QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum l-Erbgħa 19 ta' Ġunju, 2024

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 411/2021 MH

Numru:

John Bezzina, Julie Ann Bezzina, Loraine Bezzina,
Matthew Wismayer u Rachel Calleja Wismayer

vs

Yves Muscat u l-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali ta' John Bezzina et tat-13 ta' Ġunju 2021** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub –

1. *Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-proprjeta' 636, St Joseph High Road, Hamrun, liema proprjeta' ghaddiet ghandhom permezz ta' wirt u dan skont kif sejjer jigi spjegat.*

2. *Illi skont kif jirrizulta mill-kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia datat 5 ta' Mejju 1979 (kopja annessa u mmarkata* **Dok JJ1***), John Bezzina u Gaetana sive Tanya Wismayer nee' Bezzina gew assenjati inter alia din il-proprjeta' soggetta ghall-uzufrutt ta' ommhom Carmela Bezzina u dan skont kif jirrizulta mir-Raba' porzjoni tal-indikat kuntratt. Ghal kull buon fini qed jigi ddikjarat li din il-proprjeta' kienet tappertjeni lil missierhom Joseph Bezzina li miet dakinhar 28 ta' Novembru 1969 (kif jirrizulta mic-certifikat tal-mewt hawn anness* **Dok JJ2)***, u li din kienet divizjoni ma' hut l-istess Joseph Bezzina dwar proprjeta` parafernali tieghi***.**

3. *Illi Carmela Bezzina mietet dakinhar 25 ta' Dicembru 2002 (kopja tac-certifikat tal-mewt annessa u mmarkata* **Dok JJ3)** *u ghalhekk id-dritt tal-uzufrutt taghha ntemm.*

4. *Illi fit-22 ta' Novembru 1992 miet John Bezzina u dan skont kif jirrizulta mic-certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat* **Dok JJ4.** *Illi skont kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji pubblici u sigrieti (kopja hawn annessa* **Dok JJ5** u **Dok JJ6** *rispettivament) John Bezzina miet intestat u ghalhekk sehmu ddevolva fuq iz-zewgt itfal tieghu u cioe' ir-rikorrenti John Joseph Bezzina u Julie Anne Friggieri in kwantu nofs indiviz kull wiehed bhala soggett ghall-uzufrutt ta' ommhom Loraine Bezzina nee' Wismayer.*

5. *Illi fit-8 t'Awwissu 2020 mietet Tanya Wismayer u dan skont kif jirrizulta mic-certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat* **Dok JJ7.** *Qabel il-mewt taghha Tanya Wismayer halliet testament u dan kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji pubblici u sigrieti li kopja taghhom qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala* **Dok JJ8 u Dok JJ9.** *Illi l-werrieta tas-sehem ta' Tanya Wismayer huma z-zewgt itfal taghha u cioe' r-rikorrenti Matthew Wismayer u Rachel Calleja Wismayer kwantu nofs indiviz kull wiehed kif jirrizulta mill-ahhar testment taghha datat 4 ta' Gunju 2003 fl-*

atti tan-Nutar Dottor Jeannette Laferla Saliba hawn anness ***Dok JJ10.*** *Illi r-ragel ta' Tanya Wismayer, cioe` John Wismayer, kien miet qabilha.*

6. *Illi ghalhekk wara l-mewt ta' Tanya Wismayer, is-sehem tar-rikorrenti huwa ta' kwart (1/4) indiviz kull wiehed minn John Joseph Bezzina, Julie Ann Friggieri, Matthew Wismayer u Rachel Calleja Wismayer. Illi s-sehemijiet ta' John Joseph Bezzina u Julie Ann Friggieri huma soggetti ghall-uzufrutt ta' ommhom Loraine Bezzina.*

7. *Illi din il-proprjeta' kienet giet mikrija minn Carmela Bezzina u uliedha John u Tanya ahwa Bezzina gha favur Emmanuel Muscat, missier l-intimat Muscat, permezz ta' skrittura datata 7 ta' Frar 1985 (kopja annessa* ***Dok JJ11****). Illi wara l-mewt tal-imsemmi Emmanuel Muscat, din il-kirja ghaddiet fuq -intimat Yves Muscat versu l-istess kundizzjonijiet.*

8. *Illi l-perjodu ta' din il-kirja kellu jkun dak ta' ghaxar snin skont kif kien gie miftiehem bejn il-partijiet, bi dritt ta' tigdid ghal hames snin ulterjuri. Illi ghalhekk il-kirja kellha tigi fi tmiem taghha fis-sena 1995, jew fis-sena 2000 jekk imgedda.*

9. *Illi minkejja dan, bit-thaddim tal-provvedimenti tal-Kap 69, ir-rikorrenti u l-predecessuri taghhom kienu kostretti jibqghu jgeddu il-kera bl-istess rata skont il-provvedimenti tal-ligi u dan minghajr prospett li tigi terminata.*

10. *Illi fis-sena 1995, li l-Gvern irrikonoxxa li ma kien hemm ebda htiega ta' protezzjoni ta' kirjiet kummercjali, u lliberalizza s-suq. Minkejja dan, il-Gvern ma ha ebda passi dak iz-zmien sabiex jittermina kirjiet kummercjali protetti u/jew jindirizza l-izbilanc fil-kera. Filfatt il-kirja odjerna baqghet protetta minkejja li s-suq gie hekk liberalizzat.*

11. *Illi kien biss fis-sena 2009 permezz tal-Att X tal-2009, li l-Gvern ha passi fir-rigward tal-kirjiet protetti fejn:*

a. *Giet stabbilita data definittiva ghat-terminazzjoni tal-kirja cioe` il-31 ta' Mejju 2028;*

b. *Kien hemm provvedimenti sabiex il-kera tizdied.*

12. *Illi minkejja din il-ligi, ir-rikorrenti ghadhom qeghdin ibatu pregudizzju serju hekk kif ma nzammx bilanc gust u proporzjonat bejn l-allegat ghan pubbliku intiz u d-drittijiet fundamentali tas-sidien ghat-tgawdija tal-possedimenti taghhom.*

13. *Illi r-rikorrent jaghmlu referenza ampja ghall-kawza recenti u ben studjata fl-ismijiet* ***Louis Apap Bologna vs L-Avukat Generali*** *(rikors 9/17 JZM) deciza fit-29 ta' Marzu 2019 mill-Qorti Kostituzzjonali, liema kawza tittratta sitwazzjoni analoga ghal dik odjerna, u taghmel referenza ghal sensiela ta' kawzi ohra rilevanti inkluz il-kawza* ***Zammit and Attard Cassar vs Malta*** *(30 ta' Lulju 2015) li tittratta fattispecie simili ghal dawk odjerni u fejn il-Qorti ta' Strasborg sabet vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid minkejja l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009.*

*Ir-rikorrenti jaghmlu referenza wkoll ghas-sentenzi recenti fl-ismijiet '***John Pace et vs L-Avukat tal-Istat***' deciza fit-28 ta' Jannar 2021 (Rikors 107/2018 MCH) , '***Maggur Raymond Miller et vs L-Avukat tal-Istat'*** *deciza fit-3 ta' Dicembru 2020 (Rikors 83/2019 GM) u '***Emanuel Ciantar vs Avukat Generali et'*** *deciza fid-19 ta' Frar 2020 (Rikors 103/2016 AF) fejn gie deciz mill-Qrati Maltin li bit-thaddim tal-ligi hawn ikkontestata qeghdin jigu miksura d-drittijiet fundamentali tas-sidien privata u t-tgawdija libera tal-properjeta' taghhom, inter alia taht l-Ewwel Artikolu ta' Protokoll Nru 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem skont kif ratifikata fil-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta. Issir ukoll referenza ghall-kawza '***Carmel Apap Bologna d'Amico Inguanez vs L-Avukat Generali et'*** *deciza fis-7 ta' Mejju 2021 (rikors 112/2019LM).*

14. *Illi huwa car u manifest li d-disposizzjonijiet dwar it-tigdid awtomatiku tal-kera u dwar il-kontroll tal-ammont tal-kera jikkostitwixxu interferenza fl-uzu tal-proprjeta` tar-rikorrenti, u naqsu milli jzommu bilanc gust u bejn l-allegat ghan pubbliku ntiz u d-drittijiet tar-rikorrent ghat-tgawdija tal-proprjeta` tieghu.*

15. *Illi r-rikorrenti jinnottaw kif gie wkoll innutat fis-sentenzi hawn fuq citati inkluz* ***Louis Apap Bologna vs L-Avukat Generali****, li l-qaghda ekonomika tal-pajjiz m'ghadhiex bhalma kienet meta dahal fis-sehh l-Kap 69 u certament marret ghall-ahjar. Illi ghalhekk l-ghan pubbliku li kien hemm originarjament, xi ftit jew wisq sparixxa maz-zmien.*

16. *Illi fir-rigward tat-****terminu tal-kera,*** *minkejja li l-Att X tal-2009 stabbilixxa data definittiva ghat-terminazzjoni tal-kirja, jibqa' l-fatt li l-inkwilin u l-predecessuri tieghu baqghu jokkupaw il-fond kontra l-volonta' tas-sidien ghal hafna snin u ghalhekk bil-provvedimenti tal-indikat att l-intimat inghata id-dritt li tibqa' tokkupa l-fond ghal seba' snin ohra u dan bi hsara ghar-rikorrenti.*

17. *Illi f'dan ir-rigward ir-rikorrenti jaghmlu referenza wkoll ghas-sentenza analoga u recenti fl-ismijiet '****Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez vs Avukat Generali et'*** *deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (sede Kostituzzjonali) nhar is-7 ta' Mejju 2021 fejn il-Qorti ddikjarat b'mod inekwivoku s-segwenti:-*

"Il-Qorti tqis li d-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009 ftit joffru konfort lir-rikorrent fis-sitwazzjoni li jinsab fiha, u dan għaliex huwa ristrett kemm flammont ta' kera li jista' jirċievi, liema ammont ta' kera ċertament li ma jirriflettix ir-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż, u huwa ukoll ristrett fi-rrigward taż-żmien meta huwa jista' jieħu l-pussess lura tal-fond [..]"

18. *Illi dan huwa piz sproporzjonat u eccessiv, u dan kif dikjarat f'diversi sentenzi fosthom* ***Louis Apap Bologna vs L-Avukat Generali*** *fejn il-Qorti*

iddikjarat li "xorta wahda s-sid jibqa` mghobbi b` "disproportionate and excessive burden" u ***Zammit and Attard Cassar vs Malta*** *fejn il-Qorti ta' Strasbourg iddikjarat li*

"... under the laws currently in force and in the absence of any further legislative interventions, the applicants` property will be free and unencumbered as of 2028. It follows that the effects of such rent regulation are circumscribed in time. However, the Court cannot ignore the fact that by that time, the restriction on the applicants` rights would have been in force for nearly three decades, and to date has been in force for over a decade."

19. *Illi* ***<u>fir-rigward tal-kontroll fil-quantum ta' kera</u>****, il-provvedimenti tal-Artikolu 1531D ma jaghmlu xejn sabiex jindirizzaw il-piz sproporzjonat li qeghdin ibatu r-rikorrenti. Skont l-istess Artikolu, il-kera zdiedet b'mod irrizorju fejn illum il-kera li qieghda tithallas hi ta' EUR 1,091.93 pagabbli kull sitt xhur*

20. *Illi kif dikjarat fil-kawza* ***Louis Apap Bologna vs L-Avukat Generali****. "dan l-awment xorta wahda ma jirriflettix fl-ghadd ir-realta` ekonomika u socjali tal-pajjiz. Wara l-1 ta` Gunju 2013, is-sid thalla b`idejh marbuta dwar b`kemm ghandha tizdied il-kera peress li fin-nuqqas ta` ftehim mal-inkwilin, il-ligi baqghet tiddetta kif ghandha tigi awmentata l-kera." Filwaqt illi fis-sentenza '****John Pace et vs L-Avukat tal-Istat****' moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali hawn fuq citata il-Qorti ddikjarat li "<u>il-liġi l-ġdida f'kull każ ma tpattix għat-telf li ġarrbu s-sidien qabel ma daħlet fis-seħħ</u>" !*

21. *Illi fil-kaz* ***Zammit and Attard Cassar v Malta****, l-ECHR irrimarkat :-*

"While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises

as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government. ...While the Court has accepted above that the overall measure was, in principle, in the general interest, the fact that there also exists an underlying private interest of a commercial nature cannot be disregarded."

22. *Illi din il-kera hija rrizorja meta komparat mal-kera li l-fond in kwistjoni jista' jikseb fuq is-suq liberu hekk kif certament ghandu valur lokatizju bil-wisq aktar minn EUR 2,183.87 fis-sena.*

23. *Illi oltre' hekk, ir-rikorrenti ma jistghux ma jinnutawx li minkejja l-allegat ghan pubbliku tal-provvedimenti tal-ligi li jipprotegu din il-kirja kummercjali u jitfghu piz sproporzjonat u qawwi fuq ir-rikorrenti a beneficcju tal- intimat, il-Gvern tul dawn is-snin kollha ma kkontribwixxa bl-ebda mod sabiex itaffi jew igorr dan it-toqol ghall-allegat ghan pubbliku.*

24. *Illi ghaldaqstant is-sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti ilhom imcahdin mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom ghal ghexieren ta' snin u ghad iridu ibatu 7 snin ohra, u fejn ghal zmien twil ilhom jircievu kera ghal kollox mizera u irrizorja, qieghda tilledi d-drittijiet taghhom kemm taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta kif ukoll taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.*

25. *Illi ma jezisti ebda rimedju ordinarju effettiv ghas-sitwazzjoni prezenti, u ghalhekk ir-rikorrenti m'ghandhomx ghazla hlief li jifthu dawn il-proceduri odjerni ta' natura kostituzzjonali u ta' drittijiet fundamentali.*

26. *Illi r-rikorrenti ghalhekk qeghdin jitolbu dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fic-cirkostanzi, inkluz izda mhux limitatament:*

a. *Dikjarazzjoni li l-provvedimenti tal-ligi li qeghdin iwasslu ghas-sittwazzjoni fejn ir-rikorrenti jridu jibqghu jgeddu l-kera tal-fond bir-rata mizera prevista fil-ligi, qeghdin jilledu d-drittjiet taghhom.*

b. *Dikjarazzjoni li konsegwentement ai termini tal-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 3(2) tal-Kap 319, l-imsemmija ligijiet (fosthom izda mhux limitament l-Artikoli 3, 9 u 12 tal-Kap 69, u l-Artikoli 1531I u 1531D tal-Kap 16) huma nulli u bla effett, u li konsegwentement l-intimat ma jistax jibqa' jokkupa l-fond a bazi tal-istess provvedimenti tal-ligi.*

c. *Kumpens xieraq (sia pekunjarju u mhux pekunjarju), ghas-snin kollha li r-rikorrenti batew u qeghdin ibatu l-interferenza fit-drittijiet taghhom.*

20.*Illi permezz tal-ittra ufficjali fl-ismijiet 'John Joseph Bezzina et vs Yves Muscat et' (Nru 1369/21) datata 7 ta' April 2021 (kopja annessa* ***Dok JJ12****) ir-rikorrenti interpellaw lill-Avukat tal-Istat sabiex jipprovdi dawk ir-rimedji kollha opportuni fic-cirkostanzi, inkluz li jersaq ghal-likwidazzjoni u hlas ta' kumpens xieraq u adegwat (kemm danni materjali u morali) ghas-snin kollha li r-rikorrenti ilhom spussessjati mill-proprjeta` taghhom u sabiex ir-rikorrenti jigu reintegrati fil-pussess tal-proprjeta` taghhom fi zmien qasir u perentorju. Illi minkejja dan, l-Avukat tal-Istat intimat baqa' ghal kollox inadempjenti.*

21.*Illi filwaqt li din il-kawza hi ta' natura kostituzzjonali u ta' ilment rigwardanti d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, l-intimat Muscat qieghed wkoll jigi konvenut f'din il-kawza ghal kull interess li jista' jkollu, stante li r-rizultanzi ta' din il-kawza sejrin jaffetwaw it-titolu li abbazi tieghu l-istess intimat qieghed tokkupa l-fond de quo u ghalhekk ghandu interess li tkun parti f'dawn il-proceduri. Illi ghalhekk l-ispejjez tal-*

konvenut Muscat ghandhom jithallsu kollha mill-konvenut Avukat tal-Istat u/jew minnha konvenut stess, u certament mhux mir-rikorrenti.

Ghaldaqstant, jghidu l-intimati prevja kwalisiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna l-ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex –

1. *Tiddikjara li l-provvedimenti tal-Kap 69 inter alia l-Artikoli 3, 9 u 12, u tal-Kap 16 inter alia l-Artikolu 1531I u tal-1531D tal-Kap 16, qeghdin jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom 636, Saint Joseph High Road, Hamrun kif sanciti mill-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta u/jew l-Ewwel Artikolu ta` l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (li tifforma parti integrali tal-ligijiet domestici fil-Kap. 319), u dan prevja u jekk hemm bzonn billi tappunta periti nominandi.*
2. *Tiffissa u tordna li jithallas kumpens xieraq (sia pekunjarju u mhux pekunjarju) ghas-snin kollha li r-rikorrenti batew u qeghdin ibatu vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom.*
3. *Taghti dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fic-cirkostanzi, inkluz izda mhux limitatament li tiddikjara li l-intimat Yves Muscat ma jistax jistrieh izjed fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap.69 u Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malra sabiex tkompli tokkupa u tikri l-fond 636, St Joseph High Road, Hamrun.*

Bl-ispejjez kontra l-istess intimati u/jew min minnhom inkluz tal-ittra ufficjali 1369/2021, u huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni, u bl-imghax legali.

Rat **ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat tat-22 ta' Settembru 2021**[1] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

[1] Fol 67 et seq

1. *Illi l-ewwel u qabel kollox, ir-rikorrenti jridu jiddeċiedu kif ser jistradaw l-kawża jekk hux skont il-proċediment b'rikors ġuramentat ai termini tal-Artikoli 154 et seq. tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta jew 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. *Illi in vena preliminari sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu l-aħjar prova rigward* ***it-titolu li għandhom*** *fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża u jridu jġibu* **prova tal-ftehim tal-kirja** *li huma qegħdin jattakkaw b'din il-kawża. Di piu', ir-rikorrenti jridu* ***jġibu prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta)****. B'mod speċifiku, ir-rikorrenti jridu juru għal għanijiet tal-Artikolu 2 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li l-fond in kwistjoni* ***jaqa' taħt id-definizzjoni ta' "ħanut"****;*

3. *Illi, preliminarjament wkoll u mingħajr preġudizzju għall-premess, jiġi rilevat illi l-proċedura odjerna hija* **intempestiva** *stante illi jeżistu rimedji ordinarji fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li r-rikorrenti setgħu jużufruwixxu ruħhom minnhom biex jipprendu l-pussess tal-fond de quo u jawmentaw il-kirja;*

4. *Illi magħdud mal-premess, jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi* **qabel ma huma kellhom titolu** *fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment. Illi in oltre, l-esponent jirrileva wkoll illi r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar* ***perjodi qabel l-1 ta' Marzu tal-2000***[2] *minħabba li f'dak iż-żmien il-kuntratt tal-kirja kien għadu in vigore;*

[2] Id-data tal-għeluq tal-perjodu tal-konċessjoni tal-kirja.

5. *Illi inoltre u mingħajr preġudizzju għal premess, l-esponent jeċċepixxi wkoll li fit-talbiet tagħhom ir-rikorrenti għandhom jindikaw l-artikoli tal-liġi li skonthom jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tagħhom u mhux jindikaw id-disposizzjonijiet kollha tal-Kap. 69 u tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta mingħajr limitazzjoni;*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jirrespinġi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

7. *Illi ma jidhirx li l-ilmenti mqanqla mir-rikorrenti huma ġustifikati għaliex minn dak mislut mir-rikors kostituzzjonali u mid-Dok JJ11 li kien anness mal-imsemmi rikors, is-sitwazzjoni li qed jilmentaw dwarha r-rikorrenti ġiet maħluqa mill-awturi tagħhom. Dan qed jingħad għaliex in-nanna u l-ġenituri tar-rikorrenti minn jeddhom għażlu li joqogħdu għad-dispożizzjoniet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta meta huma ffirmaw il-kuntratt ta' kera fis-7 ta' Frar 1985;*

8. *Illi tabilħaqq, meta ġie ffirmat dan il-kuntratt ta' lokazzjoni, d-d-dispożizzjonijiet legali relattivi għat-tiġdid tal-kirja u l-ammont kontrollat tal-kera fil-fażi tar-rilokazzjoni (l-Artikoli 3, 9, u 12 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) kienu diġa` fis-seħħ u allura l-awturi tar-rikorrenti kienu jafu taħt liema reġim legali kienu sejrin jidħlu fih. Tassew il-protezzjoni tal-liġi favur l-inkwilin kienet magħrufa minn qabel ma sar il-kuntratt tal-1985. F'dawn iċ-ċirkostanzi allura l-protezzjoni tal-kirja ma kinetx xi ħaġa li ġiet imposta b'mod obbligatorju mill-Istat, iżda kienet konsegwenza naturali tal-għażla ħielsa tal-awturi tar-rikorrenti stess li aċċettaw li jidħlu f'dak it-tip ta' kuntratt. Għażla li ma tistax tinħall mir-rikorrenti bħala suċċessuri tal-fond in toto;*

*9. Illi bla ħsara għal dak fuq imsemmi, l-Kap. 69, inkluż l-Artikoli 3, 9 u 12 tal-istess Kap. 69, u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jintlaqtu mill-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** minħabba li skont l-**Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni**, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta`, li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;*

*10. Dejjem bla ħsara għall-premess, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli għaliex il-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi **l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, "<u>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</u>** jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)…";*

*11. Illi barra minn hekk, **l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** 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. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement għandu jiġi mwarrab;*

12. Illi mingħajr ħsara għall-premess, safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69, inkluż l-Artikolu 3, 9 u 12 tal-istess Kap. 69, u tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi mdaħħla tal-Att X tal-2009, mil-lenti ***tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, l-esponent iwieġeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta` skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

13. Illi f'dan il-każ l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjeta` mikrija mir-rikorrenti taqa' fl-ambitu tal-proviso tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea peress li l-miżura ċensurata mir-rikorrenti hija waħda legali għaliex it-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll tal-valur tal-kera għall-skopijiet kummerċjali toħroġ mill-liġi stess kif anke rikonoxxut mir-rikorrenti fir-rikors tagħhom;

14. Illi l-iskop ta' din il-liġi, kif konfermata wara kollox minn ġurisprudenza stabbilita, għandha għan leġittimu u hija fl-interess pubbliku għaliex il-protezzjoni ta' fondi kummerċjali barra li hija maħsuba biex tippreżerva l-vijabbilita` ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, din tipproteġi l-impjieg tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, tivvantaġġja lill-konsumatur u tipprovdi stabbilita` fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-azjendi;

15. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta f`dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, multo magis, meta ***l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel***

***Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt;*

*16. Illi fuq l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jiżdied jingħad li bil-miġja tal-**Artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta** l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar, 2014, qed tiżdied bil-ħamsa fil-mija (5%) kull sena, li ċertament mhijiex zieda negliġibbli;*

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

*18. Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke din il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita` mhijiex ġustifikata għaliex ma hemm l-ebda ksur **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u għalhekk kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikoli mhux mistħoqqa;*

19. Illi jekk ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li qed jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-artikoli tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupant. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita` tal-miżuri msemmija biex imbgħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant;

20. Illi fir-rigward tal-ġurisprudenza indikata mir-rikorrenti jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet u b'hekk wieħed irid jevita milli jagħmel analogu ma' tali każijiet;

21. Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz ***tal-Att X tal-2009****, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-White paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;*

22. Illi f'kull każ u fir-rigward tat-tielet talba, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tiddeċiedi dwar it-talba għall-iżgumbrament tal-intimati mill-imsemmija proprjetà. Konsegwentament, din it-talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda wkoll;

23. Illi fir-rigward l-imgħax legali, jiġi eċċepit li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekkorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat, kif ġie konfermat kemm-il darba fil-ġurisprudenza nostrali, fosthom fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et****, mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013;*

24. *Illi mingħajr preġudizzju u fir-rigward l-ispejjeż tal-ittra uffiċċjali bin-numru 1369/2021 indikata mir-rikorrenti, l-esponent jirrileva li hu m'għandux jeħel l-ispejjeż ta' din l-ittra għaliex din kienet azzjoni legali li ttieħdet inutilment mir-rikorrenti b'kapriċċ meta huma konoxxenti bir-rimedju ordinarji li għandhom għad-disposizzjoni tagħhom u li l-esponent ma setgħa qatt jadderrixxi mat-talbiet tagħhom kif indikati fl-imsemmija ittra uffiċċjali għaliex huwa ma għandux is-setgħa li jadderixxi mat-talbiet hekk kif indikati f'tali ittra;*

25. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;*

26. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġaladarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat in-Nota tar-rikorrenti tal-11 t'Ottubru 2021[3] permezz ta' liema ċedew il-kawża odjerna fil-konfront ta' Yves Muscat stante li fil-mori laħqu ftehim bejniethom[4] li bis-saħħa tiegħu l-kirja kummerċjali tal-fond ġiet terminata b'effett immedjat u l-pussess tal-fond ġie ritornat lir-rikorrenti fit-23 ta' Ġunju 2021;

[3] Fol 73
[4] Fol 74 et seq

Rat il-provi tal-partijiet u s-sottomissjonijiet magħmula;

Rat id-dikjarazzjoni tar-rikorrenti fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom permezz ta' liema huma rtiraw it-talbiet tagħhom marbuta mal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta[5]u għalhekk il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħhom;

Rat ir-relazzjoni tal-espert tekniku nkarigat minnha l-perit Elena Borg Costanzi dwar il-valur lokatizju fis-suq tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni.

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Permezz tal-proċeduri odjerni r-rikorrenti bħala sidien tal-fond numru 636, Triq il-Kbira San Ġużepp, Ħamrun jallegaw li qed jinkisrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Dan b'riżultat tat-tħaddim tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta senjatament l-artikoli 3, 9 u 12, tal-Att u tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta senjatament l-artikoli 1531I u 1531D. Huma qed jitolbu rimedji li jagħmlu tajjeb għal tali vjolazzjoni.

[5] Fol 244

Minn naħa tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat, apparti eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, jirrespinġi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-mertu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

A. PROVI

Mill-atti jirriżulta li –

1. **Ir-rikorrent John Bezzina**[6] xehed fost oħrajn dwar il-provenjenza tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond. Dejjem jiftakru użat bħala ħanut. Ta ukoll dettalji dwar fatti marbuta mal-kirja in kwistjoni u spjega r-raġunijiet li wassluhom sabiex jintavolaw il-proċeduri odjerni;

2. Il-fond mertu tal-kawża kien ġie mikri minn Carmela Bezzina u wliedha John u Tanya aħwa Bezzina a favur Emmanuel Muscat, missier Yves Muscat permezz ta' **skrittura datata 7 ta' Frar 1985**[7]. Fost il-kundizzjonijiet kien hemm li l-kera kellha tkun ta' €931.75 (Lm400) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Il-kera kienet għal perjodu ta' għaxar snin *di fermo* li bdew jiddekorru mill-1 ta' Marzu 1985 u wara għal perjodu ta' ħames snin *di rispetto*. Wara ħames snin il-kirja kellha tiżdied b'10% u jekk il-kirja tiġġedded wara li jgħaddu l-għaxar snin di fermo jew għal perjodi oħra sussegwenti l-kera kellha togħla b'10% aktar fuq il-kera viġenti kull ħames snin;

3. Din il-kirja baqgħet tiġġedded fejn imbagħad għaddiet minn Emmanuel Muscat għal Yves Muscat sakemm permezz ta' **skrittura datata 23 ta' Ġunju 2021** il-partijiet qablu li b'effett mid-data msemmija l-kirja kienet qed tiġi terminata u l-kerrej radd lura lir-rikorrenti, qua sidien, iċ-ċwievet tal-fond u l-pussess liberu u vakanti tiegħu;

---

[6] Fol 91 et seq

[7] Fol 57 et seq

4. Fir-relazzjoni tagħha **l-espert tekniku nkarigat mill-Qorti l-perit Elena Borg Costanzi** spjegat il-konstatazzjonijiet li għamlet fuq il-post waqt l-aċċess li sar. Hija elenkat ukoll il-valur lokatizju annwali tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq ħieles fil-perjodu mill-1987 sas-sena 2021.

5. Filwaqt li r-rikorrenti ddikjaraw li huma kienu qegħdin jirrimettu ruħhom għar-rapport tal-perit tekniku[8], l-Avukat tal-Istat ressaq numru ta' domandi in eskussjoni[9] li għalihom ingħataw risposti mill-istess perit tekniku[10].

Issir referenza għall-**artikolu 681 tal-Kap 12** jipprovdi hekk –

"Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha."

Jiġi sottolineat li l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizzat. Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiż fil-15 ta' Mejju 2014**[11] -

*"Fis-sentenza tagħha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawża "**Calleja vs Mifsud**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn

[8] Fol 140
[9] Fol 220-221
[10] Fol 235
[11] Rik 988/08

dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.

*In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' tagħmlu b' mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("**Grima vs Mamo et noe**" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

*Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "**Cauchi vs Mercieca**" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "**Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "**Tabone vs Tabone et**" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "**Calleja noe vs Mifsud**" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `**Attard vs Tedesco et**` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u "**Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et**" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).*

Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha

mill-fakolta` lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta` periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" – ("***Bugeja et vs Muscat et*" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Ġunju 1967)."

Fid-dawl ta' dan kollu suespost isegwi li għalkemm Qorti mhijiex marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta' rapport peritali redatt fuq inkarigu minnha mogħti, madankollu hija m'għandhiex b'mod leġġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabbad apposta mill-Qorti biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni mhumhiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit inkarigat Elena Borg Costanzi fir-relazzjoni peritali tagħha li mhumhiex korretti, ġusti u raġjonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija tiddeċiedi li tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet.

B. EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI tal-Avukat tal-Istat

1. Fl-ewwel eċċezzjoni ta' dan l-intimat jingħad li r-rikorrenti jridu jiddeċiedu kif ser jistradaw l-kawża, jekk hux skont il-proċediment b'rikors ġuramentat ai termini tal-Artikoli 154 et seq. tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta jew 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.

Presumibilment din l-eċċezzjoni tressqet stante li fl-ewwel paġna tar-rikors promotur ġie mniżżel *"Jesponi bir-rispett u bil-ġurament tiegħu John Joseph Bezzina jikkonferma"*.

Pero' l-Qorti tinnota li kemm mill-intestatura tal-Qorti kif ukoll mill-premessi u t-talbiet tar-rikorrenti jidher ċar li l-azzjoni odjerna hija waħda ta' natura kostituzzjonali li ma tirrikjedix li r-rikors jinħalef bil-ġurament. Fil-fatt ir-rikors ma ġiex maħluf bil-ġurament in linea ma' dak li jipprovdi r-regolament 2 et seq tal-L.S.12.09.

Kwindi huwa meqjus li d-diċitura li tirreferi għall-ġurament hija biss *lapsus calami.*

Il-Qorti sejra għalhekk tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

2. **Fit-tieni eċċezzjoni l-intimat** jissolleva l-punt li r-rikorrenti għandhom iġibu prova -

- dwar it-titolu tagħhom fuq il-fond mertu tal-kawża;
- tal-ftehim tal-kirja; u
- li l-fond in kwistjoni huwa suġġett għal kirja protetta ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u speċifikatament li l-fond in kwistjoni jaqa' taħt id-definizzjoni ta' "ħanut" skont l-artikolu 2 tal-Att.

Dwar il-prova tat-titolu, fl-ewwel lok, kif ġie sottolineat minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** :-

"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et****). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-*

artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."

Il-Qorti hija sodisfatta li din il-prova saret. Issir referenza għall-ispjega dettaljata tal-provenjenza tat-titolu tar-rikorrenti fir-rikors promotur li ġiet ukoll konfermata bil-ġurament fl-affidavit ta' John Bezzina. Inoltre, dak kollu dikjarat ġie sostanzjat bid-dokumenti notarili esebiti in atti.

Dwar il-prova tal-ftehim tal-kirja, din saret ukoll permezz tal-kopja tal-iskrittura datata 7 ta' Frar 1985 esebita in atti.

Dwar il-prova li l-kirja hija suġġetta għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-iskrittura appena msemmija saret qabel l-1995 u għalhekk hija meqjusa bħala waħda regolata mill-Kap 69. Inoltre, klawsola 5 tal-istess ftehim tgħid li *"The said premises are to be used solely and exclusively as a shop."* Kwindi l-fond in kwistjoni jaqa' taħt id-definizzjoni ta' "ħanut" skont l-artikolu 2 tal-istess Kap 69.

Il-Qorti sejra għalhekk tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

3. Fit-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat jingħad li l-azzjoni odjerna hija ntempestiva stante li r-rikorrenti ma għamlux użu mir-rimedju ordinarju sabiex jirriprendu l-fond jew jitolbu awment fil-kera.

Il-Qorti tissottolinea li kif jirriżulta mill-premessi u t-talbiet tar-rikorrenti, l-għan tal-proċeduri odjerni huwa li jiġu mpunjati l-liġijiet mertu tal-kawża għax fil-fehma tar-rikorrenti huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Hija din il-Qorti fil-vesti kostituzzjonali tagħha li għandha l-kompetenza li tisma u tiddeċiedi dwar ilmenti ta' natura kostituzzjonali.

L-eċċezzjoni hija miċħuda.

4. Fir-raba' eċċezzjoni jingħad li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment. Illi in oltre, l-esponent jirrileva wkoll illi r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel l-1 ta' Marzu tal-2000[12] minħabba li f'dak iż-żmien il-kuntratt tal-kirja kien għadu in vigore.

Dwar l-ewwel parti tal-eċċezzjoni l-Qorti tirrileva li hija konsapevoli tal-fatt li m'hemmx ġurisprudenza uniformi dwar jekk werrieta bħal dawn ir-rikorrenti msemmija jistgħux jilmentaw għall-perjodi qabel ma saru sidien ta' dik il-parti tal-proprjeta' mertu tal-kawża. Hemm każijiet li fihom il-Qorti qieset li l-leżjoni sseħħ u r-risarċiment huwa dovut biss mid-data li fiha r-rikorrent ikun wiret il-proprjeta'[13] u każijiet oħrajn fejn il-Qrati qiesu li r-rikorrent jidħol fiż-żarbun tal-predeċessuri tiegħu u kwalunkwe leżjoni ta' drittijiet fundamentali u riżarċiment

[12] Id-data tal-għeluq tal-perjodu tal-konċessjoni tal-kirja.

[13] **Camenzuli George et v Avukat tal-Istat et** – 15.07.2021RM, **Farrugia Paul v Avukat tal-Istat et** - 30.06.2021RM, **Dottor Mifsud Mario v Avukat tal-Istat et** – 22.09.2021LM, **Pintley Maria v Avukat tal-Istat et** – 16.06.2021LM

għandhom ikopru l-perjodu anteċedenti u ċioe' minn żmien l-antekawża tar-rikorrenti[14].

Din il-Qorti ssegwi l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-proċeduri fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et deċiż fis-26 ta' Mejju 2021** fejn ingħad hekk -

"Il-fatt li l-proprjeta` għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid."

Għalhekk għall-fini tal-kawża odjerna, l-lanjanzi tar-rikorrenti ser jitqiesu li jkopru anke perjodi li fihom il-proprjeta' in kwistjoni kienet għadha tappartjeni lill-predeċessuri tagħhom stante li huwa meqjus li l-istess rikorrenti daħlu fiż-żarbun tagħhom bħala eredi.

Din il-parti tal-eċċezzjoni sejra tiġi miċħuda.

Dwar it-tieni parti tal-eċċezzjoni, l-Qorti tinnota li fil-mori tal-proċeduri kienu r-rikorrenti stess li ddikjaraw li l-pretensjonijiet tagħhom kellhom jitqiesu li jibdew mill-1 ta' Marzu 2000 u ċioe' mill-mument meta skadiet il-kirja kif bażata fuq il-ftehim tas-7 ta' Frar 1985 u l-istess kirja baqgħet fis-seħħ bis-saħħa tal-liġijiet impunjati. Issir referenza għar-rikors tar-rikorrenti għal dan il-għan datat 12

[14] **Laspina Joseph et v Avukat tal-Istat et** – 16.09.2020TA, **Dr Debono Edward noe v Avukat Ġenerali et** – 30.01.2020JRM, **Attard George Olaf v Avukat Ġenerali et** – 21.11.2019FD

t'Ottubru 2021[15] li ġie milqugħ b'digriet tal-20 t'Ottubru 2021[16] kif ukoll għad-dikjarazzjoni tar-rikorrenti fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom[17].

Din il-parti tal-eċċezzjoni sejra tiġi milqugħa.

5. **Fil-ħames eċċezzjoni** jiġi argumentat li fit-talbiet tagħhom ir-rikorrenti għandhom jindikaw l-artikoli tal-liġi li skonthom jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tagħhom u mhux jindikaw id-disposizzjonijiet kollha tal-Kap. 69 u tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta mingħajr limitazzjoni.

Din l-eċċezzjoni hija nfondata fil-fatt u fid-dritt.

Kif jirriżulta mill-ewwel talba tar-rikorrenti huma qegħdin jindikaw speċifikatament l-artikoli 3, 9 u 12 tal-Kap 69 u l-artikoli 1531I u 1531D tal-Kap 16.

Detto cio' u fi kwalunkwe każ, jiġi sottolineat dak li ngħad minn din il-Qorti diversament preseduta fil-każ **Maria Zerafa vs Il-Ministru tas-Saħħa et deċiż fis-7 t'Ottubru 2021** -

"Il-Qorti tosserva illi mhemm l-ebda rekwizit fil-ligi illi l-attrici tindika b'mod specifiku l-artikoli tal-ligi impunjati minnha. Dak li l-ligi tezigi, ai t 3(1) tal-Ligi Sussidjarja 12.09, huwa li r-rikors promotur ikun "il-fatti cari li minnhom jinholoq l-ilment." Ghalhekk ghalkemm kien ikun ferm desiderabbli li l-attrici tindika dawk l-artikoli specifici li qed timpunja f'din il-kawza fir-rikors promotur taghha, il-fatt li dan m'ghamlitux ma jfissirx li hemm xi nuqqas fir-rikors taghha kif argumentat mill-Avukat tal-Istat. Ir-rikors promotur tal-attrici jesponi b'mod car illi hija qed tilmenta dwar il-protezzjoni li l-ligi taghti lil kirja mgawdija mill-

[15] Fol 88
[16] Fol 89
[17] Fol 248 para 67

Ministru konvenut u b'mod partikolari r-restrizzjoni fl-awment tal-kera pagabbli li tirrizulta fil-ligi. Minn dan isegwi b'mod logiku li l-attrici qed tilmenta dwar l-artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta li jipprovdi li "Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri (sew jekk dan iz-zmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-uzu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jgedded il-kiri jew li jgholli l-kera jew li jaghmel kondizzjonijiet godda ghat-tigdid tal-kiri minghajr il-permess tal-Bord." Il-Qorti tosserva wkoll illi l-konvenuti resqu risposta ezawrijenti u noti ta' sottomissjonijiet permezz ta' liema cahdu b'mod dettaljat l-allegazzjonijiet tal-attrici, u ghalhekk ma jidhirx illi huma sofrew xi pregudizzju mill-fatt li l-attrici ma indikatx l-artikolu jew artikoli impunjati minnha fir-rikors promotur

L-eċċezzjoni ser tiġi miċħuda.

Ċ. <u>MERTU</u>

Fl-ewwel lok, peress li r-rikorrenti rtiraw it-talbiet tagħhom marbuta mal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat enumerati disgħa, għaxra u ħdax marbuta ma' dan l-artikolu.

Fit-tieni lok, u kif diġa aċċennat fis-suespost, il-lanjanzi tar-rikorrenti ser jiġu meqjusa għall-perjodu li jibda mill-1 ta' Marzu 2000[18] sal-11 ta' Ġunju 2021[19]. Dan fuq talba tar-rikorrenti stess[20].

Ferm il-premess, **fl-ewwel talba** r-rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara li l-provvedimenti tal-Kap 69 inter alia l-artikoli 3, 9 u 12, u tal-Kap 16 inter alia l-artikoli 1531I u tal-1531D tal-Kap 16, qegħdin jivvjolaw id-drittijiet

[18] u ċioe' mill-mument li l-inkwilin Muscat kien beda jibbenefika mill-protezzjoni tal-liġi wara l-iskadenza tal-kirja skont il-ftehim tal-1985
[19] Id-data tal-preżentata tar-rikors promotur
[20] Fol 88 u fol 248

fondamentali tagħhom ghat-tgawdija tal-proprjeta` numru 636, Triq il-Kbira San Ġużepp, Ħamrun kif protetti bl-ewwel artikolu ta` l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

L-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk –

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha.

Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku ġu bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

*Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex* ***jikkontrolla l-użu tal-proprjeta`*** *skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."*.

Sostanzjalment l-Istat jargumenta fost l-oħrajn li skont il-*proviso* tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

Il-Qorti tagħmel referenza għall-każ **Agnes Gera de Petri Testaferrata vs Avukat Ġenerali** surreferit fejn ingħad hekk –

"Skont is-sentenzi tal-Qorti ta' Strasburgu: Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful

enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others vs the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98; Beyeler vs Italy, (GC), no. 33202/96, §98, ECHR 2000-I; Saliba vs Malta, no. 4251/02, §31, 8 November 2005).

Ġie deċiż diversi drabi ritenut li -

rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1". (ara Hutten-Czapska v. Poland (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u Bittó and Others v. Slovakia, no.30255/09, § 101, 28 January 2014).

Skont dan l-artikolu kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipji ta` (i) llegalita, (ii) għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) bilanċ ġust.

Illi f'dan l-każ ir-rikorrenti mhux qed jikkontestaw il-legalita' tal-att (Kap. 69 u l-emendi tat-2009) u lanqas il-leġittimita' tal-iskop tal-liġi imma prinċipalment l-ilment huwa dwar in-nuqqas ta' bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-jedd tas-sid fit-tgawdija tal-possedimenti tiegħu.

Ir-rikorrenti ssostni li l-bank intimat m'għandux bżonn ta' ebda protezzjoni mill-istat sabiex jissalvagwardja l-posizzjoni finanzjarja tiegħu u ma jikkwalifikax bħala każ soċjali li ma jinsabx f'posizzjoni li jħallas kera xieraq skond is-suq.

Hu evidenti li f'dan il-każ li l-interess pubbliku mhuwiex immirat at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ara kazijiet ***Attard Cassar vs Malta*** *u* ***Bradshaw vs Malta****). Pero' ġie deċiż ukoll 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 (ara* ***G vs Austria*** *no. 12484/86, Com. Dec., 7 June 1990). Għalhekk il-prinċipji fuq stabiliti dwar l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma japplikawx bl-istess mod fil-każ ta' social housing u ażjendi kummerċjali (ara* ***Bradshaw vs Malta****, § 77). Din id-differenza se jittieħed in konsiderazzjoni meta l-Qorti tiġi biex tilliwida l-kumpens li jista' jkun dovut lir-rikorrenti għal ksur tad-drittijiet tagħha.*

Ma huwiex kontestat illi l-istat għandu s-setgħa li jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' fl-interess pubbliku, u ma huwiex kontestat ukoll illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, saru fl-interess pubbliku. Iżda l-istat irid jissodisfa lill-organu ġudizzjarju li fil-każ konkret ikun inżamm dak l-element ta' bilanċ jew proporzjonalita` bejn l-għan li jkun irid jintlaħaq fl-interess pubbliku min-naħa u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali ta' l-individwu min-naħa l-oħra. Illi pero' l-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għaliex altrimenti ma jiġiex sodisfatt l-element ta' proporzjonalita'.

(......)

L-intimati ssottomettew li r-rikorrenti ma tista' tallega l-ebda vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 billi l-posizzjoni legali tagħha ġiet miljorata minn dak li kien prospettabbli meta saret

il-kirja de quo. Jgħid li ġie stabbilit mekkaniżmu għall-awment perjodiku tal-kera u għal dak li jirrigwardja kirjiet kummerċjali tali kirjiet jintemmu awtomatikament fis-sena 2028 u dan skont l-Artikolu 1531I tal-Kap. 16.

Illi mill-atti jirriżulta li l-kirja kienet skadiet fit-2007 u l-intimat Bank baqa' jokkupa l-fond abbażi tal-liġi Artikolu 1531D. Il-kirja kienet tiġġedded bil-liġi u r-rikorrenti ma setgħetx tirriprendi l-pussess tal-fond ħlief wara ċertu żmien. Inoltre hija ma setgħet tiffissa l-kera ġusta u xieraq għal-fond bil-prezzijiet tas-suq u avvolja daħlet in vigore l-liġi fil-2009.

Rigward l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 il-Qorti tirrileva li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti billi dawn l-emendi ma humiex biżżejjed ladarba l-awment qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, u dan minħabba r-restrizzjoni kontemplata fl-Artikolu 4(2) tal-Kap. 69. Għalkemm bl-emendi li daħlu bl-Att X tal-2009 kien hemm awment fil-kera, u dan l-awment xorta waħda ma jirriflettix fl-għadd tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż.

L-Artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi għal żieda ta' 5% fuq il-kera tas-sena ta' qabel jekk ma jkunx hemm qbil u jekk ma jkunx hemm regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli. Jirriżulta fil-każ odjern li r-regolamenti qatt ma saru u li l-partijiet qatt ma waslu fuq qbil bejniethom dwar l-awment fil-kera. Ir-rikorrenti ssostni li għalkemm l-għan tal-leġislatur kien li ssir ġustizzja mas-sid effettivament din l-liġi ma leħqitx l-għan tagħha u ma offrietx bilanċ ġust.

Inoltre, skont l-Artikolu 1531I tal-Kodiċi Ċivili, il-possibilita' li r-rikorrenti tieħu lura l-fond tagħha tiskatta wara 20 sena dekorribbli mis-sena 2008 u għalhekk illum għad fadal 9 snin oħra sabiex hi tkun fil-pożizzjoni li tirriprendi l-post. Sadanittant hija tibqa' kostretta għal dan iż-żmien li baqa' li tirċievi l-kera tenwa bħal ma qed idaħħal fil-preżent u tibqa' jġorr piż eċċessiv u sproporzjonat.

Il-Qorti tirreferi għad-deċiżjoni tal-ECHR fil-każ ta`* ***Zammit and Attard Cassar vs Malta*** *fejn ingħad hekk: … under the laws currently in force and in the absence of any further legislative interventions, the applicants` property will be free and unencumbered as of 2028. It follows that the effects of such rent regulation are circumscribed in time. However, the Court cannot ignore the fact that by that time, the restriction on the applicants` rights would have been in force for nearly three decades, and to date has been in force for over a decade.

(......)

Valutazzjoni tal-proprjeta'

(.......)

Stante li hemm din id-diskrepanza qawwija bejn il-valur lokatizju fis-suq ħieles tal-proprjeta' in kwistjoni u l-kera li effettivament tista' tirċievi ir-rikorrenti skond il-liġi viġenti, għandu jirriżulta li l-istess rikorrenti qed iġorru piż eċċessiv fir-rigward. Għalhekk il-prinċipju tal-proporzjonalita' fuq indikat mhux qed jinżamm fil-konfront tar-rikorrenti konsegwentement qed jiġi leż id-dritt fundamentali tagħha għall-protezzjoni kif sanċit fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja."

Fil-każ **Marco Bugelli et vs Avukat Ġenerali et deċiż fid-9 ta' Mejju 2022** din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk -

"Għalhekk, minkejja li l-Istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, billi l-ammont ta' kera dovut bil-liġi bl-applikazzjoni tal-artikolu 1531D tal-Kap. 16 huwa tant baxx meta mqabbel mal-valur lokatizju, ma jistax jingħad li r-rikorrenti qegħdin jingħataw kumpens adegwat għat-tfixkil sostanzjali fid-dritt

ta' tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Huwa prinċipalment dan il-fattur li, fil-fehma tal-Qorti, jitfa' a 'disproprotionate and excessive burden' fuq is-sidien.

Mhux kontestat li l-indħil kien wieħed legali u magħmul b'għan leġittimu, iżda kif diġà kellha l-opportunità li tispjega din il-Qorti, maż-żmien l-eżigenzi tal-pajjiz inbidlu. Il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż minn meta ġew fis-seħħ id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 żviluppat sal-lum u allura naqas l-estent tal-interess ġenerali għall-protezzjoni ta' intrapriżi kummerċjali, u konsegwentement, in-necessità tal-miżuri opportuni taħt l-Ordinanza u l-Kap. 16 fl-interess pubbliku.

Fuq kollox, kif qalet il-Qorti Kostituzzjonali fik-każ fl-ismijiet Louis Apap Bologna et vs Avukat Ġenerali et, tas-27 ta' Ottubru 2021:

"...f'kirjiet kummerċjali m'hemmx l-element soċjali li hemm f'kirjiet ta' bini għal skop ta' residenza. Għalhekk l-element ta' interess ġenerali hu ferm inqas."

Inoltre, għalkemm l-artikolu 1531I tal-Kap. 16 jagħti l-possibilità lir-rikorrenti jirriprendu l-fond tagħhom fis-sena 2028 (ċioè sitt snin oħra), huma ser jibqgħu kostretti għal dan iż-żmien li baqa' li jirċievu l-kera tenwa bħal ma qegħdin idaħħlu fil-preżent u ser jibqgħu jġorru piż eċċessiv u sproporzjonat.

B'żieda ma' dan diġà r-rikorrenti ilhom snin b'idejhom marbutin ma jistgħux jitolbu dik il-kera mingħand l-inkwilini li jidhirlhom huma u fuq kollox m'għandhom l-ebda ċertezza li l-kirja ser tintemm fis-sena 2028 mingħajr indħil ulterjuri mill-Istat."

Fl-isfond ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali l-Qorti żżid is-segwenti kunsiderazzjonijiet għall-fini tal-każ odjern –

1. Huwa paċifiku u aċċettat minn ġurisprudenza kostanti li l-Istat għandu d-dritt u l-obbligu li jippromulga l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Infatti l-Istat għandu f'idejh diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieg fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Madankollu, fit-tħaddim ta' din id-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu li jipproteġi kategorija ta' persuni (utilisti ta' fondi għal fini tal-każ tal-lum) huwa xorta m'għandux il-*mano libera* li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' kategorija ta' persuni oħra (sidien ta' dawk il-fondi għal fini tal-każ tal-lum). Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jġorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija;

2. Għalkemm l-emendi li saru bis-saħħa tal-Att X tal-2009 fil-Kodiċi Ċivili ġabu xi titjib, dan mhuwhiex meqjus suffiċjenti biex jilħaq il-bilanċ u l-proporzjonalita' li l-Istat għandu d-dover li jilħaq bejn id-drittjiet tal-inkwilini u tas-sidien peress li l-awment fl-ammont tal-kera ma jirriflettix ir-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż. Dan għall-maġġor parti tas-snin li dwarhom ir-rikorrenti qed iressqu lanjanzi;

3. Qed jingħad dan għax il-Qorti tinnota s-segwenti għar-rigward tal-perjodu mill-1 ta' Marzu 2000 sal-31 ta' Diċembru 2002 –

Sena	Valur lokatizju fis-suq ħieles	Kera mħallsa mill-inkwilin
Mill-1 ta' Marzu sal-31 ta' Diċembru 2000	€1,000	€854.10
Sena 2001	€1,200	€1,024.92

Sena 2002	€1,200	€1,024.92

4. Għal dawn is-snin il-Qorti ma tirriskontrax sproporzjon bejn id-drittijiet tar-rikorrenti u l-interess ġenerali in kwantu matulhom l-inkwilin ħallas 85% tal-valur lokatizju fis-suq ħieles. **Għaldaqstant, għall-perjodu mill-1 ta' Marzu 2000 sal-31 ta' Diċembru 2002 ma jirriżultax li r-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom;**

5. Madankollu, u kif ser jirriżulta fil-kalkoli li ser jintwerew aktar 'l isfel, meta wieħed iqabbel il-kwantum tal-kera imħallas mill-inkwilin Muscat għall-perjodu mill-1 ta' Jannar 2003 sal-11 ta' Ġunju 2021 kif regolat mill-provvedimenti tal-liġi u ċ-ċifri elenkati mill-perit tekniku Elena Borg Costanzi fir-rapport tagħha jirriżulta li hemm disparita' sproporzjonata bejniethom;

6. Il-fatt waħdu li matul il-perjodu tal-kirja l-inkwilin ottempra ruħu mal-liġi fil-ħlasijiet tal-kera ma jnaqqas xejn mill-vjolazzjoni subita mir-rikorrenti. Detto cio, huwa l-Avukat tal-Istat li għandu jġorr ir-responsabbila' għall-ksur stante li l-inkwilin kien qiegħed sempliċiment jibbenefika mill-protezzjoni li ttih il-liġi;

7. B'żieda ma' dan, avolja r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom baqgħu jaċċettaw il-ħlas tal-kera, dan ma ġġibx rinunzja għall-eżerċizzju tad-drittijiet tagħhom;

8. Ingħad hekk fil-każ **Elvia Scerri et vs Awtorita' tad-Djar et deċiż fit-13 t'April 2018 -**

"Din il-Qorti hija tal-fehma illi l-accettazzjoni tal-kera da parti tas-sidien ma jista' jkun ta' ebda konfort ghat-tezi tal-konvenut Agius dwar in-nuqqas ta' tehid ta' rimedji ordinarji, u lanqas ma ghandu jkun ta' pregudizzju ghad-drittijiet tal-atturi, stante li dik l-accettazzjoni saret fil-qafas tar-rekwizizzjoni talfond taghhom wara l-hrug tal-ordni relattiva mill-iStat. F'cirkostanzi fejn is-sidien sabu ruhhom f'pozizzjoni guridika forzatament imposta fuqhom mill-awtoritajiet

tal-iStat, l-accettazzjoni tal-kera da parti taghhom bhala sidien ghall-okkupazzjoni tal-post taghhom milil-konvenut Agius ma jistax legalment jitqies bhala rinunzja tad-drittijiet taghhom. Kif gie diversi drabi ritenut, ir-rinunzja ghad-drittijiet ghandha tirrizulta minn provi cari u univoci u, kif osservat mill-Qorti Ewropea fil-kaz Zammit and Attard Cassar v. Malta

"…waiving a right necessarily presupposed that it would be possible to exercise it. There was no waiver of a right in a situation where the person concerned had never had the option of exercising that right and thus could not waive it."

36. Konformament mal-premess, din il-Qorti tqis illi l-accettazzjoni talhlas tal-kera, ghalkemm hija rikonoxximent li hemm relazzjoni lokatizzja bejn il-partijiet, ma tistax tigi meqjusa bhala accettazzjoni tal-istat ta' fatt li gie mahluq mill-iStat u li l-atturi ma kellhomx kontroll fuqu. L-atturi gew pregudikati b'tali ordni ta' rekwizizzjoni peress li l-kera stabbilita mill-iStat, minghajr l-adezjoni taghhom bhala sidien, manifestament ma tirriflettix l-valur lokatizzju tal-fond, u dan apparti l-fatt illi kieku ma kienx hemm tali rekwizizzjoni, l-atturi ma kienux ikunu marbutin li jiddisponu mill-pussess tal-fond ghal dak il-korrispettiv. Bla dubju, kif tajjeb irriteniet l-ewwel Qorti, bl-ordni ta' rekwizizzjoni u l-kera ffissata, dawn gew mqieghda f'sitwazzjoni fejn kellhom igorru piz eccessiv u sproporzjonat."

6. Jiġi ulterjorment rilevat li anke jekk il-ftehim tal-kera in kwistjoni seħħ wara d-dħul fis-seħħ tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, xorta ma jistax jitqies li dan kien wieħed volontarju;

9. Il-Qorti qalet hekk fil-każ **Agnes Gera de Petri Testaferrata vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-28 ta' Mejju 2019 –**

"L-intimati eċċepew li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien diġa' viġenti fil-mument li nħolqot il-lokazzjoni de quo u għalhekk ir-rikorrenti ma tista' tallega l-ebda vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha billi l-konsegwenzi tal-liġi

kienu ben magħrufa. Jekk r-rikorrenti wirtet il-proprjeta' mingħand missierha hi daħlet fiż-żarbun tiegħu u allura hija marbuta b'dak li għamel hu daqs li kieku kien sar minnha stess.

Illi fil-fehma tal-Qorti huwa minnu illi l-konsegwenzi legali tal-Kap. 69 kienu magħrufa meta ġie ffirmat il-ftehim iżda l-awtur tar-rikorrenti ma setgħax jipprevedi dak iż-żmien kif kien ser jinbidel is-suq kummerċjali jew li l-liġi kienet ser tinbidel b`mod li l-quantum tal-kera kien ser jibqa` kkontrollat. Dan hu in linea ma` dak li kien deċiż mill-ECHR fil-każ ta` ***Zammit and Attard Cassar vs Malta*** *u ċioe "at the time, the applicants` predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come ..." (para 50).*

10. Anke fil-każ **Francis Spiteri vs Avukat tal-Istat et deċiż fil-5 ta' Diċembru 2022** kompla jingħad hekk -

"Kif ingħad ukoll minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Mejju 2018, fil-kawża fl-ismijiet ***David Pullicino et vs Avukat Ġenerali et****:*

"Il-fatt waħdu li sid jipprova jikseb l-akbar ġid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b'daqshekk li jkun qabel ma' dik il-qagħda u warrab kull ilment li jista' għandu dwar iċ-ċaħda jew l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu minħabba f'liġi bħal dik jew illi rrinunzja għall-jedd li jitlob rimedju (ara Robert Galea vs Avukat Ġenerali et, 07/02/2017)."

Tal-istess ħsieb kienet din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ ċitat ta' ***Emanuel Bezzina et vs Avukat Ġenerali et****:*

"...jibqa' fatt illi jekk dak iż-żmien is-sid ried jieħu xi gwadann mill-proprjetà tiegħu kien ta' bilfors kostrett jottempra ruħu mal-liġi viġenti fiż-żmien għar-rigward il-kera. Żgur illi fl-1993 ma setax ikun prevedibbli bdil fis-suq jew fil-liġi. Din il-Qorti tgħid illi kienu x'kienu ċ-ċirkostanzi tal-każ meta s-sidien krew

il-post u għad li kienu jafu l-kirja kienet sejra tispiċċa regolata bil-Kap 69 b'daqshekk ma jfissirx illi bl-applikazzjoni ta' dik il-liġi fir-realtajiet tas-soċjetà Maltija il-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata. Fil-każ tar-rikorrenti, l-aċċettazzjoni da parti tagħhom tal-fatt tal-kirja m'għandhiex tiftiehem jew testendi sabiex tfisser illi ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni. L-istat ta' nuqqas ta' għażla kienet realtà fil-pajjiż li baqa' jippersisti anke sa zminijiet ricenti. L-isvolta ġiet mis-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjoni u tal-ECtHR fejn kien dikjarat illi l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera jiksru l-jeddijiet fondamentali tas-sidien.

....

Jirriżulta għalhekk illi l-kirja tal-fond de quo kienet imġedda ope legis b'mod u manjiera illi s-sid kien kostrett a suo malgrado li joqgħod għal dak ir-reġim ta' dritt ċertament sfavorevoli għalih. Anke li kieku ntalab awment fil-kera, il-liġi ma kinitx tipprovdi għal kondizzjonijiet biex eventwali awment ikun tassew reali u ġust. Għalhekk ir-rikorrent u l-awturi tagħhom ma kellhomx rimedji effettivi."

11. Għaldaqstant, fid-dawl tal-prinċipji suesposti, l-Qorti tqis li anke ai termini tal-Kap 69, il-predeċessuri tar-rikorrent ma jistgħux jitqiesu li għamlu l-"għażla" li jidħlu fil-kuntratt ta' kera b'mod tassew ħieles;

12. Għall-kompletezza l-Qorti tqis li għandha wkoll tagħmel referenza estensiva għal każ deċiż mill-Qorti Ewropea **Zammit and Attard Cassar v Malta fit-30 ta' Lulju 2015**. Dan ukoll jirrigwarda kirja ta` fond kummerċjali li kienet qed tiġi mġedda b`mod awtomatiku skont il-Kap 69 u nstab ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni nonostante l-emendi tal-2009. Il-QEDB qalet hekk -

1. *The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. the United Kingdom [GC], no. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III). The Court will examine these requirements in turn.*

(a) Whether there was interference

2. *In previous cases concerning restrictions on lease agreements, the Court considered that there had been interference (as a result of the domestic courts' refusals of the applicants' demands) despite the applicants' knowledge of the applicable restrictions at the time when they entered into the lease agreement, a matter which however carried weight in the assessment of the proportionality of the measure (see Almeida Ferreira and Melo Ferreira v. Portugal, no. 41696/07, §§ 27 and 34, 21 December 2010).*

3. *More recently, in R & L, s.r.o. and Others v. the Czech Republic (nos. 37926/05, 25784/09, 36002/09, 44410/09 and 65546/09, 3 July 2014) the Court specifically examined whether Article 1 of Protocol No. 1 protected applicants who had purchased property in the knowledge that rent restrictions imposed on the property might contravene the Convention. In that case, when the applicants had acquired their respective houses their rents had been set in accordance with the rent regulations applicable at the time and the applicants could not have increased the rents above the threshold set by the State. Nor were they free to terminate the rent agreements and conclude new ones with different – higher – levels of rent. The Court held that it could not be said that the*

applicants as landlords had implicitly waived their right to set the level of rents, as, for the Court, waiving a right necessarily presupposed that it would have been possible to exercise it. There was no waiver of a right in a situation where the person concerned had never had the option of exercising that right and thus could not waive it. It followed that the rent-control regulations had constituted an interference with the landlords' right to use their property (ibid. § 106).

4. *In the present case the Court observes that the applicants' predecessor in title knowingly entered into the rent agreement in 1971. It is the Court's considered opinion that, at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come. Moreover, the Court observes that when the applicants inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which were to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their request thus constitute interference in their respect. Furthermore, as in R & L, s.r.o. and Others (cited above), the applicants in the present case, who inherited a property that was already subject to a lease, did not have the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It follows that they could not be said to have waived any right in that respect.*

5. *Accordingly, the Court considers that the rent-control regulations and their application in the present case constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property.*

6. *The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland [GC], no. 35014/97,*

§§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bittó and Others v. Slovakia, no.30255/09, § 101, 28 January 2014; and R & L, s.r.o. and Others, cited above, § 108).

(b) Whether the Maltese authorities observed the principle of lawfulness and pursued a "legitimate aim in the general interest"

7. The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Amato Gauci, cited above, § 53).

8. Furthermore, a measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation (see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska, cited above, §§ 165-66, and Fleri Soler and Camilleri v. Malta, no. 35349/05, § 65, ECHR 2006-X).

9. The Court finds that the restriction was imposed by the Reletting of Urban Property (Regulation) Ordinance and was "lawful" within the meaning of Article 1 of Protocol No. 1. This was not disputed by the parties.

10. 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 v. 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.

(c) Whether the Maltese authorities struck a fair balance

11. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see James and Others, cited above, § 50, and Amato Gauci, cited above, § 57).

12. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the

situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, § 151).

13. The Court notes, in the first place, that the Government's final argument (submitted at an advanced stage in the proceedings, see paragraph 46 above) is misconceived in so far as the property they were referring to was not the property at issue in the present case. From the documents and submissions provided to the Court it transpires that the property is in use and thus the applicants were not entitled, on the grounds established by law (Article 12 of Ordinance, paragraph 26 above), to evict the tenant.

14. The Court observes that in the present case the lease was subject to renewal by operation of law and the applicants had no possibility to evict the tenant on the basis of any of the limited grounds provided for by law. Indeed, any such request before the RRB, in the circumstances obtaining in their case, would have been unsuccessful, despite the fact that the tenant was a commercial enterprise that possessed other property (a matter which has not been disputed), as the latter fact was not a relevant consideration for the application of the law. Furthermore, the applicants were unable to fix the rent – or rather to increase the rent previously established by their predecessor in title. The Court notes that, generally, increases in rent could be done through the RRB. They were, however, subject to capping, in that any increase could not go beyond 40% of the fair rent

at which the premises were or could have been leased before August 1914. Indeed, in the applicants' case no increase was possible at all, because the rent originally fixed in 1971 was already beyond the capping threshold.

15. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis, see Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014).

16. The Court further notes that for the first decade of the rental contract, during which – according to the applicants – the market value of the property was EUR 7,000, the rent payable to the applicants was EUR 862 a year. Subsequently, for the year 2010 the rent amounted to EUR 990, for 2011 EUR 1,138, for 2012 EUR 1,309 and for 2013 EUR 1,505. For the years 2014 onwards it would increase by 5% a year. The Court reiterates that State control over levels of rent falls into a sphere that is subject to a wide margin of appreciation by the State, and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable. Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit (see Amato Gauci, cited above, § 62). While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government. However, the applicants have not argued that they were

unable to make any profit. Even so, this element must be balanced against the interests at play in the present case.

17. While the Court has accepted above that the overall measure was, in principle, in the general interest, the fact that there also exists an underlying private interest of a commercial nature cannot be disregarded. The Government have not argued that in the present case the viability of the tenant's commercial enterprise was in any way dependent on the favourable conditions of the lease on the premises used for storage – a matter which was irrelevant in the application of the law to the premises. In such circumstances, both States and the Court in its supervisory role must be vigilant to ensure that measures such as the one at issue, applied automatically, do not give rise to an imbalance that imposes an excessive burden on landlords while allowing tenants of commercial property to make inflated profits. It is also in such contexts that effective procedural safeguards become indispensable.

18. Lastly, the Court notes that unlike in other rent-control cases where the applicants were in a position of uncertainty as to when and if they would recover their property (see, inter alia, Amato Gauci, cited above, § 61, and Saliba and Others v. Malta, no. 20287/10, § 67, 22 November 2011), in the present case, under the laws currently in force and in the absence of any further legislative interventions, the applicants' property will be free and unencumbered as of 2028. It follows that the effects of such rent regulation are circumscribed in time. However, the Court cannot ignore the fact that by that time, the restriction on the applicants' rights would have been in force for nearly three decades, and to date has been in force for over a decade.

19. Having assessed all the elements above, and notwithstanding the margin of appreciation allowed to a State in choosing the form and deciding on the extent

of control over the use of property in such cases, the Court finds that, having regard to the relatively low rental value of the premises and the lack of procedural safeguards in the application of the law, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants, who have had to bear a significant part of the social and financial costs of supporting a commercial enterprise. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right to the enjoyment of their property.

20. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention."

A skans ta' ripetizzjoni inutili l-Qorti tabbraċċja dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali u tagħmilhom tagħha.

Għall-motivi kollha suesposti l-Qorti tasal għall-konklużjoni li fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern, għall-perjodu mill-1 ta' Jannar 2003 sal-11 ta' Ġunju 2021, il-mekkaniżmu leġislattiv in eżami ma kienx jipprovdi għal salvagwardji adegwati favur ir-rikorrenti, b'dana li allura huma jinsabu kostretti li jġorru fuqhom piż sproporzjonat u nġust li jiġġustifika l-pretensjoni tagħhom ta' ksur tad-dritt fundamentali tagħhom.

Għalhekk ser tiġi milqugħa l-ewwel talba tar-rikorrenti limitatament kif appena deċiż u l-Qorti tiddeċiedi li bl-applikazzjoni tal-Kap 16 u tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma sofrew ksur tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel

protokol tal-Konvenzjoni għall-perjodu mill-1 ta' Marzu 2000 sal-11 ta' Ġunju 2021.

Fid-dawl tas-suespost ser jiġu miċħuda l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat numru sebgħa u tmienja; tnax sa tmintax; u wieħed u għoxrin.

D. <u>RIMEDJU</u>

Permezz tat-**tieni talba** r-rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti tillikwida u tordna l-ħlas ta' kumpens xieraq (sia pekunjarju u mhux pekunjarju) għas-snin kollha li r-rikorrenti batew vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom.

Permezz tat-**tielet talba** r-rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti taghti dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi, inkluż iżda mhux limitatament li tiddikjara li l-intimat Yves Muscat ma jistax jistrieħ iżjed fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap.69 u Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex ikompli jokkupa u jikri l-fond 636, St Joseph High Road, Hamrun.

Peress li fil-mori tal-proċeduri r-rikorrenti ċedew il-kawża kontra Yves Muscat wara li l-kirja in kwistjoni ġiet terminata bi qbil bejniethom, **it-tielet talba hija ormai sorvolata u l-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha. Għall-istess raġunijiet sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet numru dsatax u tnejn u għoxrin.**

It-tieni talba nvece ser tintlaqa' kif ser jingħad. Issir referenza għall-prinċipji ġurisprudenzjali in materja kif elenkati fil-każ **Peter Bonnici pro et noe vs Emanuel sive Noel Pace et deċiż fil-31 ta' Mejju 2022 –**

*"F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Marshall and Others vs Malta** deċiża fil-11 ta' Frar 2020 fejn proprju*

ġie dikjarat illi fejn jirrigwarda kirjiet kummerċjali protetti bil-Kap 69 huwa prattikament ineżistenti l-iskop leġittimu fl-interess pubbliku:

"It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value(see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleriv. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)....

Dwar l-interess pubbliku jew ġenerali f'liġi li l-għan tagħha huwa li tipproteġi kirjiet kummerċjali intqal hekk:

"..... l-protezzjoni ta' kirjiet kummerċjali hija fl-interess kemm tal-intrapriżi kummerċjali u kemm tal-konsumaturi u hija ntiża sabiex tgħin u tissalvagwardja l-ekonomija tal-pajjiż. L-ewwel Qorti kkonsidrat ġustament ukoll illi l-leġittimita` ta' din il-miżura bdiet tonqos mal-medda tas-snin, fid-dawl tal-iżvilupp ekonomiku u soċjali tal-pajjiż u illi l-fatt li dawn il-miżuri m'humiex intiżi għall-protezzjoni ta' akkomodazzjoni soċjali huwa fattur relevanti għal-likwidazzjoni tal-kumpens dovut."

Fir-rigward tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji dwar fondi kummerċjali f'kawżi ta' indoli kosituzzjonali ġie dikjarat fl-istess sentenza illi:

> *22.Il-Qorti tagħraf illi f'dan il-każ il-miżura in kwistjoni ma kinitx intiża għall-protezzjoni ta' akkomodazzjoni soċjali u s-salvagwardja*

ta' nies vulnerabbli minn homelessness. Il-Qorti tagħraf ukoll illi kif sewwa osservat l-ewwel Qorti, l-interess ġenerali li kien jiġġustifika l-protezzjoni tal-kirjiet kummerċjali naqas maż-żmien. Għaldaqstant, in vista ta' dan kollu l-Qorti tqis illi r-rata ta' tnaqqis minħabba l-għan leġittimu tal-liġi f'dan il-każ għandha tkun ta' ċirka 20% u mhux 30% kif stabbilit fis-sentenza appena ċitata...."

B'żieda ma' dan, kif qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ **Av. Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et deċiż fl-4 ta' Mejju 2022** għandu jkun hemm –

"tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

Skont ir-rapport tal-Perit tekniku tal-Qorti Elena Borg Costanzi, it-total tal-kera li l-proprjeta' in kwistjoni setgħet tattira skont is-suq ħieles mill-1 ta' Jannar 2003 sal-11 ta' Ġunju 2021 huwa dan -

Mill-2003 sal-2006 - €15,200
Mill-2007 sal-2010 - €23,200
Mill-2011 sal-2014 - €32,000
Mill-2015 sal-2018 - €40,000
Mill-2019 sal-2020 - €25,200
Mill-1 ta' Jannar sal-11 ta' Ġunju 2021 - €5,629.72

TOTAL: €141,229.72

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ser isir tnaqqis ta' 20% li tagħmel tajjeb għall-għan leġittimu tal-liġi mpunjata u ċioe tnaqqis ta' €28,245.95. Mela s-somma issa hija ta' €112,983.77. Minn din is-somma ser jerġa jitnaqqas 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi r-rikorrenti kien jirnexxilhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha bil-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. 20% ta' €112,983.77 hija €22,596.75. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €90,387.02.

Minn din is-somma ta' €90,387.02 għandha titnaqqas dik li r-rikorrenti rċevew bħala ħlas ta' kera matul is-snin imsemmija. Il-Qorti tinnota li għalkemm ma ġewx esebiti kopji tal-irċevuti tal-ħlas tal-kera, il-ftehim tas-7 ta' Frar kien jistipula li l-kirja ta' ta' €931.75 (Lm400) fis-sena kellha togħla b'10% kull ħames snin. Ir-rikorrent John Bezzina bil-ġurament fl-affidavit tiegħu elenka wkoll iż-żidiet kif seħħew matul is-snin. Jirriżulta li s-somma ta' kera mħallsa għall-perjodu msemmi hija ta' €22,339.53.

Mela l-ammont ta' kumpens pekunarju għalhekk se jkun ta' €68,047.49.

Il-Qorti tqis ukoll li għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €6,000 bħala kumpens non-pekunarju għall-istess perjodu.

TOTAL ta' kumpens pekunarju u non-pekunarju huwa ta' €74,047.49.

Dan il-kumpens għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat tal-Istat.

L-ispejjeż tal-kawża għandu jagħmel tajjeb għalihom l-Avukat tal-Istat.

Ser tintlaqa' wkoll it-talba tar-rikorrenti għall-ħlasijiet tal-imgħaxijiet legali mill-Avukat tal-Istat u dawn għandhom jibdew jiddekorru mill-lum. **L-eċċezzjoni ta' dan l-intimat numru tlieta u għoxrin ser tintlaqa'.**

Raġġunti dawn il-konklużjonijiet il-Qorti sejra tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż.

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

1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat enumerati wieħed, tnejn, disgħa, għaxra, ħdax, dsatax u tnejn u għoxrin, tilqa' t-tieni parti tal-eċċezzjoni numru erbgħa u l-eċċezzjoni numru tlieta u għoxrin filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħha ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż;

2. Tilqa' limitatment l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tagħhom bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja fir-rigward tal-fond numru 636, Triq il-Kbira San Ġużepp, Ħamrun. Dan għall-perjodu mill-1 ta' Jannar 2003 sal-11 ta' Ġunju 2021;

3. Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-ksur ta' drittijiet fundamentali kif ingħad fis-sentenza. Tillikwida għalhekk kumpens globali ta' erbgħa u sebgħin elf u seba' u erbgħin Ewro u disgħa u erbgħin ċenteżmu (€74,047.49) a favur ir-rikorrenti in kwantu għal tmienja u sittin elf Ewro u seba' u erbgħin Ewro u disgħa u erbgħin ċenteżmu (€68,047.49) bħala danni pekunarji u in kwantu għal sitt elef Ewro (€6,000) bħala danni non-pekunarji.

4. Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas tali kumpens lir-rikorrenti flimkien mal-ispejjeż tal-kawża u l-imgħax legali li jibda jiddekorri mill-lum.

Onor. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Maraya Aquilina
Dep. Reġ.