QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 29 ta' April, 2024.

Numru 1

Rikors numru 81/20/1 JVC

Dr Louis Bianchi, Madeleine Aquilina, Prokuratur Legali Veronica Rossignaud u Dr Philip Bianchi f'ismu proprju u bħala mandatarju ta' ħutu msefrin Dr Adrian Bianchi u Anne Pullicino

vs

Avukat tal-Istat

u

Civic Club Hamrun

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell tal-intimat Civic Club Hamrun minn sentenza ta'

nhar l-4 ta' Ottubru 2022 tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha, u liema sabet illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Artikolu 1531J(1) tal-Kodici Ċivili u l-Artikolu 2 tar-Regolamenti dwar Kundizzjonijiet tal-Kirjiet tal-Każini (S.L. 16.13) ġew miksura d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom hekk kif imħarsin bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni Ewropea. Bħala rimedju għal din il-leżjoni l-Ewwel Qorti ddikjarat li l-liġijiet surreferiti ma japplikawx għall-kirja in kwistjoni u ordnat lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas kumpens komplessiv ta' mija tlieta u sittin elf, erba' mija u ħdax-il Ewro u tnejn u sittin ċenteżmu (€163,411.62) f'danni pekunarji u non-pekunarji.

2. Il-fatti li wasslu għall-kawża tal-lum in suċċint huma dawn: ir-rikorrenti huma proprjetarji, tal-fond, 2, Triq Anton Buttigieg, Ħamrun. Dan il-fond huwa utilizzat mis-Civic Club Ħamrun, soċjetà bi skop soċjali fejn il-fond jintuża bħala każin soċjali (*fol.*272 *et seq.)* u preżentement titħallas il-kera ta' mija u erba' Ewro u tmenin ċenteżmu (€104.80). Il-fond ġie mikri lura fl-1934 mill-antentati tar-rikorrenti (*fol.* 11) u wasal għand ir-rikorrenti *per via di succesione* u dan skont id-Dikjarazzjoni Causa Mortis fl-atti tan-Nutar John Gambin, datata l-10 ta' Ottubru 2017 *(fol.* 9).

3. Ir-rikorrenti dehrilhom li dan kollu huwa bi ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom għat-tgawdija ta’ ħwejjiġhom u għalhekk ressqu din l-azzjoni odjerna u talbu lill-Ewwel Qorti:

> “(i) tiddikjara u tiddeciedi li l-artikoli 3, 4, 9(a) u 12 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta’ Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kap. 69), l-art. 1531J(1) tal-Kodici Civili u l-art. 2 tar-Regolamenti dwar Kundizzjonijiet tal-Kirjiet tal- Kazini (S.L. 16.13) u/jew l-applikazzjoni taghhom ghall-kirja msemmija tal-fond 2, Triq Anton Buttigieg, Hamrun, jilledu d-drittijiet fundamentali tal-esponent kif fuq inghad, u senjatament dawk protetti bl-artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni u bl-artikoli 6, 13 u 14 u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;
>
> (ii) konsegwentement u ghar-ragunijiet premessi, tiddikjara li l-imsemmija artikoli 3, 4, 9(a) u 12 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta’ Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kap. 69), l-art. 1531J(1) tal-Kodici Civili u l-art. 2 tar-Regolamenti dwar Kundizzjonijiet tal-Kirjiet tal- Kazini (S.L. 16.13) ma japplikawx ghall-kirja msemmija tal-fond 2, Triq Anton Buttigieg, Hamrun;
>
> (iii) taghmel dawk id-dikjarazzjonijiet, taghti dawk l-ordnijiet, rimedji u provvedimenti kollha mehtiega biex tizgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali fuq imsemmija tal-esponenti, inkluz billi (i) tiddikjara li l-esponenti mhumiex obbligati jgeddu l-kirja ta’ dan il-fond, fil-Hamrun, favur l-intimat Civic Club Hamrun; u (ii) tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, ihallsu kumpens 6 xieraq ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija tal-esponenti, u ghall-okkupazzjoni ta’ dan il-fond bi vjolazzjoni tal-istess drittijiet.
>
> Bl-ispejjez kontra l-intimati ingunti ghas-subizzjoni.”

4. L-Avukat tal-Istat ressaq diversi eċċezzjonijiet:

> “1. Illi qabel xejn id-dispożizzjonijiet tal-Kap 16 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ligijiet sussidjarji mahruga tahthom, li huma msemmija mir-rikorrenti fil-kawża taghhom, ma jistghux jintlaqtu mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta minhabba li skont l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda haga f’dan l-artikolu m'ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew hdim ta' xi ligi safejn din tkun tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà, li ssehh fil-kuntest ta' kirja;
>
> 2. Ili hekk ukoll, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli

ghaliex il-Kap 16 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta bhala ligijiet fis-sehh qabel l-1962 jinsabu mharsa bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, “Ebda haga fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma ghandha tolqot il-hdim ta' xi ligi fis-sehh minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi ligi maghmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi ligi fis-sehh minnufih qabel dik id-data (jew xi ligi li, minn żmien ghal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f’dan is-subartikolu).” Jigi b'hekk, li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement ghandu jigi mwarrab.

3. Illi f’kull każ, ma jista' jinstab ebda ksur tad-dritt tal-proprjetà la taht artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u lanqas taht l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghaliex kienet l-awtrici tar-rikorrenti stess li għażlet li toqghod ghal-ligi li kienet tirregola t-tigdid u z-zieda fil-kera. Dan ghaliex meta gie ffirmat il-kuntratt ta' kirja fit-28 ta' Dicembru 1934 kien hemm ga fis-sehh l-Ordinanza Li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri Ta' Bini (Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta). Tassew hadd ma gieghel lill-awtrici tar-rikorrenti tidhol ghal kirja protetta u la dan hu hekk, ir-rikorrenti ma jistghux jinqdew b'din il-kawża biex ihassru dak li wettqet

4. Illi bla hsara ghal dak li ghadu kemm inghad, safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab immexxi kontra d-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi l-godda mdahhla bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXVII tal-2018, tajjeb li jinghad li skont il-proviso tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess generali. F’dan is-sens huwa maghruf fil-gurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali;

5. Illi f’dan il-każ, l-indhil tal-Istat fil-kirja tar-rikorrenti taqa' fl-ambitu tal-proviso tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea peress li l-miżura censurata mir-rikorrenti hija wahda legali ghaliex it-tigdid awtomatiku tal-kirja u l-kontroll tal-valur tal-kera favur każini tohrog mil-ligi stess, kif anke rikonoxxut mir-rikorrenti fir-rikors taghhom. Barra minn hekk, l-iskop ta' din il-ligi ghandu ghan legittimu ghaliex iż-żamma u l-harsien ta’ każini huwa fl-interess generali ghaliex dawn jghinu jseddqu identità socjali, kulturali u folkoristika gewwa pajjizna;

6. Illi ghalhekk galadarba huwa fl-interess generali li jkollna każini mxerrda mal-irhula u l-ibliet Maltin, ma hemm xejn hazin taht il-Konvenzjoni Ewropea u l-Kostituzzjoni ta' Malta, li l-ligi Maltija tiddisponi li l-kirjiet taghhom ghandhom jibqghu jiggeddu awtomatikament sakemm l-amministraturi tal-każin ikunu qeghdin iharsu l-kundizzjonijiet tal-kirja originali u d-dispożizzjonijiet pertinenti fil-ligi. Ghalhekk safejn ir-rikorrenti qeghdin jippretendu li l-kirja favur

l-ghaqda civika mharrka m'ghandhiex tibqa' tigi mgedda, tali talba mhijiex wahda misthoqqa ghaliex huwa fl-interess generali li kazini civici jibqghu jahdmu u jaghmlu l-gid f'pajiżna;

7. Illi fuq l-ilment marbut mal-kontroll tal-valur tal-kera, jissokta jinghad li l-ammont tal-kera li kellu jithallas ghall-kiri ta' dan il-każin kien impost mill-awtrici tar-rikorrenti bi qbil mal-ghaqda civika. Ghalhekk ma kienx l-Istat li impona l-ammont ta' kemm kellha tkun il-kera;

8. Illi minbarra dan, wiehed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, bhalma hawn f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minhabba l-indhil fit-tgawdija ta' gidhom, jigbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq. Fuq kollox imbaghad, ladarba l-post inkera biex jintuza bhala kazin civiku huwa logiku li l-valur attwali tieghu ghandu jibqa' jitqies bhala kazin ta' din l-ghamla, b'dana li r-rikorrenti ma jistghux jispekulaw il-valur tal-kera daqslikieku l-fond kien qieghed jintuza ghal skopjiet kummercjali;

9. Illi dejjem taht dan il-kuntest bil-migja tar-Regolamenti dwar Kundizzjonijiet tal-Kirjiet ta' Każini (Legislazzjoni 9 Sussidjarja 16.13) l-Istat stabbilixxa bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid, tal-kazini u tal-interess dwar il-pubbliku;

10. Illi ghalhekk meta wiehed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li ma hemm ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jew tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ghalhekk kull talba marbuta ma' dan l-artikolu mhix misthoqqha;

11. Illi dwar l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, l-esponent jistqarr li dan il-parti tal-ilment mhuwiex imfisser mir-rikorrenti fir-rikors kostituzzjonali taghhom. Tabilhaqq ir-rikorrenti ma pprecizawx b'liema mod huma allegatament gew imcahda minn smigh xieraq skont il-haqq. Ghalhekk safejn dan l-ilment huwa miktub fl-astratt, din l-Onorabbli Qorti hija umilment mistiedna li tiskartah u ma tihux konjizzjoni tieghu;

12. Illi f'kull każ tajjeb li wiehed jghid li l-kuncett kollu ta' smigh xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-ligi sostantiva jew mal-principji tal-ermenewtika legali iżda huwa koncentrat esklussivament fuq il-'procedural fairness' ta' kawża. Minbarra

dan, l-access ghall-qorti ma jfissirx li l-ligi ghandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi ghalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma' xi nuqqas procedurali, dan l-ilment ghandu jigi michud ukoll;

13.Illi ghal dak li jirrigwarda l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan ukoll mhuwiex applikabbli minhabba li imgieba diskriminatorja mixlija mir-rikorrenti ma gietx impoggija taht wahda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li ghalihom jirreferi l-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni;

14.Illi ghal dak li jolqot l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jissottometti li r-rikorrenti ma indikawx fuq liema kawżali jew status huma allegatament gew diskriminati. Ghalhekk galadarba t-trattament divers imqanqal minnhom mhuwiex xprunat fuq wiehed mill-kawżali li jinsab protett mill-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, isegwi li anke minn dan l-aspett, l-istharrig konvenzjonali ma jistax jigi milqugh;

15.Illi mizjud ma' dan, u dan jghodd kemm ghad-dispożizzjoni tal-Kostituzzjoni u kif ukoll ghal dik tal-Konvenzjoni Ewropea, huwa manifest li l-ligijiet li qed jigu attakkati mir-rikorrenti, japplikaw indiskriminatament ghal kull kirja fejn il-kerrej huwa kazin. Ghalhekk ir-rikorrenti ma jistghux jargumentaw li huma gew żvantaggjati meta mqabbla ma' haddiehor ghaliex dak il-haddiehor qieghed jigi trattat eżattament bhalhom;

16.Illi hekk ukoll safejn ir-rikorrenti qeghdin jilmentaw dwar kirjiet governattivi, jissokta jinghad li bla dubju ta' xejn ir-rikorrenti ma jistghux iqabblu jew ixebbhu lilhom infushom mal-Gvern ta' Malta. L-interessi, il-jeddijiet u obbligazzjonijiet tar-rikorrenti mhumiex komparabbli ma' dawk tal-Gvern ta' Malta li jirrappreżenta l-poplu Malti kollu. Fi kliem iehor ir-rikorrenti ma jistghux jitfghu lilhom infushom fl-istess keffa mal-Gvern ta' Malta ghaliex huma ma jaqghux taht l-istess kategorija ta' persuni;

17.Illi f'kull każ it-trasferiment ta' proprjetajiet tal-Gvern huma regolati b'ligijjet ad hoc kif konfezzjonati fil-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta u anke jekk stess, ma jirriżultax li l-emendi l-godda kif 11 imdahhla mill-Kodici Civili jaghmlu xi distinzjoni bejn kirjiet moghtija mill-privat u kirjiet moghtija mill-Gvern;

18.Illi fl-ahharnett sa fejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab imsejjes fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea dan huwa wkoll koncettwalment hażin. Dawn il-proceduri kostituzzjonali stess ghandhom is-sahha li jaghtu rimedju lir-rikorrenti jekk jinstab li verament gew miksura lilhom xi drittijiet li huma mharsa taht il-Konvenzjoni Ewropea;

19.Illi l-artikolu 13 ma jezigix xi procedura partikolari dwar kif ghandu jinghata r-rimedju. L-importanti huwa li jinghata rimedju effettiv quddiem awtorità nazzjonali. Fil-fehma tal-esponent din l-Onorabbli Qorti fis-sede kostituzzjonali taghha hija awtorità nazzjonali li tista' taghti rimedju effettiv lir-rikorrenti jekk jinstab li tassew sehhew infrazzjonijiet konvenzjonali. Fuq kollox imbaghad wiehed ma jridx jinsa li r-rikorrenti qeghdin jattakkaw is-siwi u l-applikazzjoni tal-ligi, b'dan ghalhekk li huma ma jistghux jippretendu li azzjoni bhal din ma tkunx fil-forum kostituzzjonali;

20.Illi fid-dawl ta' dan kollu ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, ma jistghux jintlaqghu t-talbiet l-ohra tar-rikorrenti dwar ir-rimedji u l-hlas tal-kumpens;.

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra taghhom;’.

5. L-intimat Civic Club Ħamrun wieġeb hekk:

“(I) Illi preliminarjament l-esponenti mhumiex il-legittimi kontradditturi u ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju;

(II) Illi l-esponenti jsegwu il-ligjiet li jkun hemm vigenti fil-paijiz u ma ghandhom ebda funzjoni jew poter legislattiv - ghalhekk ebda wahda mit-talbiet tar-rikorrenti ma tista' tigi sostnuta fil-konfront taghhom;

(III) In vista ta' dak suespost, ebda wahda mit-talbiet tar-rikorrenti ma tista' tigi avvanzata fil-konfront tal-esponenti

(IV) Illi l-esponenti ghalhekk ma ghandhom ibatu xejn mill-ispejjez ta' din il-kawza;

(V) Illi inoltre l-P.L. Veronica Rossignaud abbuzat mis-setgha taghha (bhala kummissjunarja b' setgha li taghti l-guramenti stante illi minkejja li hija parti f’din il-kawza hija amministrat il-gurament lir-rikorrenti l-iehor Dottor Louis Bianchi, u dan bi vjolazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 4 tal-Kap. 79 tal-Ligjiet ta' Malta, u b'hekk il-gurament minnu mehud huwa null;

(VI) Intant qabel xejn u minghajr pregudizzju ghas-suespost, trid issir il-prova tat-titolu tar-rikorrenti kollha u trid issir wkoll prova illi kull wiehed mir-rikorrenti awtorizza l-intavolar ta' din il-kawza, inkluz Adrian Bianchi u Anne Pullicino illi jinhtieg issir prova dwar il-mandat minnhom moghti lil-Avukat Dottor Louis Bianchi biex jipprocedi b'din il-kawza;

(VII) Illi inoltre u wkoll in linea preliminari, l-gudizzju mhux integru stante illi Ganado Trustees & Fiduciaries Limited ma 13 jidhrux fl-okkju tal-kawza u dan minkejja illi skond "Dok. G" fil-process huma allegatament wkoll sidien tal-fond de quo;

(VIII) Illi preliminarjament wkoll, ir-rikorrenti naqsu milli juzufruwixxu ruhhom mir-rimedji ordinarji li kellhom ghad-disposizzjoni taghhom, u cioe dak dispost fil-Legislazzjoni Sussidjarja 16.13 illi tikkontempla zidiet fil-kera u b'hekk tibbilancja d-drittjiet tas-sidien ma' dawk tal-inkwilini.

(IX) Illi huwa mghallem ukoll li "it is not only judicial remedies which must be sought, but every remedy under national law which may lead to a decision that is binding on the authorties, including the possibility of appeal to administrative bodies, provided that the remedy

concerned is adequate and effective".

(X) Illi l-eccipjenti Civic Club Hamrun taqdi skop pubbliku u b'hekk dan mhux kaz ta' xi intrapriza kummercjali illi qed tapprofitta ruhha mil-ligjiet vigenti a skapitu tas-sidien, tant hu hekk illi l-istess Civic Club Hamrun hija registrata bhala non-profit making organisation Malta Council for the Voluntary Sector.

(XI) Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ghandu jigi osservat li sa ftit taz-zmien ilu, ir-rikorrenti kienu ghadhom jaccettaw il-kera li issa ilha tithallas mill-intimati ghal zmien twil hafna. Dan it-tul ta' zmien li fih ir-rikorrenti dejjem accettaw il-kera jimmilita kontra allegazzjoni taghhom li ddrittijiet taghhom qed jigu lezi u jivvanifika il-pretensjoni taghhom;

(XII) Illi l-eccipjenti jaghmlu taghhom wkoll kull eccezzjoni moghtija mill-intimat Avukat tal-Istat.

Salv eccezzjonijet ulterjuri u bl-ispejjez.”.

6. L-Ewwel Qorti ddeċidiet is-segwenti:

“1. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-hames (5) eccezzjoni tal-intimat Civic Club Hamrun stante li giet irtirata;

2. Tilqa’ l-ewwel (1) eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat sa fejn huwa kompatibbli ma’ dak suespost;

3. Tilqa’ in parte t-tieni (2) eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u dan fejn jirrigwarda l-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta;

4. Tilqa’ l-hdax-il (11) eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat stante li m’hemmx ksur tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta;

5. Tilqa’ t-tlettax-il (13) eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat stante li ma jirrizultax vjolazzjoni tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta;

6. Tilqa’ id-dsatax-il (19) eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat dwar l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

7. Tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat u l-intimat Civic Club Hamrun sakemm dawn huma nkompatibbli ma’ dak hawn deciz;

8. Tilqa’ limitatament l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi li l-artikoli 3, 4, 9(a) u 12 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta’ Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kap. 69), l-art. 1531J(1) tal-

Kodici Civili u l-art. 2 tar-Regolamenti dwar Kundizzjonijiet tal-Kirjiet tal-Kazini (S.L. 16.13) u/jew l- applikazzjoni taghhom ghall-kirja msemmija tal-fond 2, Triq Anton Buttigieg, Hamrun, jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif fuq inghad, u senjatament dawk protetti bl-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni u bl-artikoli 14 u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali kif dettaljat aktar il' fuq f'din id-decizjoni filwaqt li tichadha fil-bqija tal-artikoli ndikati stante li l-eccezzjonijiet gew milqugha aktar il' fuq;

9. Tilqa' t-tieni talba u konsegwentement u ghar-ragunijiet premessi, tiddikjara li l-imsemmija artikoli 3, 4, 9(a) u 12 talOrdinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kap. 69), l-art. 1531J(1) tal-Kodici Civili u l-art. 2 tar-Regolamenti dwar Kundizzjonijiet tal-Kirjiet tal-Kazini (S.L. 16.13) ma japplikawx ghall-kirja msemmija tal-fond 2, Triq Anton Buttigieg, Hamrun;

10.Tilqa' it-tielet talba u tghaddi sabiex bhala rimedji u provvedimenti sabiex tizgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, (i) tiddikjara li r-rikorrenti mhumiex obbligati jgeddu l-kirja tal-fond koncernat f'dan ir-rikors li jinsab fil-Hamrun, favur l-intimat Civic Club Hamrun, (ii) tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas kumpens xieraq ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija tar-rikorrenti u ghall-okkupazzjoni ta' dan il-fond bi vjolazzjoni tal-istess drittijiet f'danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti fl-ammont komplessiv ta' mija tlieta u sittin elf, erba' mija u hdax-il Ewro u tnejn u sittin centezmu (€163,411.62).

Bl-ispejjez kollha, nkluz tal-intimat Civic Club Hamrun ghandhom jigu sopportati nterament mill-intimat Avukat tal-Istat.

In vista li din il-Qorti sabet lezjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti rizultanti minn applikazzjoni ta' ligijiet vigenti tordna notifika tad-decizjoni odjerna lill-Onorevoli Speaker tal-Parlament Malti."

7. L-intimat Civic Club Ħamrun intavola appell nhar l-24 ta' Ottubru 2022. Ir-rikorrenti wieġbu għal dan l-appell billi ntavolaw risposta nhar is-7 ta' Novembru 2022. L-Avukat tal-Istat ma ntavola l-ebda risposta.

8. L-intimat Civic Club Ħamrun ippernja l-appell tiegħu fuq tliet aggravji: (i) li s-sidien tal-fond in kwistjoni kienu krew il-proprjetà

volontarjament u b'hekk il-permanenza tal-każin fil-post mhix bis-saħħa ta' xi ordni ta' rekwiżizzjoni imma bis-saħħa tal-liġi (**l-Ewwel Aggravju).** (ii) Illi l-intimat adempja ruħu mal-obbligi tiegħu kemm skont dak provdut fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kemm skont dak provdut fil-liġi sussidjarja 16.13 u li l-Club qiegħed jaqdi skop pubbliku u fl-interess tas-soċjetà (**it-Tieni Aggravju**). (iii) Li l-interess pubbliku għandu jiżboq kull interess ieħor settarju jew ta' xi parti *stante* li mingħajr attività soċjali tmut kwalsiasi komunità. Permezz ta' dan l-aggravju l-intimat Civic Club Ħamrun jargumenta wkoll illi l-Artikolu 1351J(1) ma jiksirx il-jedd tal-proprjetà tar-rikorrenti hekk kif salvagwardjati bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. (**It-Tielet Aggravju**).

9. Ir-rikorrenti wieġbu għall-dan l-appell billi fir-rigward kemm tal-Ewwel Aggravju u tat-Tieni Aggravju jwieġbu illi mhux jifhmu l-utilità ta' dawn iż-żewġ aggravji. Fir-rigward tat-Tielet Aggravju jgħidu illi ma jifhmux ir-relevanza tal-elenku storiku *stante* li fl-aħħar mill-aħħar il-kwistjoni hi jekk il-protezzjoni li qed igawdi minnha l-appellant fil-każ partikolari tmurx lil hinn minn dak permess mill-Istat. Jargumentaw illi ma jinqeda l-ebda skop soċjali u dan fid-dawl tan-numru ta' membri, li hu anqas minn 150 u finalment bejn il-kirja mħallsa u l-valur tal-fond ma hemmx paragun u anqas proporzjon u dan anke fid-dawl tal-jedd in perpetwu ta' rilokazzjoni. Jargumentaw li l-appellanti naqqsu milli jressqu

xi aggravju fir-rigward tal-kumpens mogħti.

10. Wara li fliet dan kollu, l-Qorti ser tgħaddi sabiex tagħmel il-kunsiderazzjonijiet tagħha.

Kunsiderazzjonijiet

11. Qabel ma tibda sabiex tindirizza l-aggravji *in seriatim*, din il-Qorti tinnota illi t-talba magħmula mill-appellant fir-rikors ta' appell u ċjoè li din il-Qorti għandha *'tħassar u tirrevoka s-sentenza… fis-sens illi tgħaddi sabiex tilqa l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati',* hija pjuttost irrita fil-kuntest tal-aggravji mressqa, u dan *stante* li tressqu biss tliet aggravji, li anke kieku għall-grazzja tal-argument jaslu sabiex jintlaqgħu mhux neċessarjament ser iwasslu sabiex jintlaqgħu l-eċċezzjonijiet kollha. Dan jingħad *stante* li għandhom jiġu applikati l-provedimenti tal-liġi proċedurali *nostrana*, senjatament l-Artikolu 143(2) tal-Kap 12 u għaliex din il-Qorti ma tistax tkun mistenniha li tipprova tidħol f'moħħ l-appellant sabiex tasal tifhem fejn xtaq jasal l-istess appellant. Konsegwentement din il-Qorti ser tkun qiegħda biss tikkunsidra l-aggravji hekk kif imressqa.

12. Issa, u fir-rigward **tal-Ewwel Aggravju**, l-appellant isostni illi s-sidien tal-fond in kwistjoni kienu krew il-proprjetà volontarjament u b'hekk il-permanenza tal-każin fil-post mhix bis-saħħa ta' xi ordni ta'

rekwiżizzjoni imma bis-saħħa tal-liġi. L-appellant jagħmel referenza għall-Artikolu 44 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jgħid li japplika l-istess Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta *stante* li l-appellant kien beda l-kirja tiegħu permezz ta' kuntratt ta' kera. L-appellant isostni illi ma jistax jingħad li hemm xi sproporzjonalità bejn il-kumpens u kera li kienet qed titħallas u li hemm xi xkiel fuq id-dritt tal-proprjetà.

13. Il-Qorti tosserva li mhux kontestat li japplika l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, infatti l-Ewwel Qorti sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti permezz tat-tħaddim tal-istess. Fir-rigward tal-argument li l-appellant jittenta jagħmel fuq proporzjonalità, jingħad li din il-Qorti qajla tista' tifhem fejn prova jasal l-appellant, anke għaliex l-appellant ma ttentax jiġġustifika kif il-kera mħallsa u s-sitwazzjoni in ġenerali hija waħda li ma xxekilx id-dritt tal-proprjetà tar-rikorrenti, anke fid-dawl ta' dak diġà deċiż mill-Ewwel Qorti. L-appellant ma spjegax anqas liema parti <u>dispożittiva</u> tas-sentenza tal-Ewwel Qorti qiegħed jipprova jirriforma b'dan l-aggravju.

14. Konsegwentement, din il-Qorti qiegħda **tiċħad dan l-aggravju u tikkunsidrah bħala frivolu.**

15. Din il-Qorti tkompli billi **tindirizza t-Tieni Aggravju** permezz ta' liema l-appellant isostni illi huwa dejjem issodisfa l-obbligi tiegħu kemm

skont dak provdut fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kemm skont dak provdut fil-liġi sussidjarja 16.13. L-appellant isostni li dejjem ħallas il-kirja u jżid ukoll li l-Club jaqdi skop pubbliku fl-interess tas-soċjetà.

16. Jiġi osservat illi din il-kawża mhux kawża ċivili intenzjonata sabiex tiddetermina jekk xi parti jew oħra mxewx mal-obbligi kuntrattwali/legali tagħhom. Din il-kawża saret sabiex il-qorti tiddetermina jekk id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif imħarsa kemm mill-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew mill-Konvenzjoni Ewropea ġewx leżi permezz tal-liġijiet hawn kunsidrati.

17. Forsi dak li kellu f'moħħu l-appellant kien li jittenta jwassal lil din il-Qorti sabiex tilqa' l-eċċezzjonijiet tiegħu u ċjoè:

> "(VIII) Illi preliminarjament wkoll, ir-rikorrenti naqsu milli juzufruwixxu ruhhom mir-rimedji ordinarji li kellhom ghad-disposizzjoni taghhom, u cioe dak dispost fil-Legislazzjoni Sussidjarja 16.13 illi tikkontempla zidiet fil-kera u b'hekk tibbilancja d-drittjiet tas-sidien ma' dawk tal-inkwilini.
>
> (IX) Illi huwa mghallem ukoll li "it is not only judicial remedies which must be sought, but every remedy under national law which may lead to a decision that is binding on the authorties, including the possibility of appeal to administrative bodies, provided that the remedy concerned is adequate and effective".
>
> (X) Illi l-eccipjenti Civic Club Hamrun taqdi skop pubbliku u b'hekk dan mhux kaz ta' xi intrapriza kummercjali illi qed tapprofitta ruhha mil-ligjiet vigenti a skapitu tas-sidien, tant hu hekk illi l-istess Civic Club Hamrun hija registrata bhala non-profit making organisation Malta Council for the Voluntary Sector.
>
> (XI) Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ghandu jigi osservat li sa ftit taz-zmien ilu, ir-rikorrenti kienu ghadhom jaccettaw il-kera li issa ilha tithallas mill-intimati ghal zmien twil hafna. Dan it-tul ta' zmien li fih ir-rikorrenti dejjem accettaw il-kera jimmilita kontra allegazzjoni

> taghhom li ddrittijiet taghhom qed jigu lezi u jivvanifika il-pretensjoni taghhom;”

Fejn fir-rigward ta’ dan l-Ewwel Qorti saħħqet:

> “Illi fit-tmien punt l-intimat Civic Club Hamrun preliminarjament eccepixxa li r-rikorrenti naqsu milli juzufruwixxu ruhhom mir-rimedji ordinarji li kellhom ghad-disposizzjoni taghhom u cioe’ dak dispost fil-Legislazzjoni Sussidjarja 16.13 illi tikkontempla zieda fil-kera u b’hekk tibbilancja d-drittijiet tas-sidien ma’ dawk tal-inkwilini.
>
> Illi minn harsa lejn it-talbiet jirrizulta li r-rikorrenti apparti dikjarazzjoni ta’ ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom kontemplati fl-Artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u l-Artikoli 6, 13, 14 u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jitolbu wkoll kundanna ghall-hlas ta’ kumpens xieraq ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali msemmija u ghall-okkupazzjoni ta’ dan il-fond bi vjolazzjoni tal-imsemmija drittijiet.
>
> Illi il-Qorti tirrileva li dwar ir-rimedju ta’ kumpens ghall-ksur tad-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali, l-Qorti tirrileva li dan huwa kompetenza unika tal-Prim’Awla tal-Qorti Civili fis-sede Kostituzzjonali taghha u tal-ebda Qorti ohra. Ir-rimedji disponibbli li l-intimat Civic Club Hamrun qieghed jirreferi ghalih cioe’ dak dispost fil-Legislazzjoni Sussidjarja 16.13 huma differenti minn dawk mitluba lil din il-Qorti u ghalhekk jirrizulta li r-rikorrenti, dwar allegat ksur ta’ drittijiet fundamentali ma kellhomx rimedji ohra ghajr li jipprocedu bil-kawza odjerna. Ghalhekk zgur li ma jistax jinghad li r-rikorrenti naqsu milli juzufruwixxu ruhhom mir-rimedji ordinarji gjaladarba r-rimedju disponibbli fi ksur tad-drittijiet fundamentali setgha biss isir bil-procedura odjerna. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.”

18. Madankollu l-appellant ma spjegax l-iskop tal-aggravju tiegħu u din il-Qorti kif diġà ssenjalat, ma tistax tkun mistennija tippreżumi l-ħsieb tal-appellant. **Konsegwentement din il-Qorti qiegħda tiċħad dan l-aggravju.**

19. Fir-rigward tat-**Tielet Aggravju**, din il-Qorti tosserva illi dan it-tielet u l-aħħar aggravju tal-intimat Civic Club Ħamrun, jirrelata biss mal-

Artikolu 1531J(1) tal-Kap 16. L-appellant jargumenta illi l-interess pubbliku għandu jkun l-għan aħħari ta' kull Qorti fid-deċiżjoni tagħha. L-appellant ikompli billi jagħti sommarju tal-iżvilupp li seħħ fil-liġijiet tal-kera relattivi għall-każini u li l-intervent leġiżlattiv permezz tal-Artikolu 1531J(1) kien wieħed prevedibbli wara deċennji ta' żvilupp legali. Jargumenta illi l-Artikolu 1531J(1) ma jiksirx id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif imħarsin bl-Artikolu 37 tal-Liġijiet ta' Malta u anqas l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

20. Fir-rigward tal-argument magħmul fuq il-prevedibilità tal-emendi u introduzzjoni tal-Artikolu 1531J, jingħad li l-prevedibilità ma tnaqqasx minn li persuna tiġi kolpita minn leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha u aktar u aktar ma twaqqafx milli qrati ta' kompetenza kostituzzjonali jindirizzaw dak l-istess ilment.

21. L-appellant jargumenta wkoll li din il-Qorti għanda tqis biss jekk jeżistix interess pubbliku u tinjora kwalunkwe fattur ieħor, inkluż id-drittijiet fundamentali ta' terzi. Kif diġà ġie indikat, meta l-Ewwel Qorti għamlet il-kunsiderazzjonijiet tagħha, imkien ma saħqet illi l-miżuri leġiżlattivi ma jservux interess pubbliku iżda li ma nżammx bilanċ bejn dawk l-interessi u d-drittijiet tas-sidien:

> "Jirrizulta wkoll li l-interferenza saret fl-interess generali billi titratta protezzjoni ta' kazini li ghandhom funzjoni pubblika u importanza socjo-kulturali. **Madanakollu ma jistax jinghad li gie mhares il-principju tal-proporzjonalita'**"

22. Din il-Qorti b'hekk trid tmur oltre u tikkunsidra jekk l-Artikolu 1531J jiksirx id-drittijiet tar-rikorrenti hekk kif imħarsin bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll.

23. Fir-rigward ta' jekk il-Kap 16 iledix id-drittijiet tar-rikorrenti hekk kif issalvagwardjati mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni l-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti kunsiderazzjonijiet:

> "Illi dwar il-Kodici Civili, minn harsa lejn it-talbiet jirrizulta li l-ilment tar-rikorrenti huwa indirizzat lejn l-Artikolu 1531J tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jitratta dwar fondi mikrija minn kull tip ta' kazini. Dwar dan l-artikolu fil-parametri tal-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta l-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni ricenti tal-20 ta' Jannar, 2022 fl-ismijiet ***Joseph Darmanin et -vs- Stella Maris Band Club*** et sostniet illi:
>
> > "24. **L-aggravju tal-avukat tal-Istat dwar l-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni huwa effettivament akkademiku** (emfażi miżjud), għax ukoll jekk il-każ ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni xorta jintlaqat bl-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal- Bniedem u tal-Libertajiet Fun-damentali. Kif sejrin naraw, iżda, l-aggravju huwa wkoll ħażin fil-meritu.
> >
> > **25. L-art. 49(7) tal-Kostituzzjoni jgħid illi emenda, magħmula wara t-3 ta' Marzu 1962, għal liġi li kienet fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962 ma titqiesx bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni sakemm inter alia ma "iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba".**
> >
> > 26. **L-iżball tal-konvenuti hu li jqisu teħid ta' pussess bħala teħid ta' pussess fiżiku biss.** "Pussess" f'dan il-kuntest huwa tgawdija ta' dritt jew interess fi proprjetà. **Fost id-drittijiet fuq jew dwar proprjetà li huma mħarsa hemm ukoll dak illi s-sid jieħu lura ħwejġu mingħand il-kerrej jekk dan jonqos milli jħares il-kondizzjonijiet tal-kirja. Fil-każ tallum huwa appuntu dan id-dritt tal-atturi li l-art. 1531J(5) Kod. Ċiv. qiegħed ifittex li jċaħħadhom minnu. Għalhekk, mhux biss l-art. 1531J(5) ma huwiex imħares bl-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni iżda wkoll inkiser fil-każ tallum għax bis-saħħa tiegħu ttieħed mingħand l-atturi dritt li kellhom qabel id-dħul fis-seħħ tiegħu.** U lanqas ma jagħmel differenza l-fatt illi l-atturi għandhom biss utile dominium li jintemm ftit snin oħra: l-utile dominium

huwa wkoll dritt imħares mil-liġi u l-fatt li wasal biex jintemm ma jnaqqas xejn minn dan; anzi, se mai jagħmel iżjed urġenti l-ħtieġa li l-atturi ma jkomplux aktar jiġu mċaħħda mill-possibilità li kellhom li jgawdu ħwejjiġhom għall-ftit snin li fadal.

27. Lanqas ma jgħid sew l-Avukat tal-Istat illi "ma jarax li hemm wisq distinzjoni bejn indħil leġislattiv fuq it-tiġdid u l-valur tal-kera u ndħil leġislattiv dwar tibdiliet strutturali"; kif sewwa osservat l-ewwel qorti, fil-każ tal-art. 1531J(5) l-intervent leġislattiv hu maħsub illi jħares lill-kerrej mill-konsegwenzi tal-għemil illeċitu tiegħu stess, u għalhekk l-element ta' interess pubbliku meħtieġ biex jiġġustifika intervent leġislattiv bħal dak għandu jkun wisq aktar impellenti u, kif rajna, dak l-interess impellenti ma ntweriex li jeżisti."

Illi dak li nghad mill-Qorti Kostituzzjonali appena kwotat japplika wkoll ghal kaz odjern stante li bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531J l-possibilita' tar-rikorrenti ghar-ripresa tal-fond bin-numru 2 fi Triq Anton Buttigieg, Hamrun gie ristrett billi fejn qabel tibdil strutturali fil-fond seta' jkun opportunita' ghar-ripresa tal-fond, illum din l-illegalita' giet rizolta legislattivament u m'ghadiex taghti lok ghar-ripresa. Ghalhekk din il-Qorti tqis li l-Artikolu 47(9) fil-kaz tal-Artikolu 1531J tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta m'huwiex applikabbli u l-Qorti ser tghaddi sabiex tichad dik il-parti tal-eccezzjoni."

24. Din il-Qorti, fid-dawl ta' dak ben spjegat mill-Ewwel Qorti u fid-dawl tal-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Joseph Darmanin et -v.- Stella Maris Band Club[1],** ma tqisx li hemm jew ingħatat raġuni l-għala din il-Qorti għandha tiddipartixxi minn dak diġà deċiż.

25. Jonqos b'hekk li tiġi indirizzata dik il-parti tal-aggravju fir-rigward tal-Ewwel Protokoll. L-Ewwel Qorti saħħqet is-segwenti:

"Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi illi:

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

[1] 127/2018/1 MCH – QK – Deċiża 20 ta' Jannar 2022

> 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' proprjeta' skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

Illi dwar dan fid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali datata 31 ta' Jannar, 2014 fl-ismijiet AIC Joseph Barbara et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et inghad illi:

> "...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita` (lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust."

Dwar il-principju tal-legalita' (lawfulness) jirrizulta li l-interferenza tal-Istat hija wahda legali stante li temani minn att legislattiv. Jirrizulta wkoll li l-interferenza saret fl-interess generali billi titratta protezzjoni ta' kazini li ghandhom funzjoni pubblika u importanza socjo-kulturali. **<u>Madanakollu ma jistax jinghad li gie mhares il-principju tal-proporzjonalita' u dan ghas-segwenti ragunijiet:</u>**

1. Fid-dawl tal-Artikolu 1531J sub-artikolu 5 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta rrenda l-possibilita' ta' sidien li jirreprendu l-fond uzat bhala kazin bhala wahda impossibbli. Bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531J il-kazin gie awtorizzat li jaghmel alterazzjonijiet strutturali kemm irid minghajr il-kunsens tas-sidien irrispettivament x'jghid il-ftehim lokatizzju.

2. Il-possibilita' li sidien jirriprendu l-fond uzat bhala kazin giet limitata unikament ghal kaz li ma tithallasx kera. skont In oltre skont l-Artikolu 1531J (3)(iii) tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta l-kera qatt ma tista' tammonta ghal izjed minn 1% tal-valur tal-post.

3. Illi ai termini tal-Artikolu 1531J(4) fil-kaz li s-sidien jipprezentaw rikors quddiem il-Bord tal-Kera sabiex ivarjaw kundizzjonijiet tal-kera, l-Bord ma jistax jibbaza l-konsiderazzjonijiet tieghu fuq il-potenzjal tal-fond ghal zvilupp ghal uzu kummercjali izda ghandu jqis il-fond fl-istat attwali tieghu. Dan ifisser li s-sidien qatt ma jistghu jottjenu kumpens gust billi l-Bord ma jistax jiehu kont ilpotenzjal tal-fond ghal zvilupp bil-konsegwenza li jispiccaw b'kera mizera.

4. Jirrizulta li ma giex kreat bilanc gust bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet tar-rikorrenti qua sidien tal-kazin meta wiehed ihares lejn l-kera li jircievu r-rikorrenti u dak li suppost jircievu hekk kif stabbilit mill-Perit Tekniku Joseph Grech fejn irrizulta

li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ghola anke ghola mill-percentwal ta' 1% stabbilita' fl-Artikolu 1531J(3)(iii) tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

In vista ta' dak kollu suespost din il-Qorti tqis li huwa minnu li l-Istat ghandu d-dritt u l-obbligu li jippromulga ligijiet biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta' skont l-interess generali, madanakollu, fit-thaddim ta' din id-diskrezzjoni l-Istat xorta m'ghandux johloq sproporzjon bejn d-drittijiet ta' kategoriji ta' persuni diversi hekk kif gara fil-kaz odjern."

26. Il-Qorti studjat kemm l-argumenti mressqa mill-partijiet u kemm is-Sentenza tal-Ewwel Qorti u rat ukoll il-kawża fl-ismijiet **Peter Paul Lanzon et v. l-Avukat tal-Istat et**[2]**:**

"27. Huwa żbaljat l-argument illi l-proporzjonalita` meħtieġa tintlaħaq sempliċiment b' żieda fil-kera. Huwa wkoll fattur relevanti l-possibilita` illi s-sid jieħu lura l-pussess tal-proprjeta` tiegħu. F' dan il-każ, lokazzjoni li kienet ġiet xolta mill-Qorti reġgħet ġiet ravvivata mingħajr il-kunsens tas-sidien, li permezz tal-Artikolu 1531J ġew effettivament sfurzati f' lokazzjoni ġdida mal-istess soċjeta` filarmonika għal żmien indefinit u bi ftit possibilita` li qatt xi darba jieħdu lura l-proprjeta` tagħhom. Inoltre din il- Qorti tqis illi ż-żieda fil-kera m' hijiex biżżejjed, ikkonsidrat illi hija limitata għal massimu ta ' 1% tal-valur tal-proprjeta` li mill-provi jirriżulta li huwa anqas minn terz tal-valur lokatizju tal-istess proprjeta`. Barra minn hekk, mhux biss il-valur lokatizju huwa limitat għal massimu ta' 1% tal-valur talproprjeta` iżda wkoll il-valur relevanti huwa dak tal-2018. Dan minkejja illi din il-lokazzjoni hija waħda għal żmien indefinit, u għalhekk aktar ma jgħaddi ż-żmien aktar ser ikompli jikber id-distakk bejn il-kera perċepibbli mill-atturi skont il-liġi u l-valur lokatizju reali tal-fond b' mod illi aktar ma jgħaddi ż-żmien aktar tkompli tintilef kwalunkwe relazzjoni ta' proporzjonalita` bejn il-kera perċepibbli skont il-liġi u l-valur lokatizju reali tal-fond.

28. Il-Qorti tirrileva obiter illi ma taqbilx ma dak ikkonsidrat mill-Ewwel Qorti illi l-miżura in kwistjoni kienet waħda legali u fl-interess ġenerali. Mill-provi jirriżulta ċar illi l-introduzzjoni ta' din il-leġislazzjoni kienet intiża sabiex tinnewtralizza sentenzi finali tal-Qorti. Dan mhux biss ikkonsidrat dak li qal il-Ministru Owen Bonnici f' intervista li ta lil Times of Malta u dak li qal fid-dibattiti parlamentari, iżda wkoll ikkonsidrat illi l-liġi stess hija applikabbli fir-rigward ta' soċjetajiet filarmoniċi li jkunu ġew ordnati jiżgombraw mill-fond li jikru sabiex

[2] Rik. Kost. 112/18/1 – QK – Deċiża 27 ta' Ottubru 2021

> jużaw bħala każin għaliex ikunu għamlu alterazzjonijiet strutturali mingħajr il-kunsens tas-sid. Fil-fehma ta' din il-Qorti leġislazzjoni li tinnewtralizza sentenzi finali tal-Qorti li ma tkunx ġustifikata b' compelling reasons ma tista' qatt titqies legali għaliex proprju tmur kontra l-prinċipju l-aktar bażilari li fuqu huwa msejjes stat demokratiku, u ċioe` l-prinċipju tas-separazzjoni tal-poteri. Il-Qorti tqis illi l-introduzzjoni ta' dan l-artikolu jirrappreżenta abbuż ta' poter ċar mil-leġislatur u indħil impermissibli fl-operat ta' dawn il-Qrati u għaldaqstant il-miżura in kwistjoni ma tista' qatt titqies bħala waħda legali. Inoltre, għalkemm huwa minnu illi l-artikolu in kwistjoni kien ġie introdott sabiex jissalvagwardja s-sede tas-soċjetajiet filarmoniċi, xorta waħda ma jistax jitqies li dan l-artikolu sar fl-interess ġenerali. Ġaladarba mill-atti rriżulta illi l-introduzzjoni ta' dan l-artikolu kellu primarjament l-iskop li jinnewtralizza l-effetti ta' sentenzi finali tal-Qorti, din il-Qorti tqis illi ma jistax jingħad illi l-għan kien leġittimu, irrispettivament mill-kwistjoni tal-protezzjoni tal-każini tal-banda. Il-fatt illi s-soċjetajiet filarmoniċi jagħtu kontribut siwi lis-soċjeta` bit-tkattir tal-kultura folkoristika u t-tagħlim talmużika ma jfissirx illi kwalunkwe miżura li tittieħed għal protezzjoni tagħhom hija awtomatikament waħda leġittima. Miżura li tipproteġi soċjetajiet filarmoniċi mir-riperkussjonijiet legali tal-ksur ta' obbligi kontrattwali volontarju kommess minnhom u l-konsegwenti xoljiment ta' kera u ordni ta' żgumbrament finali mill-Qorti m' hijiex miżura leġittima fi stat demokratiku.
>
> 29. Għaldaqstant dawn l-aggravji huma manifestament infondati u qed jiġu miċħuda."

27. Din il-Qorti, fir-rigward ta' din il-parti tal-aggravju, tqis illi l-appellant Civic Union Club mhux każin tal-banda, iżda huwa każin soċjali (*vide* xhieda ta' Jesmond Schembri *fol.*272 *et seq)* u konsegwentement fir-rigward tiegħu japplika biss is-subartikolu 1 tal-Artikolu 1531J:

> 1531J. (1) Fil-każ ta' fond mikri lil entità u wżat bħala każin qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 inkluż iżda mhux limitat għal entità mużikali, filantropika, soċjali, sportiva jew politika, meta l-kirja tkun mogħtija għal żmien determinat u fl-1 ta' Jannar, 2010 ikun għadu għaddej iż-żmien oriġinali

di fermo jew *di rispetto* u ma tkunx għadha ġiet imġedda awtomatikament bil-liġi, f'dak il-każ għandu japplika dak iż-żmien determinat fil-kuntratt. Fil-każijiet l-oħra kollha meta l-kirja tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi u d-definizzjonijiet kollha kif kienu fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995:

Iżda minkejja kull ħaġa li hemm fil-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, il-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni jista' joħroġ regolamenti minn żmien għal żmien biex jirregola l-kondizzjonijiet tal-kirjiet ta' każini sabiex jinstab bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid, tal-inkwilin u l-interess pubbliku.

28. Konsegwentement, din il-Qorti ser ikollha tagħmel il-kunsiderazzjonijiet tagħha *stante* li kunsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti fir-rigward tas-subartikolu (2), (3) (4) u (5) ma jolqtux lill-każin odjern *stante* li l-appellant mhux każin tal-banda.

29. Jingħad illi l-appellant ma ressaq l-ebda aggravju fir-rigward tal-Kapitolu 69, il-Liġi Sussidjarja 16.13 jew li ma hemm l-ebda diskriminazzjoni. Dan ifisser li l-appellant qiegħed jaċċetta kemm li l-Kapitolu 69 u l-Liġi Sussidjarja 16.13 kienu leżivi fil-konfront tar-rikorrenti u anke diskriminatorji.

30. L-Artikolu 1531J(1) jgħid kif għandu jkun regolat it-terminu tal-kirja u jgħid biss li din il-kirja għandha jew tiġi tterminata skont il-kuntratt jekk sal-2010 it-terminu oriġinali *di rispetto* jew *di fermo* jkun għadu għaddej u f'każ li l-kirja tkun diġà ġiet imġedda mela allura fil-każijiet l-oħra kollha għandha tibqa' tgħodd il-liġi u d-definizzjonijiet kollha kif kienu fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995. Fil-każ odjern il-kirja odjerna kienet ilha li bdiet tiġi mġedda sa minn ċirca l-1940 (*fol*.11).

31. Dan is-subartikolu ma jitkellimx fuq mod kif is-sid jista' jirriprendi l-fond lura. Ir-rikorrenti infatti kienu talbu lill-appellant sabiex jew joħroġ mill-fond jew inkella tiġi aġġustata l-kirja, dan ġie rrifjutat (*fol* 16 u 17) *stante* li l-appellant beda jistrieħ fuq il-protezzjoni li akkordatlu l-liġi.

32. Tenut kont dan, din il-Qorti tqis illi mill-ottika tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, l-Artikolu 1531J(1) ifalli mit-test tal-proporzjonalità għax mhux magħruf meta sid il-kera ser jieħu lura pussess tal-fond, u meta tqis li l-kera hi ferm baxxa meta paragunat mal-kera li titħallas fis-suq miftuħ. Konsegwentement dan l-aggravju qiegħed **jiġi miċħud.**

Deċide

33. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qed tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza tal-Ewwel Qorti, bl-ispejjeż ta' dan l-appell inkluż tar-rikorrenti

għandhom jiġu sopportati mis-Civic Club Ħamrun.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da