- liġijiet tal-kera

- ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta'

- kirja kummerċjali

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(Sede Kostituzzjonali)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 12 ta' Marzu 2024

Rikors Kost. Nru. 132/2020 GM

Central Business Centres plc (C 65702)

vs

Avukat tal-Istat u

Carmelo Spiteri (246345M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ta' Central Business Centres plc li permezz tiegħu wara li ppremettiet illi :

L-esponenti Central Business Centres plc, li tagħha l-esponent Joseph Cortis huwa direttur u rappreżentant legali, għandha hi proprjeta' diversi fondi kontigwi li flimkien jagħtu fuq Main Street, San Ġiljan, fosthom il-fond kummerċjali bin-numru mija u disgħa u tletin (139) f'Main Street, San Ġiljan, mikri lill-intimat Carmelo Spiteri, bil-kera ta' mija u tmienja u tletin ewro u erbgħa u ħamsin ċenteżmu (€138.54) fis-sena, u llum użat ħafna ta' barbier.

L-imsemmi Carmelo Spiteri, kien kera l-fond 139, Main Street, San Ġiljan, għal skop kummerċjali, ferm qabel l-1 ta' Ġunju 1995, b'skrittura datata 1 ta' Ottubru 1965, u għalhekk il-kirja hija regolata bid-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta).

L-esponenti Central Business Centres plc akkwistat il-proprjeta' sħiħa li għandha f'dan il-lok, u li tinsab madwar, wara u fuq il-fond okkupat mill-intimat Carmelo Spiteri, bil-ħsieb li tiżviluppa kumpless ta' bini kummerċjali fil-qalba ta' San Ġiljan. Biex akkwista l-proprjeta', u wettqet dan il-proġett, l-esponenti investiet ammont inġenti ta' flus, kollox bil-prezzijiet tas-suq tal-lum, u dan fir-rigward ukoll tal-eżekuzzjoni tal-proġett.

L-esponenti Central Business Centres plc qed tiġi imfixkla serjament, u miżmuma, milli tgawdi l-proprjeta' tagħha kif għandha l-jedd li tagħmel, mill-intimat Carmelo Spiteri li qed jirrifjuta li joħroġ mill-fond 139, Main Street, San Ġiljan, proprjeta' tagħha, u dan għaliex jippretendi li għandu d-dritt li jkompli jgawdi l-fond, bl-istess kera u kondizzjonijiet, bis-saħħa tal-liġi.

L-artikolu 3 tal-Ordinanza jżomm lill-esponenti milli tirrifjuta li ġġedded il-kiri, jew li tgħolli l-kera, jew li tagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri, anke meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri, mingħajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera.

Minħabba li l-fond in kwistjoni kien mikri bħala ħanut, l-esponenti ma tistax tieħu lura l-pussess ta' din il-proprjeta' tagħha, sakemm iddum fis-seħħ din l-Ordinanza, ħlief fil-każijiet imsemmija fl-artikolu 9(a) tal-istess Ordinanza. Ebda restrizzjoni simili ma tapplika għall-fondi tal-Gvern, jew amministrati mill-Gvern, jew li jkunu meħtieġa mill-Gvern għal skop ta' utilità pubblika (artikolu 12 tal-Kap. 69), jew meta l-kiri jkun beda wara l-1 ta' Ġunju 1995 (artikolu 46 tal-Kap. 69).

Effettivament l-ebda waħda miċ-ċirkostanzi kontemplati fl-artikolu 9(a) tal-Kap. 69 ma hi applikabbli; u għalhekk l-esponenti ma tistax twaqqaf il-kiri u tirriprendi l-pussess tal-fond proprjeta' tagħha.

In oltre, l-istess Ordinanza timpedixxi lill-esponenti milli timponi kera u kundizzjonijiet ġusti għaċ-ċirkostanzi tal-lum, kemm tan-negozju kemm tal-lokal. Mill-banda l-oħra, l-intimat Carmelo Spiteri ilu issa għal diversi snin igawdi waħdu l-qligħ inġenti li tħallilu l-attivita' kummerċjali li jmexxi f'dan il-fond tal-esponenti, mingħajr ma jħallas il-korrispettiv xieraq lis-sid.

Dawn ir-restrizzjonijiet fl-Ordinanza u/jew l-operazzjoni tagħhom jiksru d-drittijiet fundamentali tal-esponenti għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti, għal smigħ

xieraq, għal rimedju effettiv kif protetti bl-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikoli 6 u 13 u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

(i) Tiddikjara u tiddeċiedi li l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kap. 69), u senjatament bl-artikoli 3, 4, 5 u 9 tal-istess Ordinanza u/jew l-applikazzjoni tagħhom għall-kiri msemmija tal-fond bin-numru 139, Main Street, San Ġiljan, jilledu d-drittijiet fundamentali tagħha kif fuq ingħad u senjatament dawk protetti bl-artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni u bl-artikoli 6 u 13 u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

(ii) konsegwentement u għar-raġunijiet premessi, tiddikjara illi l-isess artikoli 3, 4, 5 u 9 tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69) mhumiex applikabbli għall-kirja;

(iii) tagħmel dawk id-dikjarazzjonijiet, tagħti dawk l-ordnijiet, ir-rimedji u l-provvedimenti kollha meħtieġa biex tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali fuq imsemmija tal-esponenti, inkluż billi (i) tiddikjara li l-esponenti mhix obbligata ġġedded il-kirja ta' dan il-fond, f'San Ġiljan, favur l-intimat Carmelo Spiteri; u (ii) tikkundanna lill-intimati, jew minn mimnhom, iħallsu kumpens xieraq għall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija tal-esponenti, u għall-okkupazzjonji tal-fond imsemmi bi vjolazzjoni tad-drittijiet tagħha.

Rat ir-Risposta tal-Avukat tal-Istat li permezz tagħha eċċepixxa illi :

1. L-ewwel u qabel kollox, il-kumpannija rikorrenti trid tiddeċiedi kif ser tistrada l-kawża jekk hux skont il-proċediment b'rikors ġuramentat *ai termini* tal-Artikoli 154 et seq. tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta <u>jew</u> *ai termini* tar-Regolamenti numru 2 et seq. tar-Regoli dwar il-Prattika u l-Proċedura tal-Qrati u l-Bon-Ordni (L.S. 12.09) u l-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni;

2. Mingħajr preġudizzju u in linea preliminari wkoll, il-kumpannija rikorrenti għandha ġġib **<u>prova ċara tat-titolu tagħha</u>** sabiex turi li hija l-proprjetarja tal-fond in kwistjoni kif qed tallega fir-rikors promutur. F'dan ir-rigward għandha wkoll tindika d-data preċiża ta' meta saret sidt il-fond **għaliex l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha jista' jiġi kkunsidrat <u>mid-data ta' meta r-rikorrenti saret sidt il-fond mertu ta' dan il-każ</u> u mhux qabel**;

3. Fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

4. L-esponent jixtieq jiġbed l-attenzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti fuq il-fatt li r-rikorrenti kienet ben konxja li l-proprjetà li kienet qed tixtri kienet mikrija bħala ħanut lill-intimat Carmelo Spiteri, u issa qed tinqeda b'dawn il-proċeduri kostituzzjonali speċjali biex l-intimat jiġi żgumbrat. Il-kumpannija rikorrenti xtrat il-proprjetà b'għajnejha miftuħa u mhux sewwa li l-intimat jitlef ħobżu meta r-rikorrenti mponiet fuqha nnifisha din iċ-ċirkustanza; u għalhekk *imputet sibi*;

5. Il-kumpannija rikorrenti trid turi b'liema mod qed jiġu miksura d-drittijiet fundamentali tagħha ai termini tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikoli 6 u 13 tal-Konvenzjoni;

6. Għal dak li għandu x'jaqsam l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan l-Artikolu mhux applikabbli minħabba l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li hija liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u dan skont ma jipprovdi l-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)…*".

7. Barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. 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-proprjetà. Infatti, skont l-artikolu 1531I tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera għandha tintemm fl-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;

8. Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-*proviso* tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;

9. Fil-każ preżenti, l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjetà mikrija mir-rikorrenti jaqa' fl-ambitu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għaliex it-tiġdid tal-kirja u l-kontroll tal-valur tal-kera għal skopijiet kummerċjali huwa legali peress li joħroġ mil-liġi stess;

10. L-iskop tal-liġi li qed tilmenta minnha l-kumpannija rikorrenti huwa sabiex jiġu protetti fondi kummerċjali. Tali protezzjoni tippreżerva l-vijabbilta' ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, tipproteġi l-impjieg tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi,

tivvantaġġja l-konsumatur u tipprovdi stabbilita' fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-intrapriżi. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

11. Rigward l-ilmenti min-naħa tal-kumpannija rikorrenti fuq l-ammont tal-kera u l-kundizzjonijiet tal-kirja, xieraq li jiġi enfasizzat li dawn ġew imposti mir-rikorrenti jew mingħand min xtraw il-fond, bi qbil mal-inkwilin u mhux mill-Istat. Kienu r-rikorrenti jew mingħand min xtraw il-fond li stabbilew l-ammont tal-kera u l-Istat bl-ebda mod ma ndaħal fir-rigward ta' kemm kellha tkun il-kirja u ma kien hemm xejn fil-liġi li jwaqqaf lir-rikorrenti jew l-antekawża tagħhom li jistabbilixxu żidiet fil-kera kull tant żmien;

12. Għal dak li għandu x'jaqsam mal-isproporzjon fil-kera, l-artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar 2014 għandha **tiżdied bil-ħamsa fil-mija kull sena** u din iż-żieda hija altru milli negliġibbli. Tajjeb li jingħad ukoll li skont l-artikolu 1531I tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, **il-kirja msemmija ser tibqa' tiġi protetta sal-2028** jiġifieri ma fadalx wisq u barra minn hekk, **il-manutenzjoni ordinarja jieħu ħsiebha l-inkwilin** u mhux ir-rikorrenti. Dan jimplika allura li l-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhux ġustifikat u għandu jiġi miċħud għaliex ma jirriżulta l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

13. Rigward il-kumpens mitlub, wieħed irid jieħu in konsiderazzjoni wkoll li r-rikorrenti ħalliet ħafna snin jgħaddu sakemm fetħet dawn il-proċeduri. It-trapass ta' dan iż-żmien kollu jitfa' dubji serji kemm effettivament ir-rikorrenti ħassitha aggravata u kwindi kwalunkwe kumpens li jista' qatt jingħata lir-rikorrenti, għandu jiġi kkalkulat fid-dawl ta' dan il-fatt.

Rat ir-Risposta ta' Carmelo Spiteri li permezz tagħha eċċepixxa illi :

Mhux minnu li l-liġijiet viġenti msemmija fir-rikors promotur huma vjolazzjoni tad-dritt tas-soċjeta' rikorrenti u għalhekk it-talbiet tal-attur għandhom jiġu miċħuda.

L-esponent ma għandux iħallas kumpens lir-rikorrenti għaliex l-esponent ma jista' qatt ikun ħati ta' xi vjolazzjoni tad-drittijiet tas-soċjeta' rikorrenti.

Il-fond in kwistjoni hu mikri bħala ħanut u skont il-liġi viġenti s-soċjeta' attriċi ma tistax tieħu lura l-pussess tal-proprjeta' in kwistjoni.

Is-soċjeta' attriċi kienet taf, meta akkwistat id-drittijiet tagħha in konnessjoni ma' din il-proprjeta' li l-esponent huwa protett mil-liġi.

Rat li b'verbal tagħha tat-28 ta' Settembru 2020 ħatret lill-Perit Mario Axisa sabiex jistabbilixxi l-valur lokatizzju tal-fond *de quo* għall-aħħar għoxrin sena b'intervalli ta' ħames snin u jagħmel valutazzjoni tad-danni li weħlu r-rikorrenti minħabba restrizzjoni taż-żvilupp tas-sit kollu.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtur ppreżentat fit-12 ta' April 2022[2].

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat:

Il-grupp ta' kumpaniji tal-familja Cortis, li l-kumpanija rikorrenti tagħmel parti minnu, fis-sena 2003 akkwistat ishma minn kumpanija oħra li kellha art mhix żviluppata f'San Ġiljan flimkien ma' seba' ħwienet, tlieta vojta u erbgħa okkupati fosthom il-ħanut li jopera fih l-intimat Spiteri bħala parrukkier bin-numru 139, Main Street, San Ġiljan.[3] Id-direttur tal-kumpanija rikorrenti, Joseph Cortis, xehed illi bħala kumpanija kienu bi ħsiebhom jirranġaw mal-inkwilini ta' dawn l-ħwienet u kienu anke' lesti li jagħtuhom kirja ta' post ġdid b'kera xierqa, wara li jiżviluppaw il-proġett kollu. L-inkwilini ma qablux, fosthom l-inkwilin Spiteri.

---

[1] Fol 55
[2] Fol. 122.
[3] Dok. B a fol. 26.

Dan il-fond kien inkera lill-intimat Spiteri fl-1 ta' Ottubru 1965 b'kera ta' Lm40 bħala ħanut ta' parrukkier.[4] Illum il-ġurnata l-intimat Spiteri għadu għaddej b'dan in-negozju u jħallas kera ta' €138.54 fis-sena.

Fis-sena 2014 is-soċjeta' rikorrenti riedet tagħmel proġett kbir ta' ħwienet u uffiċini iżda ma setgħetx twaqqa' l-ħanut li jopera fih l-intimat Spiteri u għalhekk kellha tibni madwaru.

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrenti tallega li ma setgħetx tkompli l-proġett fl-intier tiegħu għax ma setgħetx twaqqa' l-fond mikri lill-intimat Spiteri u li dan ġab miegħu spejjeż żejda li qiegħdha titlob rifużjoni tagħhom bħala danni.

Ir-rikorrenti ikarigat ukoll lill-Perit Philip Micallef sabiex jikkalkula r-rata ta' kera li jġibu l-ħwienet milqutin bil-kirja tal-antika li jinsabu fil-kumpless pero' ma setgħux jiġu integrati fl-iżvilupp ġdid minħabba li l-inkwilini ma riedux jiżgumbraw il-post.[5] Peress li l-bini ġdid sar madwar il-ħanut tal-intimat Spiteri *kien jinvolvi spejjeż akbar kemm minħabba sigurta' akbar minħabba li x-xogħol kien qed isir fuq bini okkupat kif ukoll minħabba l-għodod u l-inġenji li kellhom jintużaw, inkluż ħafna xogħol bl-idejn….meta eventwalment jiżvojta dan il-ħanut biex isir ix-xogħol u l-ambjent jiġi nkorporat fl-iżvilupp sħiħ, l-ispejjeż tas-sidien ser ikunu aktar milli kieku x-xogħol sar kollu mal-iżvilupp prinċipali. Dan jinvolvi spejjeż ta' twaqqigħ b'mod kontrollat u b'apparat iżgħar u għalhekk b'aktar spejjeż. Jinvolvi tindif aktar spendjuż u anke' fil-bini x-xogħol ser jiġi jiswa aktar milli kieku inbena mal-korp tal-binja sħiħa*[6]. Il-Perit Micallef stima dawn l-ispejjeż f'total ta' €19,200 mingħajr VAT. Il-perit maħtur

[4] Dok. D a fol. 49.
[5] Fol 89
[6] Ara xhieda tal-Perit Philip Micallef a fol 87

mill-Qorti kkonferma dan kollu u stima l-ispejjeż f'total ta' €47,500 għat-tlett iħwienet li ma ġewx inkorporati fl-iżvilupp oriġinali.

Huwa llum stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa[7].
Jiġi osservat li l-kalkoli tar-rikorrent ma jqisux il-għan leġittimu u soċjali tal-ligi, imma l-potenzjal tal-propjeta' li tiġi żviluppata f'korp ta' ħwienet u uffiċini fuq diversi sulari.

Id-deċiżjoni riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Cauchi Catherine Cauchi v Remigio Cassar** daħlet fid-dettal fuq il-punt kif għandhom jinħadmu l-istimi tal-Periti maħtura mill-Qorti. L-istima li kellha ssir hi ta' lok kummerċjali rrispettivament mill-potenzjal ta' żvilupp li jista' jsir fiha, u l-iskop li għalih jista' jintuża. L-istima kellha tkun tal-fond bħala fond kumerċjali għall-kiri fis-suq ħieles u xejn iktar.[8] Din il-Qorti sejra ssegwi din il-fehma tal-ogħla Qorti.

L-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat: Tip ta' proċediment

M'hemmx dubju illi r-rikorrenti qegħdin jitolbu rimedju "kostituzzjonali". L-att promotur sar f'din il-Qorti, sede kostituzzjonali. Huwa ntestat "rikors" u mhux "rikors maħluf". Ma sarx bil-formola ta' Rikors Ġuramentat. Tassew li r-rikors ġie kkonfermat bil-ġurament (meta ma kellux għalfejn isir hekk), iżda dan ma jikkonvertiħx f'"rikors maħluf". M'hemmx dubju għalhekk dwar it-tip tal-att promotur. Din l-eċċezzjoni, għalkemm ma ġietx irtirata jew irrinunzjata, ma ġietx iktar diskussa waqt is-smigħ tal-kawża.

[7] Albert Cassar et v Onor. Prim Ministru et - 22.2.2013 – QK. Vide wkoll Josephine Azzopardi pro et noe v Avukat Ġenerali et – 12.07.2019 – QK u Josephine Azzopardi pro et noe v. Onor. Prim'Ministru et – 25.04.2018 - QK
[8] Sentenza tat-12.07.2023.

Titlu

Id-dokumenti esibiti huma prova tajba għall-finijiet ta' din il-kawża li s-soċjeta` rikorrenti tassew għandha dritt ta' proprjeta` fuq il-fond mertu ta' din il-kawża.

It-tieni u t-tielet eċċezzjoni tal-intimat Spiteri: m'għandux iħallas kumpens; huwa biss inkwilin b'kirja valida

Huwa kkonsolidat fil-ġurisprudenza li l-inkwilin huwa leġittimarju passiv validu fi proċeduri bħal dawn iżda ma jbatix spejjeż.

Imputet sibi

L-intimat Avukat tal-Istat permezz tar-raba' u tal-ħdax-il eċċezzjoni tiegħu u l-intimat Spiteri permezz tar-raba' eċċezzjoni tiegħu jeċċepixxu illi s-soċjeta' rikorrenti kienet taf bil-kirja meta akkwistaw il-fond in kwistjoni u għalhekk trid tonora l-liġi. Imma r-rikorrenti mhux qed tipprova twaqqa' jew ma tonorax il-ftehim lokatizzju li kien hemm; anzi qed tilmenta mill-interferenza statali li b'liġi sfurzat ir-rilokazzjoni kontinwa tagħhom b'kundizzjoni tal-kirja mposta fuqha. Madankollu, dan il-fatt waħdu ma jġibx awtomatikament miegħu r-rinunzja tad-drittijiet tagħha fuq il-proprjeta' tagħha. Jiġi sottolineat il-punt li meta daħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-liġi, is-sidien ta' proprjetajiet fl-istess qagħda tar-rikorrenti u l-awturi tagħha sabu ruħhom b'idejhom marbutin u l-unika "għażla" (jekk tista' ssejħilha hekk) li kellhom kienet li jissottomettu ruħhom għal-liġi. Madankollu, minħabba l-emendi fil-liġi, l-awturi tar-rikorrenti, u r-rikorrenti ma kellhom ebda rimedju taħt il-liġi ordinarja li seta' jaġevolahom fid-drittijiet tagħhom ta' sidien ħlief bl-intavolar ta' kawża

quddiem Qorti ta’ ġurisdizzjoni kostituzzjonali proprju sabiex tiġi attakata dik l-istess liġi, kif proprju qed isir illum.

Il-Qorti trid tindaga jekk il-liġi naqsitx li toħloq mekkaniżmu legali li jħares fit-tul biex jekwilibra d-drittijiet tas-sid ma' dak tal-inkwilin mal-medda taż-żmien. Għalhekk, għalkemm fiż-żmien li daħlet din il-liġi, dan l-ekwilibru seta’ eżista, pero` trid teżamina l-effett tat-tibdiliet fis-suq li jġibu magħhom iż-żminijiet; u jekk matul iż-żmien kull ekwilibriju inizjali li seta’ kien hemm meta ġiet ippromulgata l-liġi, sfaxxax għal kollox.

Il-ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat: Ksur o meno tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 6 u 13 tal-Konvenzjoni Ewropea

Ir-rikorrenti targumenta illi m`għandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 39 tal-Konvenzjoni u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax iżżid il-kera b`mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament hija tista` tircievi huwa dak kif limitat bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta’ Malta anke jekk teżerċita d-dritt tagħha bi proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Qbiela.

Jekk is-sid għandu jedd għal dħul fuq il-proprjetà tiegħu li jkun għallinqas paragonabbli ma’ dak li jagħti s-suq ħieles, meqjus ukoll il-fattur soċjali, ikun inutli li għandu jedd li jadixxi qorti li ma għandhiex setgħa tagħtih ir-rimedju li jeħtieġ. Fil-każ tal-lum, għalkemm, kif rajna, jista’ jkun hemm ċirkostanzi fejn is-sid jista’ jingħata mill-Bord li Jirregola l-Kera, rimedju xieraq, dawk iċ-ċirkostanzi huma x’aktarx eċċezzjonali u ma jistax għalhekk jingħad illi s-sid għandu garantit aċċess għal tribunal li sejjer jagħtih rimedju sħiħ u biżżejjed.[9]

[9] J&C Properties Ltd v. Pulis 23.11.2020.

Għaldaqstant din l-eċċezzjoni mhix sejra tiġi milqugħa.

Applikabilita` tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni

Sewwa jeċepixxi l-Avukat tal-Istat fis-sitt eċċezzjoni tiegħu li:

-Il-Kap 69, tal-Liġijiet ta' Malta huwa protett mill-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni li teżenta mill-effetti tal-Kostituzzjoni l-ħdim ta' kull liġi fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962.

Barra minn hekk, il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza riċentissima **Martinelli v Avukat Ġenerali**[10] stabbiliet li "għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet m'għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 37(9)" (recte: Art. 47(9)) "Għalhekk l-Avukat tal-Istat sewwa qal illi l-Kap 69 kif emendat, ma jintlaqax bl-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni."

Is-seba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat; m'hemmx deprivazzjoni ta' proprjeta`; semmai ta' użu, u kwindi m'hemmx ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni.

Din l-eċċezzjoni tisfa' waħda akkademika in vista ta' dak li l-Qorti għadha kif qalet fil-paragrafu ta' qabel dan.

It-tnax-il eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat: sproporzjon fil-kera; ripreża tal-fond fil-futur qarib:

[10] Lilian Martinelli v. Avukat Ġenerali 23.11.2020.

L-Avukat tal-Istat jeċepixxi li r-rikorrenti għandha rimedju disponibbli taħt il-liġi ordinarja (Art. 1531D u 1531I tal-Kap 16) li jiffakoltizzaw li l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar 2014, tiżdied bil-5% kull sena u li l-kera in kwistjoni mhix għal dejjem iżda hija maħsuba li tintemm fl-2028. Tabilħaqq tajjeb jew ħażin dawn l-artikli jippruvaw joħolqu bilanċ bejn l-inkwilin u sid-il kera, u fil-każijiet hemm imsemmija jista' jwassal saħansitra għat-tmiem tal-kirja. Il-konvenut jeċċepixxi li r-rikorrenti ma jistgħux aktar jilmentaw mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat.

F'dan ir-rigward, il-Qorti tqis li jkun ta' siwi li tagħmel riferiment għal dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Grech et v. It-Tabib Prinċipali tal-Gvern (Saħħa Pubblika) et**[11], fejn ġew stabbiliti s-segwenti prinċipji:

> "Illi kif ingħad għadd ta' drabi, l-eżistenza ta' rimedju ieħor lill-parti li tressaq azzjoni ta' allegat ksur ta' jedd fondamentali taħt il-Kostituzzjoni jew taħt il-Konvenzjoni għandha tirriżulta lill-Qorti bħala stat ta' fatt attwali u oġġettiv, u d-diskrezzjoni li tista' twettaq il-Qorti biex ma teżerċitax is-setgħat tagħha 'jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel' minħabba l-eżistenza ta' rimedju ieħor hija deċiżjoni fuq tali stat ta' fatt. Kemm hu hekk, huwa biss meta jew jekk jirriżulta lill-Qorti bħala fatt li (kien) jeżisti rimedju ieħor effettiv lir-rikorrent li l-Qorti tista' tiddelibera jekk għandhiex twarrab milli teżerċita s-setgħat tagħha li tisma' l-ilment imressaq quddiemha.18 F'każ li ma jirriżultax li kien hemm rimedju ieħor xieraq, il-Qorti trid tieħu konjizzjoni tal-ilment, u f'każ li kien hemm rimedju ieħor, il-Qorti xorta waħda jibqagħlha s-setgħa li tiddeċiedi li ma ċċedix l-eżerċizzju tas-setgħa tagħha."
>
> "Illi ma jrid bl-ebda mod jintesa li d-diskrezzjoni li l-Qorti għandha f'dan ir-rigward trid titwettaq b'mod korrett u mmirata lejn l-iskop li l-leġislatur ried li jilħaq biha: jiġifieri, li filwaqt li ma jitħallewx li jsiru kawżi kostituzzjonali bla bżonn, minnaħa l-oħra ma jiġrix li, minħabba tħaddim 'liberali' tad-diskrezzjoni, persuna tinżamm milli tmexxi 'l quddiem azzjoni bħal din meta jkun jidher li l-każ huwa wieħed serju li jimplika t-telf jew tnaqqir ta' jedd fondamentali għal dik il-persuna (enfasi tal-Qorti). Kif ingħad b'għaqal f'dan ir-rigward, din id-

[11] Prim'Awla (JRM)15.04.2014.

> diskrezzjoni għandha dejjem tiġi użata fl-aħjar interess tal-amministrazzjoni tal-ġustizzja biex, min-naħa l-waħda, il-Qrati ta' indoli kostituzzjonali ma jsibux ma' wiċċhom kawżi li messhom jew setgħu tressqu quddiem Qrati oħrajn kompetenti jew li dwarhom messhom jew setgħu jfittxu rimedji oħrajn effettivi, u biex, min-naħa l-oħra, persuna ma tiġix imċaħħda mir-rimedji li għandha jedd tfittex taħt il-Kostituzzjoni jew taħt il-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta[12] lil min ġenwinament ifittex rimedju kostituzzjonali."[13]

L-ilment ewlieni tar-rikorrenti hu li l-mod kif l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u d-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qed jammonta għal ksur tal-jeddijiet ta' proprjetà tagħhom, kif protetti bl-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u kien għalhekk li huma istitwixxew il-proċeduri odjerni. Ċertament li jekk il-ħsieb tal-intimat kien li dawn l-Artikli jistgħu jagħmlu tajjeb għad-disproporzjon tal-kera, dan mhuwiex korrett. F'dan il-każ ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li bil-liġijiet viġenti l-kera li huma setgħu jitolbu mingħand l-intimati qatt ma setgħet tkun waħda li tikkompara mal-prezzijiet tal-kera fis-suq ħieles.

Din l-eċċezzjoni għalhekk sejra tiġi miċħuda.

Marġini t'apprezzament wiesa' mogħti lill-Istat biex jilleġiżla sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` skont l-interess ġenerali.

Huwa minnu li l-Konvenzjoni tagħti marġini t'apprezzament wiesa' lill-Istati Membri biex jilleġiżlaw sabiex jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` skont l-interess ġenerali, iżda huwa daqstant ieħor stabbilit li dan l-eżerċizzju jrid isir b'mod proporzjonali. L-isproporzjon f'dan il-każ huwa lampanti.

[12] Kost. 27.2.2003 fil-kawża fl-ismijiet John Sammut v Awtorità tal-Ippjanar.
[13] Kost. 31.10.2003 fil-kawża fl-ismijiet Mediterranean Film Studios Limited v Korporazzjoni għall-Iżvilupp ta' Malta.

Ir-rikorrenti ressqet kontestazzjoni fir-rigward tal-element tal-leġittimita` tal-interferenza, u argumentat illi f'dan il-każ diffiċli jingħad illi l-interferenza fid-dritt tagħhom hija fl-interess ġenerali peress illi kirja m'hijiex waħda residenzjali iżda hija kummerċjali.

Fuq l-element tal-interess ġenerali intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta, illi huwa stabbilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid ikun ġustifikat fl-interess ġenerali, irid jintwera li hemm utilita` konkreta għal dak l-indħil, u mhux sempliċi ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess ġenerali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-ġid tal-persuna.[14]

It-terminu interess pubbliku jew ġenerali għandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli għandhom diskrezzjoni wiegħsa f'dan il-kuntest li m'għandhiex tiġi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirriżultax li tkun irraġonevoli.[15] Detto dan, din is-diskrezzjoni m'hijiex waħda llimitata u l-eżerċizzju tagħha jrid dejjem ikun entro l-eżiġenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[16]

Jidher mill-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropeja illi l-interess ġenerali ma jeħtieġ li jkun wieħed relattiv għall-akkomodazzjoni soċjali; l-għan jista' jkun wieħed soċjali, ekonomiku, jew xi għan ieħor li jista' talvolta jiġi meqjus bħala wieħed fl-interess pubbliku anke jekk il-kommunita` in ġenerali ma jkollhiex użu jew tgawdija diretta tal-proprjeta` in kwistjoni,[17] u wkoll għal protezzjoni tal-morali.[18] Fir-rigward tal-leġislazzjoni mmirata lejn il-protezzjoni t'intrapriżi

[14] Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru et - PA 11.05.2017. Ara wkoll Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet- Kost 10.10.2003.
[15] A. Grgić et al., The Right to Property under the European Convention of Human Rights (CoE, 2017), 14.
[16] AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et (Kost 31/01/2014).
[17] James and Others vs The United Kingdom (QEDB 21/02/2986); Scotts of Greenock Ltd and Lithgows Ltd vs The United Kingdom, (KEDB 17/12/1987) 104.
[18] Handyside vs the United Kingdom (EDB 7/12/1976) 62 – 63.

kummerċjali intqal li "*rent regulation to preserve the economic viability of commercial enterprises in the interest of both those enterprises and the consumer, was also in the general interest*".[19]

Ghalkemm l-indħil fid-dritt tal-proprjeta` tar-rikorrenti f'dan il-każ ma kienx għal skopijiet t'għajnuna soċjali jew t'akkomodazzjoni residenzjali, il-Qorti tqis illi xorta waħda l-għan tal-liġi kien wieħed leġittimu fl-interess ġenerali, sabiex jgħin lill-intrapriżi kummerċjali u konsegwentement l-ekonomija tal-pajjiż in ġenerali.[20] Il-Qorti tqis illi l-leġislatur għaraf pero` li aktar ma jmur iż-żmien, anqas m'għad hemm bżonn ta' din il-protezzjoni mogħtija lil intrapiżi kummerċjali tant illi permezz tal-Att X tal-2009 introduċa emendi li għandhom l-iskop li jtemmu l-protezzjoni tal-kirjiet kummerċjali. Illi ċioe` nonostante, il-fatt illi l-interess pubbliku m'huwiex immirat lejn l-assigurar t'akkomodazzjoni residenzjali u l-prevenzjoni ta' *homelessness* huwa wieħed relevanti għal likwidazzjoni tal-kumpens li jista' jkun dovut lir-rikorrenti jekk jinstab illi huwa minnu illi sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali indikati minnhom.[21]

Minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti imponew fuq l-attriċi piż sproporzjonat u eċċessiv għal diversi snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali ma' l-interess tagħha.

Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja

---

[19] G. vs Austra (KEDB 7/06/1990)

[20] Ara f'dan is-sens Zammit and Attard Cassar vs Malta (QEDB 30/07/2015) 56: "As to the legitimate aim pursued, the Government submitted that the measure, as applied to commercial premises, aimed to protect the stability of businesses and the public services such businesses provided. The measure was also aimed at protecting the employment of those persons who depended on the activity of those businesses and safeguarded against property owners taking advantage of the economic activity of a tenant. The Court observes that the Commission has previously accepted that rent regulation to preserve the economic viability of commercial enterprises in the interest of both those enterprises and the consumer, was in the general interest (see G vs Austria no. 12484/86, Com. Dec. 7 June 1990). Similarly, the Court can accept that, in principle, the overall measure, which also applied to commercial premises, may be considered as being in the general interest."

[21] Agnes Gera de Petri Testaferrata vs Avukat Generali et (PA 28/05/2019); Edward Zammit Maempel and Cynthia Zammit Maempel vs Malta (QEDB 15/01/2019); Marshall and others vs Malta (QEDB 11/02/2020).

Il-Qorti ssib ksur t'Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Għalkemm l-Istat Malti ħa miżuri taħt il-liġijiet tal-kera msemmija huma legali u meħtieġa għall-interess pubbliku, b'danakollu jiksru l-prinċipju tal-proporzjonalita`.

Bħala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tal-attriċi kif sanċiti mill-Artiklu 1 tal-Ewwel Protokol ta' Konvenzjoni Ewropeja, l-Istat għandu jħallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji.

Żgumbrament tal-inkwilin

Saret talba speċifika sabiex il-kirja ma tiġix imġedda u għalhekk jiġi żgumbrat l-inkwilin. Ingħad fil-każ Josephine Azzopardi v. L-Onorevoli Prim Ministru et deċiż fis-27 ta' Ġunju 2017 (Rik 96/2014) li:

> "… ġie deċiż diversi drabi mill-Qrati tagħna li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarja jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-każ. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-każ li jinstab li liġi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-liġi ma tistax tibqa' tingħata effett bejn il-partijiet kemm-il darba u sakemm l-applikazzjoni tagħha tkun leżiva għad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti (ara sentenza Curmi vs Avukat Ġenerali, Kost 24/06/2016).

Fid-dawl ta' dan il-pronunzjament, it-talba għall-iżgumbrament mhix sejra tiġi milqugħa.

Likwidazzjoni ta' kumpens

Il-lanjanza prinċipali tar-rikorrenti hi li l-ammont ta' kera li qed tirċievi mingħand l-intimat jista' jitqies li hu rriżorju meta wieħed jikkonsidra l-ammont ta' kera li r-rikorrenti potenzjalment tista' tirċievi li kieku dan il-fond qiegħed jinkera fis-suq ħieles tal-proprjetà. Ir-rikorrenti tilmenta mill-fatt li t-tħaddim tal-liġi u l-impożizzjoni ta' ammont ta' kera skont dak li kien meqjus li hu fair rent fis-sena 1914 qiegħed joħloq żbilanċ bejn il-jeddijiet tagħha bħala sidt u l-jeddijiet tal-kerrej, li qed igawdu minn kirja ta' fond bi ħlas regolat bil-liġi.

Skont l-istima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond de quo huwa ta' €335,000. Skont kif irrelata il-perit tekniku, filwaqt li l-valur lokatizzju mill-2003 sal-2020 tela' minn €13,920 sa €19,620.

Il-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għal mija u sitta u sittin elf Ewro (€166,000). Dan l-ammont inħadem konformement mal-prinċipji suesposti kif ġej:

MIS-SENA	SAS-SENA	VALUR LOKATIZZJU		KERA MĦALLSA	
2003	2005	(€13,920 x 3)	**€41,760**	(€154 x 3)	**€462**
2006	2010	(€15,720 x 5)	**€78,600**	(€154 x 5)	**€770**
2011	2015	(€17,640 x 5)	**€88,200**	(€154 x 5)	**€770**
2016	2019	(€18,660 x 4)	**€74,640**	(€154 x 4)	**€616**
2020			**€19,620**		**€154**
2021			**€19,800**		**€154**
TOTAL			**€322,620**		**€2,926**

€322,620 - €2,926 = €319,694

€319,694- 35% = €207,801.11

€207,801.11- 20% = €166,240.88 = €166,000

Id-dannu morali ġej minn ksur tal-jedd ta' proprjetà huwa anqas gravi minn dak ġej minn ksur ta' jeddijiet marbuta mal-ħajja jew mal-personalità, u għalhekk il-Qorti sejra tillikwidahom fis-somma ta' €500 biex jagħmlu tajjeb għall-frustrazzjoni u l-istat ta' inċertezza impost fuq ir-rikorrenti.

Decide

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

(1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat safejn m'humiex kompatibbli ma' din is-sentenza.

(2) Tilqa' l-ewwel u t-tieni talba fis-sens biss li tiddikjara illi l-applikazzjoni tal-artikli 3, 4, 5 u 9 l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69) għall-kirja msemmija tal-fond bin-numru 139, Main Street, San Ġiljan, kisret id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif imħarsa bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali bejn is-sena 2003 u s-sena 2021.

(3) Tilqa' in parte it-tielet talba billi tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens tad-danni li ġarrbet ir-rikorrenti minħabba l-ksur fuq imsemmi u tikkundannah iħallas il-kumpens li qiegħdha tillikwida fis-somma ta' €166,000 f'danni pekunjarji u €500 f'danni mhux pekunjarji bl-

imgħax legali tat-8% mid-data ta’ din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż a karigu tal-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

ONOR IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA