FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 12 ta' Marzu 2024

Rikors Kost. Nru. 350/2021 GM

A.M. Developments Limited (C-18510) u

Mortar Investments Limited (C-15406)

vs

Patrick Falzon Gough u b'digriet tal-11 ta' Lulju 2023 l-atti tal-kawża f' isem Patrick Falzon Gough ġew trasferiti f'isem Josephine Laws (ID No 908251M), stante l-mewt tiegħu.

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ta' A.M. Developments Limited (C-18510) u Motor Investments Limited (C-15406) li permezz tiegħu wara li ppremettew illi :

L-esponenti huma proprjetarji tad-dar ġewwa San Ġiljan, fi Triq Lapsi, uffiċjalment indikata bin-numru sebgħa u sebgħin (77) u bl-isem ta' "Biaritz House", bl-arja libera tagħha, u l-ġnien li huwa anness magħha u jifforma parti integrali minnha, liema dar u ġnien flimkien jokkupaw art tal-kejl ta' ċirka elf, mija u sitta u sebgħin punt tmienja metri kwadri (1,176.8 m.k.), li tinsab okkupata b'kera mill-intimat Patrick Falzon Cough.

L-esponenti A.M. Development Limited, kwantu ghal nofs indiviz, flimkien mas-soċjeta' Des Res Limited (C-30802) ghan-nofs indiviz l-iehor, akkwistaw din id-dar, inkluż "kull dritt li l-vendituri għandhom fuq il-fond", ghal skop kummerċjali u ta' żvilupp, b'att tan-Nutar Dottor Carmelo Mangion tal-21 ta' Ġunju 2004.

L-esponenti Mortar Investments Limited akkwistat il-kumpanija Des Res Limited b'amalgamazzjoni b'effett mit-12 ta' April 2016, u ġiet konsegwentement akkwistat ukoll in-nofs indiviż tal-fond imsemmi '77, "Biaritz House", fi Triq Lapsi, San Ġiljan, li kien jappartjeni lil Des Res Limited.

L-esponenti A.M. Developments Limited u Mortar Investments Limited huma t-tnejn kumpaniji kummerċjali li jiżviluppaw u jinnegozjaw fil-proprjeta' immobbli.

L-intimat Patrick Falzon Cough kien kera d-dar imsemmija mingħand l-awtur tal-esponenti bi skrittura ta' lokazzjoni għal żmien tmien snin *di fermo* u tmien snin *di rispetto* b'effett mill-15 ta' Novembru tal-1990, bil-kera ta' erbgħin lira Maltin (Lm40) fix-xahar, bl-ispejjeż tal-manutenzjoni, kemm ordinarja kemm straordinarja, a karigu tal-inkwilin, u bil-kundizzjoni li l-inkwilin ma jkunx jista' jirriloka l-post, jew jittrasferixxi d-drittijiet tiegħu fuqu lil terzi.

Minkejja dan, fit-22 ta' April 1991, u cioe' anqas minn ħames xhur wara li saret il-kirja bil-kundizzjonijiet negozjati minnu, l-istess Patrick Falzon Cough talab lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jirrevedi l-kera miftiehma għax allega li kien eċċessiv.

B'sentenza tat-2 ta' Lulju 1992, il-Bord li Jirregola l-Kera naqqas il-kera għal Lm110 fis-sena fuq il-bażi tal-kera medja li kien jitħallas fil-31 ta' Marzu 1939. Il-Bord bidel ukoll il-kundizzjoni mifthiema dwar il-manutenzjoni, u ħalla biss l-oneru tal-manutenzjoni interna ordinarja fuq l-inwkilin, filwaqt li obbliga lis-sid jagħmel it-tiswijiet l-oħra kollha li setgħu jrisu meħtieġa fil-fond mirki.

L-intimat Patrick Falzon Cough, baqa' jokkupa d-dar anke wara li skada ż-żmien tal-kera mifthiema bejn l-inkwlin u s-sid, u jippretendu li għandu jedd jibqa' jikri din id-dar għal żmien indefinit, b'kera u kundizzjonijiet kontrollati, ħlief għaż-żidiet żgħar u inadegwati fil-kera fit-termini tal-artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili, bl-emendi tal-Att X tal-2009.

Dan il-fond, meta ġie mikri, kellu valur lokatizzjon ferm ogħla mill-kera stabbilit mill-Bord li Jirregola l-Kera bażat fuq il-kera medju tal-31 ta' Marzu 1939, u llum għandu valur lokatizju intenti li jlaħħaq eluf ta' ewro fis-sena, partikolarment minħabba fil-lok fejn jinsab, u fil-potenzjal kummerċjali u ta' żvilupp li għandu, u dan kif ser jiġi ppruvat aħjar fil-kors ta' din il-kawża. Kien proprju għalhekk li l-esponenti investew fih aktar minn 17-il sena ilu, bl-iskop li jottjeni l-pussess vakanti u jiżviluppawh għan-negozju.

Il-liġijiet speċjali tal-kiri, li ilhom fis-seħħ u applikabbli għal din il-kirja mindu ġiet kostitwita bil-kuntratt fuq imsemmi, u senjtament l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69) u l-Ordinanza li Trazzan il-Kera fuq id-Djar (Kap 116) iżomm lill-esponenti milli jirrifjutaw li jġeddu l-kirja jew li jgħollu l-kera jew li jagħmlu kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri, mingħajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera.

L-esponenti lanqas ma jistgħu jiehdu lura l-pussess tal-fond tagħhom, sakemm iddum fis-seħħ l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal- Kiri tal-Bini (Kap 69) ħlief fil-każijiet imsemmija fl-artikolu 9 tal-istess Ordinanza, filwaqt li 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 tal-Kap. 69 ma hi applikabbli f'dan il-każ; u għalhekk l-esponenti ma jistgħux jirriprendu l-pussess tal-fond proprjeta' tagħhom.

Dawn ir-restrizzjonijiet fl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri (Kap. 69) u l-Ordinanza li Trazzan il-Kera fuq id-Djar (Kap 116) flimkien mad-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili introdotti bl-Att X tal-2009,u/jew l-operazzjoni tagħhom, jiksru d-drittijiet fundamentali tal-esponenti għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom, għal rimedju effettiv u għall-protezzjoni minn diskriminazzjoni, kif protetti bl-artikoli 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikoli 13 u 14 u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Illi l-esponenti qegħdin ibatu danni inġenti minħabba li ma jistgħux jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta' tagħhom biex jizviluppawha fil-kors tan-negozju tagħhom.

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

(i) tiddikjara u tiddeciedi li l-artikoli 3, 4, 5 u 9 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bin (Kap 69) u d-dipożizzjonijiet tal-Ordinanza li Trażżan ik Kera fuq id-Djar (Kap. 116), u/jew l-applikazzjoni tagħhom għall-kirja msemmija tad-dar 77, "Biaritz House" fi Triq Lapsi, San Ġiljan, jilledu d-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif fuq ingħad u senjatament dawk protetti bl-artikoli 45 tal-Kostituzzjoni u bl-artikoli 13 u 14 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 l-imsemmija dispożizzjoni u Ordinanzi huma nulli u mingħajr effett legali, u/jew tiddikjara illi l-istess dispożizzjoni u Ordinanza mhumiex applikabbli għal din il-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-intimat Patrick Falzon Cough

ma jistax jistrieħ aktar fuq il-liġijiet fuq imsemmija, u partikolarment fuq l-artikolu 3 tal-Kap. 69, sabiex jibqa' jġedded favur tiegħu din il-kirja tal-fond imsemmi f'San Ġiljan; u (ii) tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, iħallsu kumpens xieraq kemm bħala danni morali għall-vjolazzjonijiet sal-lum tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti, u anke bħala danni materjali għat-telf soffert mill-esponenti b'riżultat tal-okkupazzjoni tal-fond imsemmi b'effett ta' dawk il-vjolazzjonijiet.

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

1. Is-soċjetajiet rikorrenti jrid jġibu prova li huma tassew suġġett għal kirja li hija regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-mertu, l-allegazzjonijiet tas-soċjetajiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għaldaqstant għandhom jiġu miċħuda;

3. Is-soċjetajiet rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sidien tal-proprjeta' in kwistjoni u jekk jirriżulta illi s-soċjetajiet rikorrenti akkwistaw il-proprjeta' in kwistjoni meta l-kirja kienet diġa' fis-seħħ, l-esponent jeċċepixxi illi s-soċjetajiet rikorrenti kienu ben konxji tal-protezzjoni li jagħtu l-provedimenti tal-Kap. 69 lill-inkwilin u għalhekk ma kien hemm l-ebda intervent leġislattiv li ma kienux edotti minnu, u s-soċjetajiet rikorrenti minn jeddhom assoġġettaw ruħhom għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

4. Safejn l-ilment tas-soċjetajiet rikorrenti huma msejsa fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu 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 tal-proprjeta' 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 jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Sewwasew fil-każ tagħna, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandu (i) għan leġittimu għax joħroġ mill-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għaliex irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni; u (iii) jżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-inkwilin u tal-poplu b'mod ġenerali. Jiġi b'hekk, li l-esponent ma jarax kif il-Kap. 69 għandu jitqies li jmur kontra l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

5. Fir-rigward tal-allegat nuqqas ta' rimedju effettiv, l-esponent isostni illi bl-intavolar ta' dawn il-proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali is-soċjetajiet rikorrenti stess qegħdin jirrikonoxxu li s-sistema legali Maltija tipprovdi għal rimedju domestiku li huwa effettiv. Li kieku ma kienx hekk is-soċjetajiet rikorrenti ma kienux ser joqgħodu jiftħu dawn il-proċeduri;

6. Għal dak li jirrigwarda l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan ukoll mhuwiex applikabbli minħabba li l-imġieba diskriminatorja allegata mis-

soċjetajiet rikorrenti ma ġewx impoġġija taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li għalihom jirreferi l-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni;

7. Fir-rigward tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jissottometti illi dak li qed jilmentaw minnu s-soċjetajiet rikorrenti ma jiffigura mkien fil-parametri ta' protezzjoni minn trattament diskriminatorju kif sanċit minn dan l-artikolu;

8. Miżjud ma' dan, u dan jgħodd kemm għad-dispożizzjoni tal-Kostituzzjoni kif ukoll għal dik tal-Konvenzjoni Ewropea, huwa manifest li l-liġijiet li qed jiġu attakkati mis-soċjetajiet rikorrenti, japplikaw indiskriminatament għal kull kirja. Għalhekk is-soċjetajiet rikorrenti ma jistgħux jargumentaw li ġew żvantaġġati meta mqabbla ma ħaddieħor għaliex dak il-ħaddieħor qiegħed jiġi trattat eżattament bħalhom;

9. Bla ħsara għal dak ġia eċċeppit, mal-miġja tal-**artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti ma jistgħux iżjed jilmentaw dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% iżżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma' dan kollu, skont l-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

10. Konsegwentement u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimat qed jokkupa l-fond in mertu bis-saħħa **Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex issib ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021.** Għall-istess raġunijiet din il-Qorti lanqas m'għandha tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimat Gough ma jistax jistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

11. Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tas-soċjetajiet rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mis-soċjetajiet rikorrenti.

12. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-Risposta ta' Patrick Falzon Gough li permezz tagħha eċċepixxa illi :

1. Fl-ewwel lok, it-talbiet rikorrenti, huma infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt, u dan kif ser jirriżulta waqt is-smigħ tal-kawża odjerna.

2. Fit-tieni lok, għandu jingħad, illi qabel wieħed jistitwixxi proċeduri kostituzzjonali, għandu qabel xejn, jeżawrixxi kwalunkwe rimedju ordinarju, liema rimedju, jeżisti ai termini ta' l-emendi introdotti permezz ta' l-Att XXIV tal-2021.

3. Fit-tielet lok, l-esponenti dejjem mexa skont id-dispożizzjonijiet tal-liġi, tejjeb u saħansitra żamm il-fond fi stat tajjeb, anzi għamel fih diversi benefikati, huwa rikonoxxut ukoll mir-rikorrenti, qatt ma kiser il-kundizzjonijiet tal-kera, jew il-liġi, dejjem ħallas fil-ħin il-kera, u għalhekk ma għandu jsofri l-ebda konsegwenzi ta' dan, u ma għandux jiġu kkundannat la responsabbli għad-danni, u konsegwentement lanqas responsabbli sabiex iħallas xi kumpens bħala danni.

4. Fir-raba' lok, l-esponenti jgawdi mill-protezzjoni tal-liġi, b'mod partikolari fejn tagħtih id-dritt tar-rikolazzjoni awtomatika, u għalhekk ma għandu lanqas isofri l-ebda konsegwenza, u għalhekk ma għandu lanqas bl-ebda mod jiġi kkundannat responsabbli ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, jew responsabbli għal xi danni, jew responsabbli illi jħallas xi kumpens in linea ta' danni, jew agħar jitlef id-dritt ta' l-inkwilinat fuq l-imsemmi fond.

5. Fil-ħames lok, dan il-fond huwa ir-residenza unika ta' l-esponenti, li huwa ġuvni, mingħajr ulied, u joqgħod fih waħdu, u

6. Fis-sitt lok, kif inhu ben saput, l-esponenti ma għamel l-ebda liġijiet u per konsegwenza ma għandux jinstab ħati ta' ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif minnhom allegat, u lanqas konsegwentement ma għandu ibati ebda konsegwenzi, jew jiġu dikjarat responsabbli għal xi danni, u lanqas ikkundannat iħallas ebda kumpens, u lanqas ma għandu jsofri ebda spejjeż kif mitlub fir-rikors promutur.

7. Fis-seba' lok, jirriżulta permezz ta' l-emendi introdotti permezz ta' l-Att XXIV tal-2021, is-sidien ingħataw ukoll il-possibilita' bl-introduzzjoni ta' l-Artikolu 4A tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta, illi jibdew jirċievu kera annwali li tista' tlaħħaq għal mhux aktar minn tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni, apparti mill-fatt, illi fiċ-ċirkostanzi odjerni ta' l-esponenti, l-imsemmija kirja ma tistax tipperdura wara li jiġi nieqes l-esponenti, u inoltre bl-imsemmija emendi inħoloq bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, u għalhekk il-lamentazzjoni tar-rikorrenti, ġiet newtralizzata bl-introduzzjoni ta' l-imsemmija emendi.

Rat li b'verbal tagħha tat-8 ta' Lulju 2021 ħatret lill-Perit Elena Borg Costanzi sabiex tistabilixxi l-valur lokatizju tal-fond *de quo* kull ħames snin mis-sena 1990 sallum.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtura ppreżentat fit-3 ta' Settembru 2021[2] u t-tweġibiet għad-domandi in eskussjoni.[3]

Rat l-atti kollha tal-każ.

Fatti

Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-fond bin-numru 77 bl-isem *Biaritz House* Triq Lapsi, San Ġiljan, bl-arja libera tagħha u l-ġnien anness magħha. Din id-dar ġiet akkwistata in kwantu għal nofs indiviż mir-rikorrenti A.M Developments Limited u n-nofs indiviż l-ieħor minn Des Res Limited fil-21 ta' Ġunju 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Mangion b*'kull dritt li l-vendituri għandhom fuq il-fond'*.[4] Ir-rikorrenti Mortar Investments Limited akkwistat il-kumpanija Des Res Limited b'amalgamazzjoni b'effett mit-12 ta' April 2016.

Il-fond in kwistjoni ilu mikri lill-intimat Falzon Gough mis-sena 1990 permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni tal-15 ta' Novembru 1990 bil-kera ta' Lm40 fix-xahar għal tmien snin *di fermo* u tmien snin *di rispetto*. Ftit xhur wara, l-inkwilin Falzon Gough talab lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex tiġi riveduta l-kera għax allega li kienet eċċessiva u b'sentenza tat-2 ta' Lulju 1992, il-Bord li Jirregola l-Kera naqqas il-kera għal Lm110 fis-sena.

[1] Fol. 26.
[2] Fol. 33.
[3] Fol. 73 u fol. 76.
[4] Dok. A a fol. 5.

L-inkwilin miet fil-mori tal-kawża, preċiżament fit-23 ta' Ottubru 2022.[5]

Ikkunsidrat

Il-Qorti tirreferi qabel xejn għall-kweżit imqajjem mir-rikorrenti biex il-Qorti tieħu konjizzjoni tad-danni kkawżati minħabba restrizzjoni ta' żvilupp tas-sit konsegwenza tal-kirja tal-intimat inkwilin. Hija kellha l-proġett li d-dar in kwistjoni tiġi żviluppata f'kumpless ta' garaxxijiet u appartamenti peress li fiha kejl ta' aktar minn tomna f'qagħda ta' kantuniera u min-naħa minnhom tiġi b'faċċata fuq pjazza pubblika.

Fl-affidavit tiegħu, Anton Camilleri li huwa direttur tas-soċjeta' rikorrenti A.M Developments Limited jixhed illi kienu jafu li l-fond kien mikri '*iżda ħsibna li konna navviċinaw lill-inkwilin u naslu f'arranġament miegħu. Filfatt wara li xtrajna kont ippruvajt nitkellem miegħu jien u wrejtu li aħna konna xtrajniha b'negozju u konna preparati naslu miegħu iżda meta kellimtu qalli li ma kienx interessat jirranġa magħna. Kont ippruvajt għaliex ma bsartx li ma konniex naslu miegħu, iżda assolutament ma riedx jitkellem.'*[6]

Il-fond mikri bħala dar ta' residenza. Fir-rapport tal-Perit maħtura mill-Qorti, l-istess Perit ma ħaditx in konsiderazzjoni l-potenzjal tal-fond iżda stabbiliet il-valur lokatizzju. Waqt l-eskussjoni tagħha, l-istess Perit żammet ferm il-pożizzjoni tagħha.

Sew stabbiliet il-Perit maħtura mill-Qorti illi l-istima li kellha ssir kienet ta' dar ta' abitazzjoni rrispettivament mill-iżvilupp li jista' jsir fiha, u l-iskop li għalih jista' jintuża'. Hu minnu wkoll li ma saritx talba għall-ħatra ta' periti

[5] Fol. 104.
[6] Vide affidavit ta' Anton Camilleri.

addizzjonali, u r-rikorrenti lanqas ma ppreżentaw rapport *ex parte* b'fehma differenti.

Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa[7].

Il-Qorti Kostituzzjonali, f'sentenza riċenti fl-ismijiet **Catherine Cauchi v Remigio Cassar[8]** qalet li - *'Il-Qorti ma taqbilx mal-mod kif ċertu periti tekniċi qegħdin jaslu għall-istima tal-valur lokatizju ta' dar ta' abitazzjoni, bażata fuq il-valur tal-fond li jieħu in konsiderazzjoni l-iżvilupp potenzjali u/jew l-użu kummerċjali li jista' jsir minnu. L-istima mhijiex għall-iskop ta' bejgħ tal-fond iżda biex minnha jsir kalkolu tal-kera tal-fond bħala dar ta' abitazzjoni.'* Din il-Qorti sejra ssegwi dan il-pronunzjament.

Titlu

Mid-dokumenti esibiti jidher ċar illi r-rikorrenti għandhom titlu validu fuq il-proprjeta` in kwistjoni.

It-tielet, ir-raba', is-sitt u t-tmien eċċezzjoni tal-intimat Falzon Gough mhux il-leġittimu kuntradittur

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

Imputet sibi

[7] Albert Cassar et v Onor. Prim Ministru et - 22.2.2013 – QK. Vide ukoll 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 – Qorti Kostituzzjonali.

[8] Sentenza tat-12 ta' Lulju 2023.

L-intimat Avukat tal-Istat permezz ta' parti mit-tielet eċċezzjoni tiegħu jeċepixxi illi s-soċjetajiet rikorrenti kienu jafu bil-kirja meta akkwistaw il-fond in kwistjoni u għalhekk iridu jonoraw il-liġi. Imma r-rikorrenti mhux qed jipprovaw iwaqqgħu jew ma jonorawx il-ftehim lokatizzju li kien hemm; anzi qed jilmentaw mill-interferenza statali li b'liġi sfurzat ir-rilokazzjoni kontinwa tagħhom b'kundizzjoni tal-kirja mposta fuqhom. Madankollu, dan il-fatt waħdu ma jġibx awtomatikament miegħu r-rinunzja tad-drittijiet tagħhom fuq il-proprjeta' tagħhom. 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.

Rimedju Ordinarju

L-intimat Avukat tal-Istat permezz tad-disa' eċċezzjoni tiegħu, u l-intimat Falzon Gough permezz tat-tieni u s-seba' eċċezzjoni tiegħu, jissottomettu li r-rikorrenti kellhom rimedju disponibbli u dan taħt il-liġi ordinarja (Art. 1531Ċ tal-Kap 16 u Art. xv 4A tal-Kap 69) li jiffakoltizzaw li l-kera ma teċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni. Tabilħaqq wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIV.2021 hemm rimedju alternattiv li joħloq bilanċ bejn l-inkwilin u sid-il kera, u fil-każijiet hemm imsemmija jista' jwassal saħansitra għat-tmiem tal-kirja iżda dan ma jistax jingħad għas-sitwazzjoni legali anteċedenti.

Ir-rata ta' kera ta' bħalissa hija ġeneralment meqjusa bir-rata ta' 3.5% tal-valur kummerċjali tal-proprjeta`. L-Att XXIV.2021 jagħti d-dritt sa massimu ta' 2%. Tenut kont tal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu, li l-kera li s-sid huwa intitolat għalih huwa inqas minn dik kummerċjali minħabba l-kunsiderazzjoni soċjali tal-ħarsien tal-akkomodazzjoni residenzjali, din ir-rata hija waħda ġusta u għalhekk mid-data tal-promulgazzjoni ta' dan l-Att id-disposizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera *de quo agitur* m'għadhomx jiksru d-dritt fundamentali tat-tgawdija tal-proprjeta`.

Din l-eċċezzjoni għalhekk hija valida biss sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021.

L-eċċezzjoni ta' ndħil permessibbli bħala miżura soċjali

L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-liġi in kwistjoni hi valida għaliex hi ta' natura soċjali fl-interess tal-ġid komuni. Filwaqt li dan huwa minnu, il-liġi tibqa' soġġetta għall-prinċipju tal-proporzjonalita`. Il-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu stabbiliet tlett indaġnijiet li jridu jsiru biex jiġi stabbilit jekk l-indħil

tal-Istat huwiex permessibbli a tenur tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja:

(1) il-miżura tkun saret taħt qafas legali.
(2) l-iskop tagħha kien leġittimu.
(3) iżżomm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

M'hemmx dubju li l-liġi *de quo* tissodisfa l-ewwel żewġ elementi. Mhux l-istess iżda jista' jingħad dwar it-tielet element.

Bilanċ bejn tgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku:

L-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jaqra hekk:

> **"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."**

Għalhekk il-Protokoll jawtorizza ndħil fit-tgawdija tal-proprjeta` fl-interess pubbliku. Iżda safejn jista' jasal dan l-indħil? Fejn jitqiegħed is-sinjal l-aħmar? Il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropeja tal-Jeddijiet tal-Bniedem daħħlet il-kunċett ta' bilanċ bejn it-tgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku. Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv,[9] billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita` tal-indħil tal-Istat fil-liberta` tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji la tkun

[9] James & Others, Amato Gauci v. Malta.

arbitrarja u l-anqas imprevedibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.[10]

Kif inhu paċifikament stabbilit, il-proporzjon m'għandux ikun mal-valur tal-kirjiet fis-suq ħieles, imma mal-valur tagħhom tenut kont tal-interess soċjali. Ġaladarba l-obbligu tal-Istat huwa li jżomm bilanċ bejn l-interess privat ta' massimazzjoni tal-isfruttament tal-proprjeta` privata u l-ħtieġa tal-Istat li jipprovdi l-akkomodazzjoni soċjali, loġikament il-kumpens li tipprovdi Qorti f'Sede Kostituzzjonali m'għandux ikun allaċċjat mas-suq ħieles, imma jrid ikun ittemperat skont dan il-bilanċ.

Minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti imponew fuq l-atturi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tagħhom.

Artiklu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja

L-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni jgħid li:

> "It-tgawdija tad-drittijiet jew libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor."

Mhux kull trattament differenzjali jammonta għal ksur tal-Art. 14; dan l-artiklu m'għandux eżistenza indipendenti; il-ksur irid ikun relatat ma' xi wieħed mid-drittijiet fundamentali sostantivi l-oħrajn elenkati fil-Konvenzjoni.[11] Fi kwalunkwe każ il-fattispeċje tal-każ kif esposti mir-rikorrent ma jinkwadraw

[10] Immobiliare Saffi v Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151; Attard & Zammit Cassar v Malta, Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem 30.07.2015.

[11] Ara Abdullażiż, Cabales and Balkandali 28.05.1985 iċċitata f'Angelo Xuereb v Kummissarju tal-Pulizija - Qorti Kostituzzjonali 17.02.1999.

ruħhom taħt l-ebda wieħed mir-raġunijiet ikkontemplati fl-Art. 14. Barra minn hekk, min jallega diskriminazzjoni jrid ikun f'pożizzjoni li jqabbel lilu nnifsu ma' ħaddieħor fl-istess ċirkostanzi (*in pari condizione*).[12] L-ebda diskriminazzjoni ma sseħħ meta data partikolari tiġi stabbilita għal reġim leġislattiv ġdid[13]. Kieku kien hekk, naslu għall-assurdita` li l-ebda liġi ma tkun tista' tiġi mibdula. Ir-rikorrent ġie ttrattat l-istess bħal sidien oħrajn li krew qabel il-1995.

Inoltre fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Amato Gauci vs. Malta**, il-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem illi hija ċċitata mir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom iżda ċċcitat partijiet oħra taghha, iddeskriviet is-sitwazzjoni b'dan il-mod:

> "The Court reiterates that Article 14 complements the other substantive provisions of the Convention and its Protocols. It has no independent existence since it has effect solely in relation to "the enjoyment of the rights and freedoms" safeguarded by those provisions. Although the application of Article 14 does not presuppose a breach of those provisions – and to this extent it is autonomous – there can be no room for its application unless the facts at issue fall within the ambit of one or more of the latter (Petrovic vs Austria, 27 March 1988).
>
> The Court reiterates that discrimination means treating differently, without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations ... However not every difference in treatment will amount to a violation of Article 14. It must be established that other persons in an analogous or relevantly similar situation enjoy preferential treatment and that this distinction is discriminatory.
>
> -omissis-
>
> The Court reiterates that no discrimination is disclosed by a particular date being chosen for the commencement of a new legislative regime, and that differential treatment arising out of a legislative change is not discriminatory where it has a reasonable and objective justification in the interests of the good administration of justice. The use of a cut-off date creating difference in treatment is an inevitable consequence of introducing new systems which replace previous and outdated schemes. Moreover, the choice of such a cut-off date when introducing new regimes falls within the wide margin of appreciation afforded to a State when reforming its policies.

[12] Av. Dr. Louis Galea v Il-Kummissarju tal-Pulizija 22.01.1990 Qorti Kostituzzjonali.
[13] Amato Gauci v Malta 15.12.2012 u s-sentenzi ta' Strasburgu ivi ċċitati.

> The Court observes that the 1995 amendments sought to abolish a law which, in fact, was challenged by the applicant and in respect of which the Court has found a violation of the applicant's property rights. The introduction of the amendment does not appear arbitrary or unreasonable in any way. On the contrary, in the instant case, the fact that the effects of the impugned law were abolished in respect of contracts concluded after 1995, a decision which fell within the State's margin of appreciation, can be deemed reasonably and objectively justified to protect owners from restrictions impinging on their rights."

Għalhekk l-ilment dwar diskriminazzjoni bi ksur tal-Art. 14 tal-Konvenzjoni ma jistax jintlaqa'.

Artiklu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

L-Artiklu 45 (3) tal-Kostituzzjoni jipprovdi illi:

> "**F'dan l-Artiklu, il-kelma "diskriminatorju" tfisser għoti ta' trattament differenti lil persuni differenti attribwibbli għal kollox jew prinċipalment għad-deskrizzjoni tagħhom rispettiva skont ir-razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru ...**"

Ir-rikorrenti ma ġabux prova li turi li xi individwu jew individwi f'pożizzjoni simili għal tagħhom ġew trattati b'mod differenti u lanqas indikaw xi motiv formanti l-bażi tal-allegata diskriminazzjoni. Għall-kuntrarju l-proprjetarji kollha li jaqgħu fl-ambitu tal-Artiklu 1531C tal-Kapitolu 16 u li l-proprjetajiet tagħhom inkrew qabel id-data hemm stabbilita, ilkoll jinsabu fl-istess qagħda legali li qiegħed fiha r-rikorrenti, u dawn ilkoll ġew trattati u milquta bl-istess mod. Imkien ma ġie ppruvat li r-rikorrenti qed jiġi ttrattat b'mod differenti.

F'dan il-każ il-Qorti qieset li l-intenzjoni tal-leġiżlatur kienet li tiġi stabbilita *cut-off date* minn meta ġie stabbilit li ma kellhiex tibqa' tingħata l-istess protezzjoni fil-kirja lill-membri tal-familja tal-inkwilin, u mhux li tinħoloq diskriminazzjoni kontra persuni li kienu ilhom jirrisjedu fil-fond għal perijodu ta' żmien qabel l-1 ta' Ġunju, 1995. L-imsemmija data ġiet stabbilita mil-

leġiżlatur bħala d-data minn meta kellhom jidħlu fis-seħħ uħud mill-emendi proposti għal-liġijiet tal-kera, u għalhekk ma jirriżultax li kien hemm xi ksur tal-Artiklu 45 tal-Kostituzzjoni.

Għalhekk il-Qorti ma ssib l-ebda ksur tal-Artiklu 45 tal-Kostituzzjoni.

Żgumbrament

lI-Qorti tqis ukoll li parti mit-tielet talba attriċi, hi li jiġi dikjarat li l-inkwilin konvenut m'għandux jibqa' jgawdi l-protezzjoni tal-liġi impunjata.

L-inkwilin miet fil-mori tal-kawża. *Mors omnia solvit* u għalhekk il-Qorti mhix sejra tieħu konjizzjoni ta' din il-parti tat-talba.

Likwidazzjoni tal-kumpens

Fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropeja, **Cauchi vs Malta** tal-25 ta' Marzu 2021 intqal 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-proprjeta` kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu. Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat sentenza tal-Ewwel Qorti[14] fejn naqqset 35% u mhux 30% minħabba interess ġenerali. Żiedet tgħid illi m'għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis ieħor minħabba li l-atturi baqgħu passivi għall-perjodu twil.[15]

[14] Fl-istess ismijiet deċiża fid-29.10.2020 PA – JZM.
[15] Sammut Carmel sive Charles et v Dimech Maria Stella et – 26.05.2021 – QK.

Bħala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ta' Konvenzjoni Ewropeja, l-Istat għandu jħallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji. Il-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għal mija u erbgħa u ħamsin elf ewro (€154,000) li għandu jinqasam ugwalment bejn ir-rikorrenti. Dan l-ammont inħadem konformement mal-prinċipji suesposti kif ġej:

MIS-SENA	SAS-SENA	VALUR LOKATIZZJU		KERA MĦALLSA	
2004	2007	(€6,500 x 4)	**€26,000**	(€256.23 x 4) =	**€1,024.92**
2008	2013	(€14,000 x 6)	**€84,000**	(€256.23 x 6) =	**€1,537.38**
2014	2021	(€24,000 x 8)	**€192,000**	(€256.23 x 8) =	**€2,049.84**
TOTAL			**€302,000**		**€4,612.14**

€302,000 - €4,612.14 = €297,387.86

€297,387.86- 35% = €193,302.11

€193,302.11- 20% = €154,641.70 - **€154,000**

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 li għandha tinqasam ugwalment bejn ir-rikorrenti.

Decide:

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

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

(2) Tilqa' l-ewwel u t-tieni talba fis-sens biss illi tiddikjara li l-applikazzjoni tal-Artikli 3, 4, 5 u 9 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta għall-kirja msemmija tad-dar 77, "Biaritz House" fi Triq Lapsi, San Ġiljan, kisru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali bejn is-sena 2004 u d-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tas-sena 2021.

(3) Tilqa' in parti t-tielet talba u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' danni minħabba l-ksur imsemmi fis-somma ta' €154,000 bħala danni pekunjarji u €500 bħala danni mhux pekunjarji li għandha tinqasam bejn is-soċjetajiet rikorrenti f'ishma ndaqs bejniethom u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess danni bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-ħlas effettiv.

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

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA