PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAS-27 TA' FRAR, 2024

Kawża Numru: 5K

Rik. Kost. 371/2021 RGM

Anthony Griffiths u l-mara tieghu Roma Griffiths
James Griffiths u l-mara tiegħu Antonia magħrufa bħala Tanya Griffiths
Maria Theresa magħrufa bħala Maryse Griffiths
Maria Dolores magħrufa bħala Doreen Darmanin Kissaun
Gerald Griffiths u l-mara tiegħu Janis Allison Griffiths

vs.

Avukat tal-Istat
Victor Bezzina

Il-Qorti

1. Rat ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti ppreżentat fis-27 ta' Mejju 2021 fejn premettew u talbu s-segwenti:

    1. "Illi tramite kuntratt iffirmat fil-11 ta' Jannar tas-sena 1983, Joseph Griffiths f'ismu propju u bħala mandatarju ta' Salvino Agius ikkonċeda b'titolu ta' Kera l-fond nru 35, Tigne Sea Front rokna ma Saint Anthony

Street, Sliema lil Victor Bezzina, liema fond kellu jintuza għal skop kummerċjali cioe bħala ristorant;

2. Illi l-imsemmi kuntratt sar għal perjodu ta’ sentejn liema perjodu awtomatikament jiġġedded minn sena għal sena sakemm l-inkwilin ma javzax lis-sid bi tlett xhur *notice* qabel terminazzjoni tal-kera li huwa jixtieq jittermina l-lokazzjoni;

3. Illi l-kera tal-fond ġiet stabbilita sabiex tkun ta’ LM 1650 għall-ewwel sena, LM 1950 għat-tieni sena, LM 2250 għat-tielet sena u LM 2550 għar-raba’ sena b’dan li wara r-raba’ sena il-kera kellha tiżdied b’persentaġġ ta’ ħamsa fil-mija u sussegwentement kellha kull tlett snin tibqa’ tizdid b’ħamsa fil-mija u dan sas-sena 2000 fl-iema sena l-kera kellha tiġi kunsidrata bħala fissa u stabbli u għalhekk ma tibqax tiżdied;

4. Illi r-rikorrenti huma propjetarji tal-fond de quo u dan billi Anthony Griffiths, James Griffiths, Gerald Griffiths, Maryse Griffiths u Doreen Darmanin Kissaun wirtu 1/2 il-fond fis-sena 2016 mill-eredita ta’ Maria Rosaria Griffiths, li kienet werrieta ta Joseph Henry Griffiths, filwaqt li huma akkwistaw flimkien mall-konjugi rispettivi tagħhom 7/8 ta’ nofs il-propjeta sehem ta’ Emanuela Agius, Maria Carmela Agius u Maria Silvana Agius, eredi ta’ Salvatore Agius u Maria Cristina sive Mariuccia nee Amico Roxas tramite kuntratt iffirmat fl-atti tan-nutar Dr Patricia Hall data 21 ta’ Diċembru 2018 u r-rimanenti 1/8 ta’ nofs il-propejta mingħand Agata Maria Agius tramite kuntratt iffirmat fl-atti tan-nutar Dr Patricia Hall datat 18 ta’ Frar 2019;

5. Illi filwaqt li l-predeċessur fif-titolu tar-rikorrenti kien daħal f’kuntratt ta’ lokazzjoni b’restrizzjoni u inabilita li jittermina l-lokazzjoni jew jgħolli l-kera wara is-sena 2000 huwa ma setgħax raġonevolment ikun jaf u jikkunsidra l-effetti tal-inflazzjoni deċenni wara;

6. Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta’ proporzjonalita’ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa u huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u tal-Ewwel Artikolu ta’ l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea;

7. Illi l-intimati qiegħdin iħallsu kera rrizorja meta wieħed jikkunsidra l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq, partikolarment fid-dawl tal-posizzjoni tiegħu, f'waħda mill-aqwa partijiet ta' tas-Sliema, quddiem il-baħar;

8. Illi l-livell baxx tal-kera, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti;

9. Illi r-rikorrenti m'għandux rimedju ordinarju effettiv stante illi huwa ma jistax iżid il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huwa jista' jirċievi huwa dak kif limitat bl-Artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

10. Illi għaldaqstant ir-rikorrenti qiegħdin jirrifjutaw li jaċċettaw il-kera mingħand l-intimat Victor Bezzina u qed jipproċedu b'din il-kawża kostituzzjonali sabiex jiksbu r-rimedji kollha li huma intitolati għalihom, inkluż il-ħlas tad-danni u l-iżgumbrament ta' Victor Bezzina li qed jiġġestixxi n-negozju tiegħu li jgib l-isem IL-GALEONE mill-fond de quo;

11. Illi d-dispożizzjonijiet tal-liġijiet in eżami qegħdin iċaħħdu lir-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom stante li mhux biss qegħdin jikkontrollaw il-*quantum* li l-istess rikorrent jista' jirċievi bħala kera iżda anke r-ripreża tal-fond;

12. Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali bl-interessi kontra l-intimati jew min minnhom u l-iżgumbrament mill-fond de quo kawża tal-leżjoni li qed jsofru u ilhom isofru għal għexieren ta' snin minħabba legislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien;

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mill-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u/jew tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

2. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-lokazzjoni viġenti tal-fond nru 35, Tigne Sea Front rokna ma Saint Anthony Street, Sliema, a favur tal-intimat Bezzina, u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009, b'mod partikolari iżda mhux limitatament għall-artikolu 1531D u 1531I tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u liġijiet oħra viġenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk huma nulli u / jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti għar-rigward tal-proprjeta' de quo u/jew ma jistgħux jiġu invokati mill-intimat Victor Bezzina;

3. Tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, inter alia billi tiddikjara u tiddeċiedi li r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-istess fond;

4. Tordna l-iżgumbrament fi żmien qasir u perentorju tal-intimat Bezzina mill-fond nru 35, Tigne Sea Front rokna ma Saint Anthony Street, Sliema oltre rimedji oħra li din l-Onorabbli Qorti jidrulha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jiġi rrintegrat fil-pussess sħiħ u godiment reali ta' ħwejġu.

5. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma ġiex kkreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni;

6. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti;

7. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament;

Bl-ispejjeż"

2. Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fl-1 ta' Lulju 2021 li biha ressaq is-segwenti eċċezzjonijiet:

   1. "Illi qabelxejn ikun xieraq li r-rikorrenti jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq l-fond kummerċjali bin-numru 35, Tigne Sea Front li jinsab rokna ma' Saint Anthony Street, Sliema. Ċertament, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru s-sidien tal-proprjeta' inkwistjoni. Barra minn hekk, l-istess rikorrenti jeħtiġilhom jippruvaw ukoll li din il-kirja hija soġġetta għall-**Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri Ta' Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta)** u għall-**artikoli 1531D u 1531I tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;**

   2. Illi fir-rikors kostituzzjonali tagħhom ir-rikorrenti jikkontendu li l-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** u l-**Att X tal-2009** jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta. Illi fid-dawl ta' dan qiegħed jiġi eċċepit li l-liġijiet li qegħdin jilmentaw minnhom ir-rikorrenti ma jistgħux jintlaqtu mill-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** minħabba li skont l-**artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni**, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà, li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

   3. Illi hekk ukoll, l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** mhuwiex applikabbli għaliex il-**Kap 16** u **69 tal-Liġijiet ta' Malta** bħala liġijiet fis-seħħ qabel l-1962 jinsabu mħarsa bl-**artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.** Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, "*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni* ***<u>ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962</u>*** *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).*" Jiġi b'hekk, li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u konsegwentement għandu jiġi mwarrab;

   4. Illi f'kull każ, l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta'. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma

sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Infatti, skont l-**artikolu 1531I tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta**, il-kera għandha tintemm fis-sena 2028 u b'hekk ir-rikorrenti għandhom jerġgħu jieħdu lura l-fond fi ftit żmien ieħor. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u għandu jiġi miċħud;

5. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu 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 wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

6. Illi f'dan il-każ l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjetà mikrija mir-rikorrenti jaqa' fl-ambitu tal-*proviso* tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** 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 mil-liġi stess;

7. Illi l-iskop ta' din il-liġi għandu għan leġittimu u huwa fl-interess pubbliku għaliex il-protezzjoni ta' fondi kummerċjali, barra li hija maħsuba biex tippreżerva l-vijabbilità ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, din tipproteġi l-impjiegi tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, tivvantaġġja lill-konsumatur u tipprovdi stabbilità fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-azjendi;

8. Illi l-kwantum tal-kera li kellu jitħallas għall-kiri ta' dan il-fond u l-kundizzjonijiet l-oħra lokatizji, jidher li ġew imposti mill-awturi tar-rikorrenti stess bi qbil mal-kerrej mingħajr l-intervent tal-Istat. Meta l-awturi tar-rikorrenti ffissaw il-kera huma kienu jafu kemm kien sejjer ikun il-valur tal-kera wara l-għeluq oriġinali tagħha. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw fuq il-valur baxx tal-kirja. Ma kienx l-Istat li ddetta l-ammont ta' kemm kellha tkun il-kera. *Multo magis* imbagħad ma kien hemm xejn fil-liġi li kien iżomm lill-awturi tar-rikorrenti li jistabbilixxu awmenti perijodiċi tal-kera, kif fil-fatt għamlu fil-kuntratt tal-kirja;

9. Illi fuq l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jiżdied jingħad li bil-miġja tal-**artikolu 1531D tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar, 2014, qiegħda tiżdied bil-ħamsa fil-mija kull sena, li ċertament mhijiex żieda negliġibbli;

10. Illi magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera skont l-**artikolu 1531I tal-Kap 16 tal-Liġijiet** mhijiex għal dejjem imma hija maħsuba li tintemm fl-2028, li mhuwiex daqstant 'il bogħod. Barra minn dan, il-manutenzjoni ordinarja li tolqot il-post mikri tmiss biss lill-okkupanti u mhux lis-sidien;

11. Illi 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 Ewropea** u għalhekk kull talba marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex mistħoqqha;

12. Illi fid-dawl ta' dan kollu, ġialadarba ma hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, ma jistgħux jintlaqgħu t-tieni, it-tielet, ir-raba', il-ħames, is-sitt u s-seba' talba tar-rikorrenti;

13. Illi f'kull każ, u fir-rigward tar-raba' talba, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-*forum* addattat sabiex tiddeċiedi dwar it-talba għall-iżgumbrament tal-intimat Victor Bezzina. Konsegwentement, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll;

14. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom."

3. Rat ir-risposta tal-intimat Victor Bezzina ippreżentata fl-1 ta' Settembru 2021 fejn eċċepixxa

"Illi il-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bl-operazzjonijiet tal-'Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini' ossia l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, kif ukoll bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti li qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lil esponenti vis-à-vis il-fond 35,

Tigne Sea Front, rokna ma Saint Anthony Street, Sliema qed jiġu miksura fil-konfront tagħhom l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-konvenzjoni Ewropea (l-ewwel skeda tal-kapitolu 319 tal-liġijiet ta' Malta) stante illi huma qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-istess proprjetà sureferita. Illi r-rikorrenti qed jallegaw ukoll illi huma qed ibagħtu piż sproporzjonat peress illi l-Istat naqas milli jżomm bilanċ ġust bejn l-iskopijiet pubbliċi wara dawn il-liġijiet u d-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom.

1. Illi in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, huwa l-Istat biss li jista' jikkommetti vjolazzjoni tad-drittijiet fundamnetli u mhux ċittadin privat, l-esponenti ma għandux 'locus standi judicii' stante li ma jistax ikunu meqjus bħala l-leġittimarju kontradittur u għalhekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti;

2. Illi ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-esponenti qiegħed biss jipprevalixxi ruħu minn dispożizzjonijiet leġislattivi validament promulgati u applikabbli fl-Istat ta' Malta qua ċittadin privat u b'hekk ma jistax ikunu misjub li kiser drittijiet ta' terzi inkluż tar-rikorrenti u di piu' jekk ir-rikorrenti soffrew xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom din ma tista' tkun qatt akkollata fil-konfront tal-esponenti u għalhekk għandu jiġi liberati mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti;

3. Illi ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, ir-rikorrenti naqsu milli jutilizzaw dawk ir-rimedji ordinarji u provduti taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta liema rimedji huma maħsuba għal sitwazzjonijiet bħal dawk ta' żieda fil-kera quddiem il-Bord kompetenti;

4. Illi subordinarjament, fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-esponenti qiegħed bil-qawwa jirrespinġi l-allegazzjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet seġwenti:

5. Illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li allegatament huma leżivi għad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kienu ilhom fis-seħħ minn ferm qabel ma l-ante causa tar-rikorrenti ikkonċedew b'titolu ta' kera l-fond de quo lil esponenti. Illi għalhekk, ir-rikorrenti ma għandhom l-ebda ġustifikazzjoni sabiex jitolbu illi l-esponenti ma jistax ikompli jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-liġi viġenti sabiex ikompli fil-kirja tal-fond *de quo agitur*;

6. Illi r-rikorrenti lanqas ma għandhom l-ebda ġustifikazzjoni sabiex jitolbu l-iżgumbrament tal-esponenti mill-fond *de quo agitur*;

7. Illi ma huwiex minnu li r-rikorrenti qegħdin jiġu miċħuda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u dan stante li fil-preżent huma ntitolati li jirċievu il-kera ta' seba' t'elef, mitejn u għoxrin euro (EUR7,220) fis-sena;

8. Illi ma huwiex minnu li r-rikorrenti qegħdin ibagħtu xi piż sproporzjonat peress illi l-Att X tal-2009 daħħal fis-seħħ diversi miżuri intiżi li joħolqu bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien;

9. Illi di piu', ir-rikorrenti qatt ma avviċinaw lil esponenti bl-ebda mod bonarju jew ġudizzjarju sabiex jitolbu xi awment jew żieda fil-kera ai termini tal-artikolu 1531(D)(2) tal-Kap. 16. Illi inoltre, stante illi r-regolamenti imsemmija f'dan l-artikolu għadhom ma ġewx stabbiliti mill-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni, r-rikorrenti semmai kellhom jsusu wara l-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni sabiex jagħmel dawna r-regolamenti u mhux jipproċedu b'din l-proċedura straordinarja fejn involvew ukoll lil esponenti;

10. Illi kieku huwa minnu li l-kirja volontarjament assunta tal-fond de *quo agitur* tasal biex tinibixxi r-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjeta' kif qed jallegaw ir-rikorrenti fir-rikors promotur, wieħed jista' jasal għall-konkluzjoni li kull kirja għal żmien indefinit tkun tista' tiġi tterminata mis-sid u b'hekk eluf ta' nies isibu ruħhom mingħajr ebda saqaf fuq rashom u dan minkejja li ma jkunu kisru ebda disposizzjoni tal-liġi viġenti;

11. Illi r-rikorrenti ma jistgħux jippretendu li jkollhom kirja ferm aktar għolja minn dik stabbilita bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u l-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi r-rikorrenti għandhom dritt li jirċievu l-kirja li l-esponenti kienu ntrabtu li jħallsu għal-fond *de quo agitur* u xejn aktar. Jekk kemm il-darba xtaqu li jirrevedu l-kirja sabiex tirrifletti il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq, huma dejjem kellhom id-dritt li jipprevalu ruħhom mid-disposizzjonijiet tal-liġijiet vigenti u mhux minn proċedura straordinarja bħal dan il-każ. Id-ditt tat-tgawdija tal-proprjeta` privata jkun pjenament soddisfatt meta sid il-kera jirċievi l-kera marbut mal-kirja. Ir-rikorrenti f'din l-istanza qatt ma rrifjutaw il-

kirja ħlief reċentement, għalhekk ma jistgħux jippretendu li jġibu ruħhom bħala l-vittmi;

12. Illi peress li l-prinċipju ben stabbilit mil-Qrati nostrana kif ukoll mid-Dritt Ċivili cioe' dak tal-*pacta sunt servanda* r-rikorrenti huma obbligati jirrispettaw il-kirja li kienet tikkomprendi obbligi assuni minnhom u/jew mil-ante causa tagħhom.

Għaldaqstant, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jitqiesu mhux ġustifikati, insostenibbli, abbusivi u kapriċċjużi u konsegwentement għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri."

4. Rat li fil-11 t'April 2022 il-Qorti nominat lill-Perit Alex Torpiano, sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond mertu tal-kawża għall-perjodu mill-1983 sas-27 ta' Mejju 2021, f'intervalli ta' ħames snin.

5. Rat ir-rapport tal-Perit Alex Torpiano ppreżentat fis-7 ta' Novembru 2022 u maħluf fil-15 ta' Diċembru 2022[1].

6. Rat in-nota tar-rikorrenti ppreżentata fil-15 ta' Diċembru 2022 bil-mistoqsijiet in eskussjoni għal Perit Tekniku[2].

7. Rat ir-risposti tal-Perit Tekniku ppreżentati fis-27 ta' Diċembru 2022 għal mistoqsijiet in eskussjoni[3].

8. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ppreżentata fl-24 t'Awwissu 2023[4], in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat Bezzina ppreżentata fid-19 ta' Settembru 2023[5] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fl-20 ta' Settembru 2023[6].

9. Rat l-atti kollha tal-kawża inkluż il-provi mressqa mill-partijiet.

10. Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

---

[1] Fol 97 et seq tal-proċess.
[2] Fol 107 et seq tal-proċess.
[3] Fol 111 et seq tal-proċess.
[4] Fol 237 et seq tal-proċess.
[5] Fol 256 et seq tal-proċess.
[6] Fol 237 et seq tal-proċess.

Ikkunsidrat

L-eċċezzjoni dwar it-titolu.

11. L-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat hija maqsuma f'żewġ inċiżi dik li r-rikorrenti jeħtiġilhom prova tat-titolu u t-tieni inċiż huwa li r-rikorrenti jeħtiġilhom iġibu prova li l-kirja hija mħarsa bil-Kapitolu 69 u l-Artikoli 1531D u 1531I tal-Kodiċi Ċivili.

12. L-ewwel inċiż tal-ewwel eċċezzjoni ta' natura preliminari tal-Avukat tal-Istat hija fis-sens li r-rikorrenti jeħtiġilhom iġibu l-aħjar prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni.

13. Mill-atti jirriżulta illi l-atturi aħwa Griffiths wirtu nofs indiviż tal-fond fis-sena 2016 mill-eredita' ta' ommhom Maria Rosaria Griffiths. Filwaqt li l-atturi kollha flimkien mal-konjuġi fejn applikabbli akkwistaw in-nofs indiviż l-ieħor permezz ta' żewġ kuntratti in atti Nutar Patricia Hall datati 21 ta' Dicembru 2018 u 18 ta' Frar 2019 rispettivament. L-atturi ppreżentaw it-testment tal-ġenituri tagħhom, il-*causa mortis* t'ommhom li juri li hija kellha kwart (¼) tal-fond mertu tal-kawża kif ukoll il-kuntratti ta' xiri li saru fl-atti tan-Nutar Patricia Hall li juru l-akkwist ta' seba' ishma minn tmienja b'kuntratt tal-21 ta' Diċembru 2018 u r-rimanenti sehem minn tmienja b'kuntratt tat-18 ta' Frar 2019. Ebda wieħed minn dawn l-atti ma ġie kontestati mill-Avukat tal-Istat.

14. Fit-tieni inċiż tal-ewwel eċċezzjoni l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li r-rikorrenti jeħtiġilhom iġibu prova li l-kirja hija mħarsa bil-Kapitolu 69 u l-Artikoli 1531D u 1531I tal-Kodiċi Ċivili. Il-Qorti tosserva li mar-rikors promotur ir-rikorrenti annettew il-kuntratt tal-kirja li sar bejn missierhom Joseph Henry Griffiths, f'ismu u bħala mandatarju ta' Salvino Agius, l-ante kawża tar-rikorrenti u Victor Bezzina liema kuntratt sar fil-11 ta' Jannar 1983. Dan il-kuntratt huwa prova ċara li l-kirja mertu tal-kawża bdiet qabel is-sena 1995 u għalhekk hija milquta bil-provvedimenti tal-Kapitolu 69.

15. Għaldaqstant il-Qorti qed tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Ikkunsidrat

L-eċċezzjoni dwar il-leġittimita' passiva.

16. L-ewwel eċċezzjoni ta' natura preliminari tal-inkwilin hija li m'huwiex il-leġittimu kontradittur u li allura m'għandux *locus standi*.

17. Dwar dan il-punt, din il-Qorti tibda billi tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Abela vs. L-Onor. Prim Ministru et** deċiża fis-7 ta' Diċembru 1990:

> "F'kawżi ta' natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontradditturi ta' dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma, direttament jew indirittament, responsabbli għall-kummissjoni jew omissjoni ta' xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li ghall-omissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni tal-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta' dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala' fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja."

18. Fid-dawl tas-sentenza suċċitata il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Partit Nazzjonalista et vs. Kummissjoni Elettorali et**. (Rik Kost 26/2013) deċiża fid-29 ta' Mejju 2015 elaborat li "Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u ma jistgħux jitqisu illi jeskludu kategoriji oħra."

19. Huwa aċċettat fil-ġurisprudenza tagħna illi f`kawżi ta' indoli kostituzzjonali u/jew konvenzjonali huwa l-Istat illi għandu jwieġeb għall-vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali billi huwa l-Istat illi għandu l-obbligu illi jassigura li l-liġijiet ma joħolqux żbilanċ inġust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-interess ġenerali.

20. Fil-kawża tal-lum, ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw mill-fatt illi bil-kirja tal-fond protetta bil-Kapitolu 69 kif ukoll bl-Artikoli 1531D u 1531I tal-Kodiċi Ċivili inkissru l-jeddijiet fundamentali tagħhom kif imħarsa bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali.

21. L-Avukat tal-Istat huwa r-rappreżentant tal-Istat. Jekk ir-rikorrenti jseħħilhom jipprovaw l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, u bħala rimedju tingħata kumpens (sew jekk pekunjarju sew jekk ikun morali) huwa l-Istat illi

għandu jagħmel tajjeb għall-ħlas tal-kumpens. Il-leżjoni lamentata mir-rikorrenti fil-kawża odjerna m'hijiex diretta kontra l-intimat Bezzina.

22. L-intimat Bezzina però għandu jkun parti fil-kawża għaliex għandu leġittimazzjoni passiva fil-mertu tal-kawża billi d-deċiżjoni li ser tippronunzja l-Qorti tista' tolqot direttament lilu aktar u aktar meta wieħed jara fost oħrajn li fir-raba' talba tagħhom ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Qorti tordna l-iżgumbrament fi żmien qasi u perentorju tal-intimat Bezzina mill-fond mertu tal-kawża.

23. Għaldaqstant, għalkemm f'kawżi kostituzzjonali bħal dik odjerna l-Istat neċessarjament irid ikun parti mill-proċeduri l-għaliex huwa proprju l-istess Stat li jirrispondi għal kwalunkwe ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem meta l-ksur huwa riżultat ta' l-applikazzjoni ta' liġi, dan ma jeskludix il-ħtieġa tal-preżenza ta' terzi fil-kawża, in kwantu l-eżitu tal-istess proċeduri kostituzzjonali jista' jimpinġi fuq id-drittijiet tat-terzi bħalma hu fil-każ ta' inkwilin.

24. Din l-eċċezzjoni tal-inkwilin qiegħda tiġi għalhekk miċħuda.

Ikkunsidrat

Mertu

25. Ir-rikorrenti jinsistu li minħabba dispożizzjonijiet fil-Kapitolu 69 kif ukoll fil-Kapitolu 16 huma ma jistgħux jawmentaw l-kera għar-rata viġenti fis-suq liberu u lanqas jistgħu jkollhom l-proprjetà bil-pussess liberu favur tagħhom fi żmien raġonevoli u dan qiegħed iwassal għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom sanċit taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

26. L-artikoli tal-liġi rilevanti huma Artikoli 3 u 12 tal-Kapitolu 69 u Artikoli 1531D u 1531I tal-Kapitolu 16.

27. A tenur tal-**Artikolu 3 tal-Kapitolu 69**:

> "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."

28. **Artikolu 12** tal-istess kapitolu imbagħad jipprovdi li

> "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"

29. Permezz tal-**Att X tal-2009**, daħlu fis-seħħ emendi għal-liġi tal-kera fosthom l-**Artikolu 1531D tal-Kapitolu 16** li jipprovdi:

> "(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."

30. Artikolu ieħor ta' relevanza f'dan l-aspett huwa l-**Artikolu 1531I** li jipprovdi

> "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 sar kuntratt ta' kiri li jistipula żmien determinat."

Ikkunsidrat

Allegat leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

20. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti issib fost oħrajn leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

21. L-Avukat tal-Istat laqa' għat-talbiet tar-rikorrenti msejsa fuq l-Artikolu 37 billi eċċepixxa illi l-imsemmi artikolu mhux applikabbli għall-fattispeċi tal-każ odjern in kwantu l-Kapitolu 69 hija liġi promulgata qabel l-1962 u allura hija mħarsa bl-**Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni.**

22. Din l-eċċezzjoni hi fondata għaliex Kapitolu 69 huwa mħares bl-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni.

23. L-**Artikolu 47 (9)** tal-Kostituzzjoni jipprovdi s-segwenti:

"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."

24. In tema legali ssir referenza għas-sentenza **Anthony Muscat pro et noe vs. Elizabeth Farrugia et** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 fejn ikkunsidrat li għalkemm id-dispożizzjonijiet relevanti tal-Kodiċi Ċivili u tal-Kapitolu 69 kienu mdaħħla, emendati jew sostitwiti b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk il-każ tal-lum ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

25. Il-Qorti Kostituzzjonali fl-imsemmija sentenza ikkwotat minn sentenza oħra tagħha, **Charles Bonello vs. Il-Kummissarju tal-Pulizija et** tat-23 ta' Novembru 2020, fejn kienet osservat li:

> "i. L-Art. 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li "ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà` li kull xorta li tkun" ma jista' jittieħed jekk mhux inter alia bi ħlas ta' kumpens xieraq. Id-dritt ta' sid li jkollu l-pussess materjali u mhux biss pussess legali huwa interess fuq proprjetà`. B'hekk hu imħares taħt l-art. 37 minkejja li s-sid ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjetà`.
> ii. "Il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 li pero` ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 47(9).
> iii. "L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi 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 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).....". It-tiġdid tal-kirja seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, ċioe` L-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini li daħlet fis-seħħ bl-Ordinanza XXI tal-1931. Għalhekk hu mħares mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għaldaqstant mhuwiex milqut minn Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.
> iv. "Għalkemm hu minnu li l-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, pero` ma kellhomx l-effetti li jissemmew fil-paragrafi (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni".[7]

26. Din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament u tqis illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 huma mħarsa bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jiġi invokat mir-rikorrenti.

---

[7] Ara wkoll **Galea et vs. Avukat Generali et** deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) fit-30 ta' Ġunju 2020; **Alexander Caruana et vs. Doris Zarb et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 t'April 2021; **Louis Apap Bologna et vs. Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 t'Ottubru 2021.

27. **Għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti in kwantu msejsa fuq Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni qed jiġu miċħuda.**

Allegat leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

31. Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi li:

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

32. Ir-rikorrenti isostnu illi Kapitolu 69 u l-Kapitolu 16 iċaħduhom mid-dritt għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Min-naħa l-oħra l-intimat Avukat tal-Istat, jeċċepixxi li l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

33. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex l-ewwel teżamina l-elementi tad-dritt fundamentali protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u mbagħad tgħaddi sabiex tevalwa l-artikoli tal-liġi impunjati fl-isfond tad-dritt fundamentali invokat mir-rikorrenti.

34. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropeja, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u għalhekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu tal- Artikolu 1 tal-istess Protokoll.

35. Meta l-Istat jgħaddi liġijiet li jċaħħdu lis-sid mit-tgawdija paċifika ta' ħwejġu, mhux biżżejjed illi jkun qed jaġixxi fil-parametri tal-liġi u bi skop li tgawdi s-

soċjetà in ġenerali. Ikun jonqos u meħtieġ li sabiex jiġi evitat ksur tal-Konvenzjoni, min ikun ġie drastikament imċaħħad kontra r-rieda tiegħu mit-tgawdija ħielsa ta' ħwejġu jingħata kumpens adegwat, kumpens intiż sabiex jagħmel ġustizzja mal-vittma tal-leżjoni tad-dritt fundamentali u li jinnewtralizza sakemm possibbli d-dannu konsegwenzjali soffert.

36. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli: L-ewwel regola tistabbilixxi d-dritt li kull persuna tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet. It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali. It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pieni.

37. Ir-rikorrenti m'humiex jimpunjaw l-artikoli tal-liġijiet applikabbli bħala li m'humiex fl-interess pubbliku jew li l-effetti li qegħdin jilmentaw minnhom m'humiex ir-riżultat ta' operazzjonijiet f'qafas legali. L-ilment tagħhom huwa fis-sens illi l-operazzjoni ta' dawn il-liġijiet fil-konfront tagħhom ħolqu sproporzjon tant qawwi fil-ħlas tal-kera perċepibbli skond il-liġi meta mqabbel mal-kera potenzjali fis-suq, illi l-konsegwenza ta' dan hi li l-liġijiet impunjati ma żammewx bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali u d-drittijiet tas-sid.

38. Huwa minnu illi sakemm ġiet intavolata l-kawża odjerna, bl-operazzjoni tal-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 u tal-Artikoli 1531D u 1531I tal-Kapitolu 16 ir-rikorrenti kellhom idejhom marbuta dwar il-possedimenti tagħhom. Il-kuntratt ta' kera kien qiegħed jiġġedded awtomatikament kull sena kontra r-rieda tagħhom.

39. Għalhekk kollox iħoll u jorbot jekk fil-każ odjern, bl-operazzjoni tal-liġijiet li t-tħaddim tagħhom qiegħed jiġi hawn impunjat inżammx il-bilanċ meħtieġ skond l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni bejn l-interess ġenerali u d-dritt konvenzjonali tas-sid.

40. **Jirriżulta illi fil-11 ta' Jannar 1983 l-ante kawża tar-rikorrenti f'ismu proprju u bħala mandatarju ta' Salvino Agius ta b'titolu ta' kera lill-intimat Victor Bezzina ir-ristorant mertu tal-kawża bil-kera ta' Lm1650, somma mhux żgħira għal dak iż-żmien. Kera li konvertita f'munita ewro ssarraf fis-somma ta' €3,843.47 fis-sena, mingħajr ma wieħed jieħu kont tal-inflazzjoni. Il-partijiet ftehmu wkoll li l-ammont ta' kera fit-tieni sena**

(1984) il-kera kellha tkun ta' Lm 1,950 (ekwivalenti għal €4,542.28) fis-sena, għat-tielet sena (1985) l-kera kellha tkun ta' Lm 2,250 (ekwivalenti għal €5,241.09) fis-sena u għar-raba' sena (1986) l-kera kellha tiżdied għal Lm2,550 (ekwivalenti għal €5,939.90). Sussegwentement fis-sena 1987 il-kera kellha tiżdied b'persentaġġ ta' ħamsa fil-mija (5%) u kellha tibqa tiżdied bl-istess persentaġġ kull tlett snin. sas-sena 2000 f'liema sena l-kera kellha tiġi kunsidrata bħala fissa u stabbli u ma tibqax tiżdied.

41. Il-**Perit Tekniku Alex Torpiano** ipprovda żewġ valuri lokatizzju, wieħed maħdum billi ħa kont tal-valur maqbul fuqu fil-kuntratt tal-kera u mexa 'l quddiem fuq bażi tal-indiċi ta' l-inflazzjoni u tal-prezzijiet tal-proprjetà u t-tieni valur ħadmu billi beda bil-valur lokatizju attwali u mexa lura fuq bażi tal-imsemmija indiċi. Il-Perit fisser li fl-opinjoni tiegħu "fuq bażi ta' dan l-istadju tas-suq, wieħed jista' jikkonkludi li l-valur lokatizzju attwali għandu minimu ta' €40,000 [...] u massimu ta' bejn €110,000 p.a. u €125,000 p.a. [...]"[8]. Kompla jispjega li "waqt li l-esponenti huwa tal-fehma li l-valur lokatizzju attwali huwa ta' madwar €110,000 p.a., jirrileva li dan ma jinkwadrax mal-kirjiet miftiehma fl-1983. Dan ifisser li biex wieħed ikun konsistenti irid jinjora dak li ġie maqbul fl-1983 – li ċertament ma tantx huwa ġustifikabbli."[9]

42. **Ir-rikorrenti qegħdin isejsu l-kawża minnhom promossa fuq il-premessa li minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69, b'mod partikolari l-Artikoli 3, 4 u 9(b) huma kienu u għadhom obbligati jġeddu l-kirja indefinittivament bl-istess kera.**

43. Kif rajna l-awment annwali fil-kera skont il-kuntratt ġie fi tmiemu fis-sena 2000. Sas-sena 2000 il-kera pagabbli skont il-kuntratt kienet ta' €7,220.00. Jirriżulta pero' illi mis-sena 2000 'il quddiem l-intimat Bezzina xorta baqa' jħallas awmenti fil-kera. Skont ix-xhieda mhux kontradetta tal-konvenut Victor Bezzina mogħtija permezz ta' affidavit jgħid hekk:

"Minkejja li l-imsemmi kuntratt jistipula illi l-kera kif awmentata kellha tibqa' waħda fissa wara s-sena elfejn (2000), Anthony Griffithz baqa' jgħollili l-kera u jitlobni awmenti konsiderevoli kull tlett xhur. Fil-fatt fuq kull irċevuta li kien itini tal-ammont li kien jitlobni, kien jindikali l-ammont awmentat li għandi nħallas id-darba li jkun imiss. Dawn in-notamenti wieħed jista' jarahom fuq l-irċevuti li qed jiġu hawn annessi u mmarkati

---

[8] Fol 100 tal-proċess.
[9] Fol 101 tal-proċess.

bħala "Dok VB1) liema riċevuti jiena nikkonfermhom bil-ġurament tiegħi u nikkonferma li ħallast dawk l-ammonti lil Anthony Griffiths".

44. **Ikompli jixhed illi fis-sena 2016 huwa ħallas lill-atturi kera annwu ta' €17,392.34; fis-sena 2017 ħallas €18,240.29; fis-sena 2018 ħallas €19,152.10; fis-sena 2019 ħallas €20,109.69 u fis-sena 2020 ħallas €21,115.18. Jgħid illi f'dawk is-snin ħallas f'kera żejda s-somma ta' €59,909.60 u fis-sena 2021 ipproċeda b'kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera jitlob lura dak l-ammont.**

45. **Fid-19 ta' Mejju, 2021, ġimgħa qabel ma intavolaw il-kawża odjerna, l-atturi, permezz ta' ċedola ta' depożitu, ddepożitaw is-somma ta' €60,000 sabiex tagħmel tajjeb għall-pretensjoni ta' l-inkwilin u jiġi evitat li jippreżenta mandat ta' sekwestru kawtelatorju.**

46. **L-atturi waqfu jirċevu l-kera u istitwew il-kawża odjerna.**

47. B'sentenza tal-4 ta' Lulju, 2023 fl-ismijiet "Victor Bezzina v. Anthony Griffiths et."[10] il-Bord li Jirregola l-Kera iddikjara illi dik il-kera imħallsa mis-sena 2000 'il quddiem u li kienet superjuri għal dak stipulat fil-kuntratt ta' kera, ma kenitx tħallset bi żball iżda kienet kera li l-partijiet ftehmu dwarha, u li kienu fil-pjeni poteri tagħhom li jikkuntrattaw dwarha.

48. Bl-emendi tal-**Att X tas-sena 2009** fil-Kodiċi Ċivili, b'effett mis-sena 2010 il-kera bdiet tawmenta bir-rata ta' 15% kull sena għall-ewwel erba' snin (għas-snin 2010 – 2013) u sussegwentement b'5% kull sena dekorribbli mill-ewwel kirja wara l-1 ta' Jannar 2014.

49. Artikolu 1531D (3) tal-Kapitolu 16, introdott ukoll bl-Att X tal-2009, jipprovdi illi:

> "(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."

50. **Jirriżulta għalhekk illi l-kera li kien qed iħallas l-inkwilin Bezzina ma kenitx kera skont il-liġi impunjata iżda kera li s-sidien u l-inkwilin ftehmu dwarha**

---

[10] Mhux appellata

lil hinn minn dak stipulat fil-kuntratt ta' kera u lil hinn minn dak stipulat fil-liġi.

51. **Fir-relazzjoni tiegħu il-Perit Tekniku l-Professur Alex Torpiano irrelata illi fis-sena 2021 il-valur lokatizzju tal-fond mertu tal-kawża kien €40,000 b'potenzjal ta' massimu fis-somma ta' €110,000.00[11]. In eskussjoni kompla jelabora: "11. Illi l-esponent kien mitlub mill-Qorti jagħti opinjoni dwar il-valur loktaizzju minn 1983 sa 2021, u li għalhekk kellu bil-fors jaħdem miż-żewġ trufijiet, jiġifieri minn 1983 'il quddiem, u mit-2021 lura. Idejalment, wieħed kellu jsib kongruwenza mqar parzjali bejn dawn il-metodi, pero' dan kien diffiċli. Illi kieku l-esponent kellu jagħti opinjoni dwar il-valur lokatizzju llum, mingħajr ma jmur lura, allura l-valur kien ikun ta' €110,000 fis-sena, fuq il-bażi massima tas-suq attwali, kif anke stqarr fir-relazzjoni tiegħu. Imma jekk jieħu in konsiderazzjoni l-valuri minimi tas-suq attwali, l-valur lokatizju llum kien ikun ta' €40,000 fis-sena, u, fil-fatt dan iwassal għal forma ta' kongruwenza mal-valuri li joħorġu mill-kuntratt ta' l-1983. Illi l-esponent ma ħassx li l-valuri espressi fil-kuntratt ta' 1983 setgħu jiġu njorati."**

52. Il-Qorti għalhekk ser tieħu kont ta' dak li rrelata l-perit tekniku illi l-valur lokatizju fis-sena 2021 kien ta' €40,000.

53. F'dawn iċ-ċirkostanzi partikolari ma jistgħux l-atturi jilmentaw li qed jirċevu kera irriżorja meta ġie anke ġudizzjarment dikjarat li l-kera annwu fis-sena 2020 kien ta' €21,115.18 u mhux €7,220 kif allegaw l-atturi meta istitwew il-kawża odjerna. Sempliċi kalkolu matematiku ai termini ta' Cauchi v. Malta juri illi d-danni pekunjarji huma ineżistenti f'dan il-każ meta tqis li mill-ammont ta' €40,000 irid jitnaqqas persentaġġ minħabba l-għan leġittimu tal-liġi kif ukoll persentaġġ ieħor peress illi ma kien hemm l-ebda ċertezza li l-fond kien ser jinkera għall-perijodu kollu b'dak l-ammont u wara jitnaqqas l-ammont ta' kera attwalment imħallas[12].

54. Issib għalhekk illi l-atturi ma seħħilhomx jippruvaw sodisfaċentement illi sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

---

[11] Fol. 102

[12] **Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez vs. Avukat Ġenerali et** - Qorti Kostituzzjonali 27 ta' Ottubru 2021,

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi,

1. Tiddisponi mill-eċċezzjonijiet tal-intimati konformement ma' dak hawn fuq deċiż,

2. Tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti.

3. Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
27 ta' Frar, 2024

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur