jaqa' fuq is-sidien.

»L-Ewwel Aggravju (ii) <u>Bradshaw</u>

»L-esponenti jirritornaw għas-sentenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet u Libertajiet Fondamentali fi <u>Bradshaw and others *v.* Malta</u>, deċiża fit-23 ta' Ottubru, 2018, rikors nru 37121/15, kif inhu magħruf dwar il-*King's Own Band Club*. Akkost ta' ftit ripetizzjoni, l-esponenti jqisu ġustifikat illi jerġgħu jsiru dawn l-osservazzjonijiet. Il-Qorti Ewropea irritornat għat-tema prinċipali u familjari ta' *fair balance*. Irriteniet f'para. 58 p16 illi:

> »"In relation to the rent which the applicants received the Court recalls that the use being made of the premises was as a band club as opposed to, for example, social housing, and thus that 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."

»Hawn il-qorti kompliet tirrifletti illi minkejja il-marġni wiesgħa ta' apprezzament domestiku li kull stat membru għandu li tista' tikkawża tnaqqis sinifikativ fil-kera, dan ma għandux iwassal għal riżultati li huma "*manifestly unreasonable*". Sinifikatament, il-qorti osservat illi

> »"While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the recent amendments, the amount of rent is very much lower than the market value of the premises. Furthermore, the restriction on the applicants' rights has been in place for fifty years since the Convention came into effect in respect of Malta, and will remain so perpetually in the absence of any action by the legislature to establish the required balance. These elements must be weighed against the interests at play in the present case, which are not those of avoiding homelessness but of enhancing social and cultural activities, comprising those of a commercial nature."

»Oneru Eċċessiv u Sproporzjonat

»Il-qorti għalqet ir-riflessjonijiet tagħha b'dan il-mod, filwaqt illi sabet vjolazzjoni tal-art 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni:

> »"The Court finds that, having regard to the use made of the property, the extremely low rent of the premises and the lack of procedural safeguards in the application of the law, a disproportionate and excessiv burden was imposed on the applicants, who have had to bear and continue to bear a significant part of the social and financial costs of supporting a local custom by supplying the band club with premises for its activities, including commercial activities. 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."

»Kif inhuwa saput, il-Qorti Ewropea illikwidat fil-każ ta' Bradshaw €592,000 danni pekuniarji, €8,000 danni mhux pekunjarji u spejjeż.

»Biex tingħalaq is-sottomissjoni dwar l-ewwel aggravju, jiġi ribadit illi l-ewwel qorti ma tatx konsiderazzjoni suffiċjenti lejn l-oneru eċċessiv, u għalhekk nuqqas ta' proporzjonalità, li s-sidien qed ikollhom iġorru, tenut kont il-kera u l-valur tal-proprjetà. Partikolarment, il-Qorti Ewropea issenjalat żewġ fatturi, l-ewwel illi ma hemm ebda indikazzjoni illi din id-disparità bejn il-kera u l-valur tista' tiġi, fil-futur prevedibbli, tinbidel: dan minkejja r-Regolament dwar l-awment fil-kera tal-każini. It-tieni hija illi ma hemm ebda ġustifikazzjoni għaliex is-sidien ta' każin għandhom iġorru piż – bil-kumment tal-Qorti Ewropea li kieku kien każ ta' *social housing* jew riskju ta' nies li jitkeċċew minn akkomodazzjoni u jispiċċaw fit-triq, kienet inklinata tieħu veduta differenti.«

14. Il-Każin *Soċjetà Sant'Andrija* wieġeb hekk:

»Għalkemm is-soċjetà esponenti ma ntlaqtitx bil-mertu ta' dan l-aggravju u għalkemm f'dan is-sens l-appell odjern fir-rigward ta' dan l-aggravju mhux indirizzat lejha, imma xorta għandha kummenti x'tagħmel dwar dan l-aggravju.

»Kull waħda minn dawn l-eċċezzjonijiet hija ġustifikata anke għaliex huwa evidenti li l-każin konvenut mexa biss fil-parametri tal-liġi u dejjem onora l-obbligi li s-sidien ta' dak iż-żmien kienu imponew f'kuntratt li huma daħlu fih mgħarrfa sewwa bil-konsegwenzi legali tiegħu.

»L-atturi jippruvaw jagħtu l-impressjoni li huma akkwistaw il-fond mertu tal-kawża b'titolu gratuwitu. Imma mill-provi imressqa minnhom stess jirriżulta li huma ħadu l-post b'titolu ta' ċens perpetwu fl-1990 u anqas minn sena wara li huma fdew iċ-ċens. Iċ-ċens perpetwu kien ta' Lm100 fis-sena u għalhekk il-fidi sar bil-prezz ta' Lm2,000 li jammontaw għal €4,658.75. Mela fil-prezz li ħallsu huma qiesu sewwa il-fatt li kienu jafu li l-esponenti kellhom protezzjoni legali fil-kirja tagħhom.

»Fir-rikors tal-appell tagħhom l-atturi jgħidu li meta qieset il-kumpens l-ewwel qorti naqset milli tiżen sewwa ċertu fatturi. Imma fil-verità l-uniku fattur li l-ewwel qorti ma qisitx kien il-fatt li l-atturi akkwistaw il-fond prattikament b'xejn. Huma il-post ma wirtuhx, u ma jistgħux jitqiesu bħala vittmi tal-liġi li sofriet minnha l-awtriċi tagħhom. Referenza issir għas-sentenza tal-Prim Awla – sede kostituzzjonali fl-ismijiet *81 & 82 Ltd v.* Awtorità tad-Djar deċiża fl-14 ta' Ġunju 2018 fejn meta l-qorti naqset milli tagħti kumpens qieset ukoll il-fatt li l-atturi f'dik il-kawża kienu jafu li kien hemm in-nies fil-post u li allura kien hemm ir-riskju li din l-okkupazzjoni setgħet tostakola l-isvilupp li riedu jagħmlu – u wkoll kienu jafu li biex jagħmlu tali żvilupp kien ser ikollhom bżonn imorru il-qorti.

»Referenza issir ukoll għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet Simon Mercieca *v.* Awtorità tad-Djar deċiża 1/12/2021

»"16. Huwa minnu illi l-attur ġarrab telf għax il-proprjetà tiegħu kienet marbuta b'kera baxx taħt kirja protetta, iżda l-qorti ma tistax ma tqisx ukoll illi fil-likwidazzjoni ta' dan it-telf għandu jitqies il-qligħ kapitali enormi li għamel l-attur meta approfitta ruħu mill-istat tal-liġi fiż-żmien meta xtara – l-istess liġi li issa qiegħed jilmenta minnha – biex għamel negozju li ġih tajjeb ħafna.

»"17. Għalhekk, għalkemm taqbel mal-attur illi, ukoll jekk kiseb l-appartament bi prezz tajjeb ħafna, ma kellux jibqa' marbut għal snin twal bil-kera baxx, u f'dan is-sens taqbel li ġarrab ksur tal-jedd għat-tgawdija ta' ħwejġu, madankollu fil-likwidazzjoni tad-danni għandha, għall-inqas għall-ewwel ħames snin, tqis mhux il-valur lokatizju tal-appartament iżda *return* xieraq fuq l-investiment li għamel u għandha tqis ukoll il-qligħ kapitali li għamel, aktar u aktar issa li ma għadux diffiċli kif kien qabel li l-attur jieħu l-pussess battâl tal-fond u jkun jista' jirrealizza l-qligħ kapitali li għamel.

»"18. Il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni huma maħsuba biex iħarsu drittijiet fondamentali, li interpretati sew ma għandhomx jitħallew jiġu sfruttati b'mod ċiniku biex min jilmenta mill-ksur jagħmel qligħ aktar milli xieraq."

»Għalhekk il-prezz tal-post stabbilewh l-atturi stess fil-kuntratt li qiegħed *a fol.* 4 tal-proċess. Anzi huwa l-ewwel dokument preżentat mill-atturi stess fir-rikors promotur tagħhom.

»Ma jistax ikun li l-atturi issa jqiegħdu l-valur tal-istess post għal ammont li jeċċedi din is-somma (*ossia* tenut kont biss tar-rata kif għoliet il-ħajja). U għalhekk jekk l-atturi għażlu li jieħdu il-fond minn għand zijithom b'ċens flok b'donazzjoni biex forsi jevitaw ħlas ta' taxxi, ma jistgħux issa, meta qed jitolbu kumpens għall-leżjoni kostituzzjonali, għax hekk jaqblilhom, jistmawh għal prezz ħafna akbar.

»Ukoll, l-atturi ma jistgħux jgħidu li sofrew xi leżjoni qabel is-sena meta akkwistaw il-post, u l-ammont irriżorju li bih akkistaw il-post jieħu kont anke tal-fatt li kienu jafu li il-post kien mikri lil terzi b'kirja li hija protetta. Għalhekk jekk xejn kienet l-awtriċi tagħhom li sofriet il-leżjoni u mhux huma għax hi kellha tittrasferixxi il-post b'titolu irriżorju proprju minħabba fil-liġi li l-atturi qed jgħidu li hija leżiva tad-drittijiet tagħhom.

»Il-mistoqsija tiġi waħedha: jekk ser jitħallas kumpens lill-atturi u l-awtriċi tagħhom tiftah kawża għall-fatt li hi kellha tittrasferixxi bl-irħis minħabba l-istess liġi, ser jingħata kumpens lilha ukoll? Għax fil-verità jekk xi ħadd sofra leżjoni kienet hi u mhux l-atturi li ħadu il-post prattikament b'xejn. U ta' dan qed jerġgħu jiġu premjati.

»Jekk l-awturi tal-atturi qatt ma aġġixxew, huma setgħu għamlu din l-għażla wkoll għax fil-fatt ma ħassew l-ebda leżjoni u, jew għax kienu wkoll kuntenti li l-proprjetà tagħhom kienet qed tintuża għal ġid komuni. L-awturi tal-atturi ma kien jinteressahom ebda kumpens, u ma hemm ebda prova li huma kienu fil-bżonn ta' fondi, jew li kienu qed iħossu n-nuqqas ta' introjtu żejjed; u għalhekk l-*aventi causa* tagħhom ma jistgħux jitolbu dak li fil-fatt qatt ma riedu jew talbu għalih l-awturi tagħhom. U f'dan is-sens l-atturi mank ġabu xi prova li l-awturi tagħhom kienu qed iħossu xi leżjoni, jew li xi darba garrew mill-introjtu baxx li kienu qed jieħdu minn din il-proprjetà. Kemm il-qrati Maltin kif ukoll (u forsi aktar) dawk Ewropej ma għandhomx ikomplu jgħinu biex il-kultura tal-kapital tibqa' tiġi minfuħa. Jekk ċittadin, sid tal-proprjetà tiegħu kien kuntent li l-proprjetà tiegħu kienet qed tiġi użata mill-poplu għal ġid komuni, ebda *aventi causa*, ebda gvern u ebda qorti ma għandha tħassar dak il-ġest ta' manjanimità. Fl-aħħar mill-aħħar il-flus mhumiex kollox.

»Issa dan japplika kemm meta l-proprjetà tkun ġiet għand l-atturi b'titolu gratuwitu (bħal donazzjoni jew wirt) kif ukoll (u aktar) meta tkun ġiet mixtrija bi prezz irriżorju proprju għax l-atturi kienu jafu li qed jieħdu ċens

ta' proprjetà mtaqqla' b'liġijiet li jipproteġu lill-inkwilini. Jekk l-atturi ser jingħataw kumpens għaż-żmien meta l-proprjetà ma kenitx tagħhom, ser ikun ifisser li, barra li xtraw il-post bi prezz irriżorju, issa ser jieħdu wkoll kumpens li qatt ma kien jistħoqq lilhom. Fuq dan referenza terġa' ssir għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet Simon Mercieca *v.* Awtorità tad-Djar ċitata aktar 'il fuq.

»Intant il-każin *Sant'Andrija* dejjem mexa skont il-liġi viġenti u jiġi rilevat ukoll li meta l-atturi ħadu il-post fl-1990 huma kienu jafu il-liġi kif kienet (għax huwa preżunt li kulħadd jaf il-liġi x'inhi) u kienu jafu wkoll li il-każin kien mikri lis-soċjetà bħala każin – għalhekk kienu jafu bil-protezzjoni li kellha s-soċjetà fil-kirja tagħha. Għalhekk ġie li ħaduha prattikament b'xejn.

»Huwa evidenti li l-esponenti ma jistgħux jaħtu għal-liġi kif inhi u ma jistgħux ikunu huma misjuba ħatja ta' xi ksur ta' drittijiet fundamentali. Għalhekk ebda sanzjoni ma għandha tiġi imposta fuq l-esponenti.

»L-atturi fl-appell tagħhom jirreferu għal kawża ta' Sean Bradshaw *v.* Malta; jiġi rilevat però li din kienet tittratta il-każin tal-*King's Own Band Club* ġewwa Triq ir-Repubblika, Valletta u mhux triq dejqa f'raħal u li fiha ma hemmx mank stabbiliment wieħed kummerċjali.«

15. L-Avukat tal-Istat wieġeb hekk:

»L-ewwel parti tal-ewwel aggravju tal-appellanti huwa kemxejn vag, fissens li ma jispjegax tassew għalfejn l-aggravju tagħhom għandu jintlaqa' jew kif l-ewwel qorti naqset tassew milli tikkunsidra l-prinċipju ta' proporzjonalità bis-serjetà.

»Dan jingħad speċjalment minħabba l-fatt li l-ewwel qorti matul issentenza tagħha ripetutament għamlet aċċenn għall-prinċipju ta' proporzjonalità u l-bilanċ ġust li għandu jintlaħaq. Għalhekk, b'differenza għal dak li jgħidu l-appellanti, mhux sempliċi "indikazzjoni" li l-ewwel qorti kkunsidrat il-prinċipji in kwistjoni, iżda stqarret u daħlet fil-fond biżżejjed tant li waslet għall-konklużjoni li l-appellanti qegħdin iġorru piż eċċessiv u irraġjonevoli. Fl-umli fehma tal-esponent, huwa evidenti li l-appellanti jgħidu li l-ewwel qorti ma daħlitx f'dan l-eżerċizzju b'mod espliċitu sempliċiment għaliex m'humiex sodisfatti bil-kumpens likwidat.

»Għalkemm l-appellanti ma ressqux prova tal-valur lokatizzju (fatt li se jkun indirizzat fl-appell inċidentali aktar 'l isfel), l-ewwel qorti xorta waħda dehrilha li kellha tillikwida kumpens fl-ammont ta' €250,000 f'kumpens pekunjarju u €10,000 f'kumpens non-pekunjarju.

»… … … l-appellanti bl-ebda mod ma setgħu jippretendu jew jistennew lill-ewwel qorti tagħmel eżerċizzju akkademiku hi stess, liema eżerċizzju jispetta esklussivament lill-perit arkitett sabiex jistabilixxi l-valur lokatizju. Hija prassi ben assodata fil-ġurisprudenza tagħna llum il-ġurnata li l-kumpens f'kawżi ta' dan it-tip ikunu bbażati fuq il-valur lokatizzju fis-suq miftuħ matul is-snin. Fin-nuqqas ta' din il-prova, l-appellanti ma jistgħux jilmentaw fuq il-kumpens hekk kif likwidat, jew saħansitra jippretendu li l-ewwel qorti kellha minn jeddha tillikwida kumpens f'ammont ogħla.

»… … … huwa argument errat tal-appellanti li jassumu li l-ewwel qorti setgħet u / jew kellha timxi fuq *return* tal-kera ta' 3%. Jekk naslu fil-punt

li l-qrati tagħna jibdew jivvalutaw il-proprjetajiet u l-valur lokatizzju tagħhom, allura l-qrati tagħna jkunu qegħdin jidħlu fiż-żarbun ta' perit arkitett. Huwa għalhekk li meta ssir it-talba għall-ħatra ta' perit, l-ewwel qorti dejjem tinkariga l-perit maħtur sabiex jivvaluta hu l-valur u l-valur lokatizzju tal-proprjetà, proprju għaliex din hija prova teknika li dwarha qorti jkollha bżonn assistenza esperta.

»… … …

»Isegwi għalhekk li l-ewwel parti tal-ewwel aggravju għandha tiġi mwarrba ġjaladarba l-ewwel qorti qieset tajjeb il-prinċipju ta' proporzjonalità.

»(ii) <u>Bradshaw</u>

»It-tieni parti tal-ewwel aggravju tittratta r-riferenza għas-sentenza ta' <u>Bradshaw and others *v.* Malta</u>. F'dan l-aggravju, l-appellanti bħal donnhom jippretendu li kellu jiġi likwidat kumpens favur tagħhom fl-istess ammont li ġie likwidat fis-sentenza msemmija.

»L-appellanti jinsistu li l-kumpens likwidat m'huwiex tajjeb meta wieħed jikkunsidra l-oneru eċċessiv u sproporzjonat li kellhom iġorru l-appellanti f'dawn is-snin;

»L-ewwel qorti għamlet diversi riferenzi għas-sentenza ta' <u>Bradshaw and others *v.* Malta</u> matul il-kunsiderazzjonijiet tagħha. Żgur ma jistax jingħad għalhekk li l-ewwel qorti skartat is-sentenza msemmija mill-appellanti. Lanqas ma jista' jingħad li l-kumpens globali likwidat fl-ammont ta' €260,000 huwa xi kumpens miżeru, żgħir, jew li ma jindirizzax l-isproporzjon, speċjalment meta wieħed jieħu in kunsiderazzjoni l-fatt li ma tressqet l-ebda prova dwar il-valur lokatizju tal-każin fis-suq miftuħ. Anzi, hawnhekk l-esponenti jazzarda jgħid li l-ewwel qorti kienet klementi meta għaddiet xorta waħda sabiex tillikwida kumpens mingħajr ma kellha f'idejha l-prova teknika tal-valur lokatizju.

»L-ewwel qorti matul il-kunsiderazzjonijiet tagħha ripetutament tagħmel aċċenn għall-oneru eċċessiv li qed iġorru l-appellanti, u żgur mhux forsi dan irrifletta fis-somma likwidata mill-ewwel qorti. M'għandux missewwa għalhekk l-argument tal-appellanti li jibqgħu jinsistu li l-ewwel qorti ma qisitx, jew ma qisitx bis-serjetà l-oneru eċċessiv u sproporzjonat.

»F'dan il-kuntest, lanqas m'għandu jintesa li l-appellanti konxjement xtraw dan il-fond b'ċens perpetwu ta' Lm100 fis-sena imtaqqal b'kirja protetta. Dan iċ-ċens perpetwu nfeda erba' (4) xhur wara l-akkwist, b'tali mod li l-appellanti saru l-proprjetarji tal-fond in kwistjoni. L-esponent m'huwiex jgħid dan kollu sabiex ixejjen il-piż sproporzjonat li kellhom iġorru l-appellanti matul is-snin, iżda huwa loġiku li meta wieħed jikkunsidra x'kumpens għandu jingħata (liema kumpens mhuwiex ekwiparabbli ma' danni ċivili), tajjeb li wieħed jiftakar ukoll il-valur li l-appellanti ħallsu għal dan il-fond. Ġjaladarba l-fond kien soġġett għal Lm100 ċens fis-sens, il-fidi tiegħu kien ta' Lm100 × 20 = Lm2,000. Dan ifisser li filwaqt li r-rikorrenti akkwistaw fond inkwilinat bi prezz pjuttost baxx, fl-istess waqt qed jippretendu li jingħataw kumpens abbażi tal-valur tal-proprjetà libera minn kull piż, u dan billi qed jimpunjaw l-istess liġijiet li ppermettewlhom li jakkwistaw il-fond għal somma vantaġġjuża.

»… … … meta wieħed jikkunsidra l-assjem kollu u ċ-ċirkostanzi fattwali u partikolari ta' dan il-każ, l-ammont likwidat mill-ewwel qorti mhux talli kien baxx, iżda kien kemmxejn għoli.

»Isegwi għalhekk li l-ewwel aggravju m'għandux mis-sewwa u għalhekk m'għandux jintlaqa'.«

16. L-appell inċidentali tal-Avukat tal-Istat imbagħad ġie mfisser hekk:

»Fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, il-kumpens kemm pekunjarju ta' €250,000 u kif ukoll dak non-pekunjarju ta' €10,000 kien kemmxejn għoli.

»i) Kumpens Pekunjarju

»Qabel xejn, trid tiġi enfasizzata n-nuqqas ta' prova mressqa mill-appellati inċidentali dwar il-valur lokatizju. L-appellanti naqsu milli jressqu l-prova tal-valur lokatizju għall-perjodu li minnu qegħdin jillanjaw. F'kuntest fejn l-appellati inċidentali qegħdin jillanjaw mill-kirja riċevuta fejn jgħidu li din hija ta' disproporzjon sħiħ ma' kemm l-istess fond iġib kera fis-suq miftuħ, l-esponent kien jistenna li tal-anqas l-appellati inċidentali jressqu prova f'dan is-sens. Dan ifisser li ġaladarba l-ewwel qorti ikkunsidrat il-lanjanzi tal-appellati inċidentali bħala li għandhom mis-sewwa u ddeċidiet li takkorda kumpens, dan il-kumpens ingħata kemmxejn fil-għama u mingħajr konstatazzjoni tal-valur lokatizju minn perit arkitett – liema konstatazzjoni hija llum prassi assodata u neċessarja f'azzjonijiet ta' dan it-tip.

»Għal din ir-raġuni waħeda, u fin-nuqqas ta' din il-prova kardinali f'azzjonijiet bħal dawn, l-esponent jazzarda jgħid li l-ewwel qorti mhux talli kellha takkorda kumpens ogħla, iżda kellha toqgħod lura milli tillikwida kumpens favur l-appellati inċidentali, u tagħmel biss dikjarazzjoni ta' ksur, jew tal-anqas tillikwida ammont simboliku fin-nuqqas tal-prova kardinali. Wara kollox, l-oneru tal-prova kien jinkombi fuq min jallega, u l-appellati inċidentali ma rnexxilhomx juru tassew x'kienet u / jew x'setgħet kienet il-kera f'suq liberu matul is-snin. Kienet proprju din il-prova li tassew tixħet dawl fuq l-isproporzjon bejn il-kirja attwali u dik potenzjalment perċepita f'suq miftuħ.

»Fi kwalunkwe każ, anke jekk din il-qorti jidhrilha li kienet ġusta l-ewwel qorti li tillikwida kumpens favur l-appellati inċidentali, l-esponent huwa tal-umli fehma li dan il-kumpens kien kemmxejn għoli.

»… … … l-ewwel qorti tagħmel rassenja ta' x'ħadet in kunsiderazzjoni sabiex waslet għas-somma hekk kif likwidata. Dawn il-kunsider-azzjonijiet huma s-segwenti:

»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 r-rikorrenti jbatu minn dan in-nuqqas ta' proporzjonalità;

»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 qabel ma' bdew il-proċeduri odjerni;

»v. il-kera mħallsa mill-każin intimat inkluż il-pagament ta' 5% fuq id-dħul annwali derivat minn kull attività ekonomika tal-każin.

»Filwaqt li dawn huma kunsiderazzjonijiet validi, l-esponent jemmen li hemm elementi oħrajn li l-ewwel qorti messha qieset, liema elementi għandhom iwasslu għal tnaqqis sostanzjali tas-somma likwidata fl-ewwel istanza. Dawn il-kunsiderazzjonijiet addizzjonali huma:

»i. l-fatt li ma nġibix prova tal-valur lokatizju fis-suq liberu;

»ii. il-fatt li l-appellati inċidentali akkwistaw il-proprjetà bil-konsapevolezza tal-piż ta' kirja protetta;

»iii. l-fatt li l-appellati inċidentali akkwistaw il-proprjetà għal somma vantaġġjuża proprju minħabba l-liġijiet li huma stess qegħdin jimpunjaw;

»iv. l-għan soċjali wara l-protezzjoni li tagħti l-liġi – liema għan għalkemm mhuwiex b'saħħtu daqs dak ta' kirjiet residenzjali, xorta waħda l-għan soċjali wara l-każini huwa rikonoxxut fil-ġurisprudenza tagħna. L-ewwel qorti fil-fatt tirrikonoxxi li l-każin appellat għandu għan soċjali b'saħħtu u ħaj;

»v. l-inċertezza dwar kemm il-każin kien se jkun mikri għall-perjodu kollu;

»vi. l-emendi li daħlu fl-2014, li għalkemm ma kinux biżżejjed sabiex jindirizzaw l-iżbilanċ, xorta waħda taffew xi ftit jew wisq il-piż;

»vii. il-bosta benefikati ta' valur li saru f'dawn l-aħħar snin mill-każin, fosthom: "saret ir-rinnovazzjoni ta' fuq kollu, sar ir-restawr tal-kappella, naf li d-dawl huwa ġdid, sar il-*gypsum*, bdiet rinnovazzjoni tal-kamra fejn il-mejda tal-i*snooker* u l-*bar area* ġiet rinnovata kompletament"; "inbidel l-apparat kollu tal-kċina u dan minħabba r-regolament tas-saħħa. Kellu jsir kollox tal-i*stainless steel*".

»Fl-umli fehma tal-esponent, dawn ir-raġunijiet għandhom iwasslu sabiex tal-anqas ikun mitigat il-kumpens pekunjarju kif likwidat mill-ewwel qorti.

»ii) Kumpens Non-Pekunjarju

»L-ewwel qorti għoġobha takkorda kumpens non-pekunjarju fis-somma ta' €10,000. Anke dan l-ammont … huwa kemxejn għoli.

»Jekk wieħed kellu jikkunsidra l-perjodu minn meta l-appellati inċidentali akkwistaw il-fond sad-data tal-preżentata tal-kawża odjerna, jiġi li huma ngħataw kumpens non-pekunjarju ta' madwar €400 għal kull sena ta' leżjoni. Jekk wieħed jikkunsidra l-perjodu mill-akkwist tal-fond sad-data tas-sentenza, jiġi li huma ingħataw kumpens non-pekunjarju fis-somma ta' aktar minn €300 fis-sena għal kull sena ta' leżjoni, inkluż wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi tal-2014. Dawn l-ammonti … huma kemmxejn għoljin, u qiegħed għalhekk jistieden lil din il-qorti sabiex tnaqqas dan l-ammont.

»Dan jingħad speċjalment minħabba l-fatt li l-appellati inċidentali ħadu l-ħin tagħhom sabiex iressqu l-azzjoni odjerna, u fl-ebda mument matul l-azzjoni odjerna ma wrew kif din ir-relazzjoni lokatizja ipprokuratilhom xi tbatija morali.

»Proprju fuq dan il-punt, fis-sentenza fl-ismijiet Carmelina Bugeja *v.* Nazzareno Spiteri *et*, mogħtija fit-30 ta' Mejju 2022, din il-qorti qablet

mal-esponent li €500 għal kull sena ta' leżjoni bħal kumpens non-pekunjarju huwa eċċessiv. Għal dak li għandu x'jaqsam mal-kumpens non-pekunjarju, il-Qorti Kostituzzjonali qalet illi:

> »F'dan ir-rigward il-passività tas-sid issir għalhekk relevanti. L-ewwelnett għaliex il-passività tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal. *Inoltre*, l-individwu għandu obbligu legali li kemm jista' jkun inaqqas id-dannu soffert minnu, ħaġa li s-sid ċertament m'għamilx.

»Din il-linja ta' ħsieb kienet konfermata ukoll minn din il-qorti fis-sentenza riċenti mogħtija nhar it-30 ta' Mejju 2022, fl-ismijiet Josephine Mifsud Saydon *v.* L-Avukat tal-Istat *et*.

»Isegwi għalhekk li l-€10,000 akkordati f'kumpens non-pekunjarju għandhom jitqiesu eċċessivi fiċ-ċirkostanzi, u għandhom ikunu mnaqqsa.«

17. L-atturi wieġbu hekk għall-appell inċidentali tal-Avukat tal-Istat:

»Huma ġabu stima *ex parte* tal-każin bil-vojt. Ma kienx neċessarju *ai fini* tat-talba illi jġibu stima tal-valur lokatizju tiegħu korrenti, għaliex huma jridu l-fond bil-vojt jew alment kumpens adegwat għall-vjolazzjoni kontinwa tad-dritt tagħhom; la l-każin u lanqas l-intimat Avukat tal-Istat ma ġabu stima *ex parte* tal-valur ta' kirja korrenti.

»Il-linji ġurisprudenzjali tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fi Bradshaw jibqgħu validi u perfettament applikabbli, u anke jissuperaw dak li ġie sottomess rigward liġijiet qabel 1962, u l-art 47(9) tal-Kostituzzjoni.

»Issemma illi r-rikorrenti akkwistaw bil-konsapevolezza tal-kirja. Iżda din hija sitwazzjoni, kif elaborat fi Bradshaw, illi tikkrea stat indefinit ta' inċertezza u ta' kirja kontrollata, b'ebda prospett immedjat illi jittieħed lura l-każin.

»L-insuffiċjenza tal-awmenti introdotti b'regolament jibqa' element kritiku fil-valutazzjoni ta' l-isproporzjonalità tal-piż li jġorru r-rikorrenti.

18. L-atturi kisbu l-fond fl-aħħar ta' Novembru tal-1990 b'nefqa ta' elfejn lira (Lm2,000), illum erbat elef, sitt mija u tmienja u ħamsin euro u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (€4,658.75), waqt li l-2015 il-fond ġie stmat li jiswa miljun u tmien mitt elf euro (€1,800,000). Meta tqis dan l-apprezzament kapitali enormi li għamlu l-atturi, u tqis ukoll illi setgħu jiksbu l-fond b'nefqa hekk baxxa proprju għax kien milqut bil-liġijiet li issa qegħdin jimpunjaw, il-qorti ma tistax ma tagħtix relevanza lil dawn il-fatturi fil-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji.

19. Għalhekk, kif osservat fil-każ ta' Simon Mercieca ċitat mill-każin konvenut, għalkemm huwa minnu illi l-atturi ma kellhomx jibqgħu marbuta għal snin twal bil-kera baxx, madankollu fil-likwidazzjoni tad-danni l-qorti sejra, għall-inqas għall-ewwel snin wara li l-atturi kisbu l-fond, tqis mhux il-valur lokatizju tal-fond iżda *return* xieraq fuq l-investiment li għamlu u wkoll il-qligħ kapitali enormi li għamlu. Fil-każ ta' Mercieca il-qorti qieset ir-*return* fuq kapital għall-ewwel ħames snin; fil-każ tallum, meqjus l-apprezzament kapitali enormi, il-qorti hija tal-fehma illi dan l-eżerċizzju għandu jsir mhux għal ħames snin biss iżda għal ħmistax-il sena. Dan ifisser illi kon-siderazzjonijiet dwar valur lokatizju għandhom isiru b'seħħ mill-2006.

20. *Return* ta' ħamsa fil-mija (5%) fuq kapital likwidu ta' erbat elef, sitt mija u tmienja u ħamsin euro u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (€4,658.75) jiġi mitejn u tlieta u tletin euro (€233)[1] fis-sena, jew tlitt elef, erba' mija u ħamsa u disgħin euro (€3,495) għal ħmistax-il sena. Fil-fatt l-atturi daħħlu mija u tmienja u għoxrin euro u tnax-il ċenteżmu (€128.12) fis-sena, b'kollox elf, disa' mija u wieħed u għoxrin euro u tmenin ċenteżmu (€1,921.80).

21. Huwa minnu wkoll illi ma hemmx stima tal-valur lokatizju ta' kull sena tal-fond, iżda hemm biss stima tal-valur kapitali. Madankollu, minn din l-istima tista' tasal għal approssimazzjoni tal-valur lokatizju billi tqis *return* fuq il-valur kapitali.

22. Jekk fl-2015 il-fond kien jiswa miljun u tmien mitt elf euro (€1,800,000), fl-2006 – meta tqis li l-indiċi ta' inflazzjoni pubblikat fl-Ordinanza li tneħħi l-

---

1 €4,658.75 × 5% = €232.94

Kontroll tad-Djar [“Kap. 158”] kien 703.88 u fl-2015 kien 832.85 – kien jiswa madwar miljun, ħames mija u għoxrin elf euro (€1,520,000)[2].

23. Jekk tqis *return* ta’ tlieta fil-mija (3%) fis-sena, il-kera fl-2006 jiġi ħamsa u erbgħin elf u sitt mitt euro (€45,600)[3], li fil-verità huwa wisq għal post f’Ħal Lija u żgur li fl-2006 l-atturi ma kinux sejrin isibu jikruh daqshekk. Fin-nuqqas ta’ fatturi oġġettivi l-qorti jkollu tqis valur *arbitrio boni viri* u sejra toqgħod fuq valur – ukoll x’aktarx ġeneruż – ta’ għaxart elef euro (€10,000) fis-sena.

24. Meqjusa żieda bi proporzjon mal-għoli tal-ħajja kull ħames snin, id-dħul xieraq mill-2006 sal-2023 jiġi madwar mitejn u erba’ mitt elf euro (€204,000), kif muri fl-iskeda A mehmuża mas-sentenza biex titqies parti minnha. B’kollox mela, jekk iżżid is-snin ta’ qabel, il-kera xieraq jiġi madwar mitejn u seba’ mitt elf euro (€207,000).

25. Bil-kriterji ta’ Cauchi[4] għandu jsir tnaqqis ta’ għoxrin fil-mija (20%) biex jagħmel tajjeb għall fatt illi fis-suq ħieles l-immobbli mhux bilfors jibqgħu mikrija bla interruzzjonjiet. Għandu jsir ukoll tnaqqis minħabba l-għan soċjali tal-ħarsien tal-kirja. Huwa minnu illi fil-kuntest Malti l-każini għandhom rwol mhux ta’ min jarmih fil-ħajja soċjali; huwa minnu wkoll iżda illi l-għan soċjali biex titħares kirja ta’ każin ma hijiex urġenti u impellenti bħal fil-każ ta’ residenza[5]. Għalhekk, flok it-tnaqqis ta’ tletin fil-mija (30%) li jridu l-kriterji ta’ Cauchi, il-qorti sejra tagħmel tnaqqis ta’ ħmistax fil-mija

[2] €1,800,000 × 703.88 ÷ 832.95 = €1,521,263.13

[3] €1,520,000 × 3% = €45,600

[4] Cauchi *v.* Malta, Q.E.D.B. 25 ta’ Marzu 2021, rik. nru 14013/19

[5] Ara *e.g.* Evelyn Montebello *et v.* L-Avukat Ġenerali *et*, Kost. 13 ta’ Lulju 2018, rik. nru 22/2013; ara wkoll Bradshaw and Others *v.* Malta, Q.E.D.B. 23 ta’ Ottubru 2018, rik. nru 37121/15.

(15%), li jħalli bilanċ ta' madwar mija u wieħed u erbgħin elf euro (€141,000). Meta tnaqqas il-kera li daħħlu jew setgħu daħħlu l-atturi jifdal madwar mija u sitta u tletin elf euro (€136,000) kollox kif muri fi Skeda A. Għandu jitnaqqas ukoll "ammont ekwivalenti għal 5% fuq id-dħul annwali derivat minn kull attività ekonomika mwettqa fil-proprjetà mikrija lill-każin"[6] fid-disa' snin mill-1 ta' Jannar 2015. Dwar dan ma tressqitx prova, u għalhekk qiegħed jiġi likwidat *arbitrio boni viri* fl-ammont ferm konservattiv ta' elf euro (€1,000), li jiġi ftit iżjed minn mitt euro (€100) fis-sena.

26. Jifdal mela mija u ħamsa u tletin elf euro (€135,000) bħala telf pekunjarju li ġarrbu l-atturi.

27. Dwar danni non-patrimonjali, il-qorti tqis bħala relevanti a) il-prezz baxx li bih l-atturi kisbu l-fond fl-1990 u l-qligħ kapitali enormi illi għamlu, b) is-snin li ħallew igħaddu l-atturi qabel ma fetħu l-kawża tallum; ċ) iż-żmien kollu li matulu seħħ il-ksur. Meqjusa dawn il-fatturi l-qorti hija tal-fehma illi l-kumpens ta' għaxart elef euro (€10,000) likwidat fis-sentenza appellata huwa fil-parametri tad-diskrezzjoni mħollija lill-ewwel qorti f'din il-materja, u għalhekk ma tarax li hemm raġuni għala għandha żżid jew tnaqqas is-somma likwidata.

28. B'kollox għalhekk id-danni patrimonjali u non-patrimonjali jiġu mija u ħamsa u erbgħin elf euro (€145,000) u b'dan il-mod il-qorti sejra tiddisponi mill-ewwel aggravju tal-atturi u mill-aggravju tal-Avukat tal-Istat.

---

6 Reg. 3 tar-Regolamenti dwar il-Kundizzjonijiet tal-Kirjiet ta' Każini [L.S. 16.13]

29. Fit-tieni aggravju l-atturi jfissru għala jidhrilhom illi, minbarra kumpens għad-danni patrimonjali u non-patrimonjali, ir-rimedju għandu jkun ukoll illi l-qorti tordna l-iżgumbrament tal-każin konvenut billi tgħid illi ma jistax aktar jistrieh fuq it-titolu li għandu jew inkella illi l-każin jiġi ordnat iħallas kera ogħla b'reviżjoni perjodika u kondizzjonijiet kummerċjali tas-suq.

30. B'nota tat-13 ta' Novembru 2023 l-atturi fissru illi ntrabtu li jbigħu l-proprjetà lil terzi u fost il-kondizzjonijiet miftiehma hemm dik "illi jirtiraw u jċedu t-talba illi l-każin ma jkunx jista' jibbaża fuq il-kera u titolu li attwalment jokkupa", u għalhekk b'dik in-nota irrinunzjaw għat-talba. Għalhekk ma jibqax meħtieġ illi nqisu dan l-aggravju.

31. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tirriforma s-sentenza appellata: tikkonfermaha fejn sabet ksur tal-jeddijiet tal-atturi taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll iżda mhux ukoll taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni; tħassarha fejn illikwidat danni patrimonjali u non-patrimonkali fl-ammont ta' mitejn u sittin elf euro (€260,000), u, minflok, tillikwida l-kumpens fis-somma ta' mija u ħamsa u erbgħin elf euro (€145,000) b'kollox.

32. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif regolati bis-sentenza appellata; l-ispejjeż tal-appell ewlieni jinqasmu bin-nofs bejn l-atturi u l-Avukat tal-Istat u dawk tal-appell inċidentali jħallsuhom l-atturi.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur

ss

Skeda A

Sena	kera kontrollat	kera xieraq	Indiċi ta' inflazzjoni
2006	128.12	10,000.00	703.88
2007	128.12	10,000.00	
2008	128.12	10,000.00	
2009	128.12	10,000.00	
2010	128.12	10,000.00	
2011	128.12	11,238.00	791.02
2012	128.12	11,238.00	
2013	128.12	11,238.00	
2014	140.93	11,238.00	
2015	155.03	11,238.00	
2016	170.53	11,909.56	838.29
2017	179.05	11,909.56	
2018	188.01	11,909.56	
2019	197.41	11,909.56	
2020	207.28	11,909.56	
2021	217.64	12,679.86	892.51
2022	228.52	12,679.86	
2023	239.95	12,679.86	
	2,949.30	203,777.38	

kera xieraq bejn 1991 u 2005		3,495.00
kera xieraq bejn 2005 u 2023		203,777.38
		207,272.38
Naqqas 20%		165,817.90
Naqqas 15%		140,945.22
Naqqas kera kontrollat		
minn 1991 sa 2005	1,921.80	
minn 2005 sa 2023	2,949.30	
		136,074.11
Naqqas dħul taħt reg. 3 L.S. 16.13		
	1,000.00	135,074.11

Mark Chetcuti	Giannino Caruana Demajo	Anthony Ellul
Prim Imħallef	Imħallef	Imħallef

Deputat Reġistratur

ss