QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum l-Erbgħa 25 ta' Settembru, 2024

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 415/2022 MH

Numru:6

Francis Chetcuti personalment u bħala mandatarju speċjali ta' ħuh imsiefer Carmel Chetcuti, Miriam Zammit, Eugenio Chetcuti, Joseph Chetcuti, Maria Stella sive Marisa Cilia, u Amanda Baker

vs

Dionysius sive Dennis Ciappara, martu Grace Ciappara u binhom Denis Ciappara u l-Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Gvern ta' Malta

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali ta' Francis Chetcuti et tal-5 t'Awwissu 2022** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub –

1. "ILLI l-esponenti huma sidien il-ħanut li jġib l-isem "The Men's Room", 102, già 125 Triq il-Kbira, Qormi; tali fond ġie akkwistat mill-awtur tagħhom Gerald Chetcuti fl-1972; ir-rikorrenti huma kollha ulied Gerald u Carmela Chetcuti ħlief għal Amanda Amanda Baker hija l-eredi tal-mejta Maria Concetta Baker, oħt ir-rikorrenti l-oħra; u dan kif ser jirriżulta mill-provi li ser jitressqu matul il-kawża;

2. ILLI l-fond ġie mikri lil Dionysius Ciappara versu mitt lira Maltin (Lm100) fis-sena fl-1981, u llum qed jiġi operat minn ibnu Denis u qed tiġi depożitata kera ta' tliet mija u tmenin euro (€380) kull sitt xhur, u dan kollu kif jirriżulta mis-sentenza mogħtija fl-ismijiet Maria Concetta Baker et vs Dionisius Ciappara et (Rik. Ġur. 560/2005SM, Prim'Awla 20/11/2012) u miċ-Ċedola ta' Depożitu hawn annessa u mmarkata 1051/22;

3. ILLI bħala kirja kummerċjali li bdiet fl-1981, il-kirja kienet protetta ai termini tal-Kap.69 u eventwalment tal-Kap.16, li permezz tiegħu il-

kera għoliet gradwalment iżda xorta b'mod irriżorju paragunat mal-kirjiet kummerċjali odjerni; għaldaqstant ir-rikorrenti u l-predeċessuri tagħhom batew u qed ibatu ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Konvenzjoni Ewropea;

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu umilment lil din l-Onorabbli Qorti:

i. Tiddikjara li l-applikazzjoni ta' l-artikli 2, 3, 8, 9 12 tal-Kap.69 u ta' l-artikli 1525, 1531B, 1531D u 1531I tal-Liġijiet ta' Malta in relazzjoni mal-kirja tal-fond 102, già 125, fi Triq il-Kbira, Qormi irriżultat fi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-predeċessuri tagħhom fit-titlu ai termini ta' l-ewwel artiklu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, Kap.319 tal-Liġijiet ta' Malta; u

ii. Tagħti kull ordni neċessarja sabiex jieqaf immedjatament tali ksur u tiddikjara l-inapplikabilità ta' l-artikoli msemmija tal-Kap.69 u tal-Kap.16, kif ukoll tillikwida d-danni pekunjarji u non-pekunjarji dovuti lir-rikorrenti in vista ta' tali ksur u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Gvern ta' Malta sabiex iħallas tali kumpens lir-rikorrenti, bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali u b'kull rimedju ieħor li jidhrilha xieraq dina l-Onorabbli Qorti."

Rat **ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat tas-27 t'Ottubru 2022**[1] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

1. "Illi qabel xejn sabiex jissoktaw bl-ilment tagħhom, ir-rikorrenti ***jridu l-ewwel jġibu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandhom fuq il-proprjeta'*** *mertu tal-kawża u jridu jġibu* ***l-aħjar prova tal-ftehim tal-kirja*** *li huma qegħdin jattakkaw bil-kawża odjerna;*

*2. Illi preliminarjament ukoll, l-istess rikorrenti jridu jġibu l-****aħjar prova 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 9(b) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li l-fond in kwistjoni jaqa' taħt id-definizzjoni ta' "ħanut"*[2]*;*

3. 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;*

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda kollha peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

5. Illi mingħajr preġudizzju tal-premess, f'każ ipotetiku fejn jiġi pruvat mir-rikorrenti li l-kirja in kwistjoni tassew bdiet qabel is-sena tal-1995, jingħad li f'tali każ d-dispożizzjonijiet legali relattivi għat-tiġdid tal-kirja u l-ammont kontrollat tal-kera fil-fażi tar-rilokazzjoni (l-artikoli 3,4,9, u 12 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) kienu diġa` fis-seħħ dak iż-żmien u allura l-awtur tar-rikorrenti u r-rikorrenti kienu jafu taħt liema reġim legali kienu sejrin jidħlu fih. 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-awtur itar-rikorrenti u r-rikorrenti stess li aċċettaw li jidħlu f'dak it-tip ta' kuntratt. Għażla li ma tistax tħoll ir-rikorrenti bħala suċċessuri tal-fond in toto;

*6. Illi mingħajr ħsara għall-premess, safejn ir-rikorrenti qed jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-****Kap. 69 u tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X***

[1] Fol 12 et seq

[2] Kif definit skont l-artikolu 2 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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;*

7. 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 tagħha;*

8. 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;

9. 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;*

10. 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;*

11. 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;*

*12. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti ma jistgħux jattakkaw l-***Artikolu 1525 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta** *għaliex dan l-artikolu m'għandu x'jaqsam xejn mal-kirja allegata in kwistjoni u mal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta imma huwa sempliċiment dispożizzjoni ġenerali li jirrigwarda "Il-kuntratt at' kiri jista' jsir bil-kitba jew bil-fomm". Għalhekk isegwi li l-***Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** *huwa improbonibbli fir-rigward tal-Artikolu 1525 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

*13. 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 għalhekk kull talba marbuta ma' dan l-artikolu mhux mistħoqqa;*

14. Illi jekk ir-rikorrenti qed jillmentaw 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 jew l-inapplikabilita' tal-artikoli tal-Kap. 69 u tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. 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-okkupanti;

15. 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;

16. Illi f'kull każ u fir-rigward tat-tieni 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 inkwilini mill-imsemmija proprjetà. Konsegwentament, jekk ir-rikorrenti qegħdin jippretendu t-tali rimedju, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll;

17. Illi fir-rigward tal-imgħax legali, jiġi eċċepit li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat, kif ġie konfermat 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;*

18. 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, liem dikjarazzjoni għandha tkun limitata għal kif kienet il-liġi in vigore sal-31 ta' Mejju 2021, u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

19. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat ir-risposti tal-intimati Dionysius sive Dennis Ciappara, Grace Ciappara u Denis Ciappara tas-26 t'Ottubru 2022[3].

Rat in-Nota tar-rikorrenti tat-3 ta' Mejju 2023[4] permezz ta' liema ċedew il-kawża odjerna fil-konfront tal-intimati Ciappara kollha stante li fil-mori laħqu kuntratt ta' transazzjoni bejniethom[5] li bis-saħħa tiegħu r-rikorrenti ċedew għal kollox it-talba għat-tneħħija tal-protezzjoni ai termini tal-artikoli rilevanti tal-Kap 69 u tal-Kap 16 u żammew ferm it-talbiet tagħhom

[3] Fol 10 et seq u fol 17 et seq
[4] Fol 85 et seq
[5] Fol 86 et seq

<u>għal dikjarazzjoni ta' ksur ta' drittijiet fundamentali u għall-kumpens pekunarju u non-pekunarju fil-konfront biss tal-Gvern ta' Malta kif rappreżentat mill-Avukat tal-Istat</u>;

Rat il-provi mressqa u s-sottomissjonijiet magħmula;

Semgħet it-trattazzjonijiet;

Rat ir-relazzjoni tal-espert tekniku nkarigat minnha l-perit Michael Lanfranco 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-ħanut bl-isem "The Men's Room", 102 ġja 125, Triq il-Kbira, Qormi 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 2, 3, 8, 9 u 12, tal-Att u tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta

senjatament l-artikoli 1525, 1531B, 1531D u 1531I. Huma qed jitolbu rimedji li jagħmlu tajjeb għal tali vjolazzjoni.

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.

Mill-atti jirriżulta li fit-22 ta' Jannar 1981 Alfred Baldacchino kien għamel kuntratt ta' lokazzjoni tal-fond mertu tal-kawża ma' Dionysius Ciappara. Chetcuti kien ukoll ta l-permess lill-istess Ciappara li jagħmel benefikati fil-post basta dawn jibqgħu hemm fl-aħħar tal-lokazzjoni. Bejn l-1981 u l-2009 l-kera pagabbli kienet ta' €232.92 (LM100) fis-sena. Imbagħad wara l-emendi tal-liġi tal-kera, b'effett mill-1 ta' Jannar 2010 il-kera għoliet skont dak provdut fil-liġi.

Fir-relazzjoni tiegħu **l-espert tekniku nkarigat mill-Qorti l-perit Michael Lanfranco** spjega l-konstatazzjonijiet li għamel fuq il-post waqt l-aċċess li sar. Huwa elenkat ukoll il-valur lokatizju annwali tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq ħieles fil-perjodu mill-1987 sas-sena 2022.

Ma sarux domandi in eskussjoni lill-perit tekniku.

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**[6] -

*"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 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).*

---

[6] Rik 988/08

*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 Michael Lanfranco fir-relazzjoni peritali tiegħu li mhumhiex korretti, ġusti u raġjonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija tiddeċiedi li tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet.

A. EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI

1. Fl-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat jingħad li r-rikorrenti għandhom iġibu prova dwar it-titolu tagħhom fuq il-fond mertu tal-kawża u tal-ftehim tal-kirja.

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-atti notarili esebiti in atti a fol 42 et seq permezz ta' liema ntwera l-provenjenza tat-titolu tar-rikorrenti ġejja minn wirt tal-predeċessuri tagħhom.

Fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat ukoll wera ruħu sodisfatt mill-prova mressqa permezz tad-dokumenti msemmija tant li ddikjara li ma kienx ser jibqa jinsisti fuq din l-eċċezzjoni.

Dwar il-prova tal-ftehim tal-kirja, l-iskrittura datata 12 ta' Frar 1981[7] turi r-rikonoxximent tal-kirja a favur Dionysius Ciappara li kienet saret fit-22 ta' Jannar 1981 fl-atti tan-nutar Paul Pullicino.

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

2. **Fit-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat** jingħad li r-rikorrenti għandhom iġibu prova li l-kirja hija mħarsa bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u li speċifikatament għall-għanijiet tal-artikolu 9(b) tal-Kap 69, il-fond jaqa' taħt id-definizzjoni ta' "ħanut" ai termini tal-artikolu 2 tal-Att.

Dwar il-prova li l-kirja hija suġġetta għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-iskrittura ta' rikonoxximet tal-kirja tat-12 ta' Frar 1981 appena msemmija saret qabel l-1995 u għalhekk hija meqjusa bħala waħda regolata mill-Kap 69. Inoltre,

[7] Fol 75

kif ħareġ mill-provi inkluż mir-rapport tal-perit tal-Qorti Michael Lanfranco, il-fond huwa mikri bħala ħanut bil-liċenzja bħala "barbier" u kwindi 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.

B. <u>MERTU</u>

Fl-ewwel talba r-rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara li l-provvedimenti tal-Kap 69 inter alia l-artikoli 2, 3, 8, 9 u 12 u tal-Kap 16 inter alia l-artikoli 1525, 1531B, 1531D u 1531I tal-Kap 16, qegħdin jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tagħhom ghat-tgawdija tal-proprjeta` mertu tal-kawża 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.

3. Meta wieħed iqabbel il-kwantum tal-kera imħallas mill-inkwilin Ciappara kif regolat mill-provvedimenti tal-liġi u ċ-ċifri elenkati mill-perit tekniku Michael Lanfranco fir-rapport tiegħu jirriżulta li hemm disparita' sproporzjonata bejniethom;

4. 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;

5. B'żieda ma' dan, avolja s-sidien baqgħu jaċċettaw il-ħlas tal-kera għal ħafna żmien , dan ma ġġibx rinunzja għall-eżerċizzju tad-drittijiet tagħhom;

6. 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 tal-fond 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 tal-hlas 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."*

7. 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;

8. 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).*

9. 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 riċenti. 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."

10. 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;

11. 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.

12. Madankollu ma jistax jingħad li hemm ksur ta' drittijiet fundamentali fir-rigward tal-artikolu 1525 tal-Kap 16 kif allegat mir-rikorrenti stante li dan jipprovdi li l-kuntratt ta' kiri jista' jsir bil-kitba jew bil-fomm u ma jinpingi b'ebda mod fuq xi dritt fundamentali proponut.

Għall-motivi kollha suesposti l-Qorti tasal għall-konklużjoni li fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern, 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 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. Dan għajr għall-allegazzjoni marbuta mal-artikolu 1525 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta f'liema każ it-talbiet tar-rikorrenti ser jiġu miċħuda.

Minn meta għandu jibda jiddekorri l-ksur ta' drittijiet fundamentali

Il-kirja in kwistjoni bdiet fit-22 ta' Jannar 1981.

Il-Qorti tinnota li l-provenjenza tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-proprjeta' in kwistjoni hija dovuta għall-wirt li ddevolva fuqhom kif jirriżulta a fol 42 et seq.

Il-Qorti hija konsapevoli tal-fatt li m'hemmx ġurisprudenza uniformi dwar jekk werrieta bħar-rikorrenti 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'[8] u każijiet oħrajn fejn il-Qrati qiesu li r-rikorrent jidħol fiż-żarbun tal-predeċessuri tiegħu u kwalunkwe leżjoni ta' drittijiet fundamentali u riżarċiment għandhom ikopru l-perjodu anteċedenti u ċioe' minn żmien l-antekawża tar-rikorrenti[9].

Din il-Qorti sejra 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 -

[8] **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

[9] **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

"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."

Dan ir-raġunament reġa' ġie konfermat fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Av. Dr Mallia et vs Avukat tal-Istat et deċiż fl-4 ta' Mejju 2022** fejn ingħad hekk –

"Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u komplew il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bażi ta' lment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero`, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' "vittma" fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom."

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-predeċessur tiegħu stante li huwa meqjus li l-istess rikorrent daħal fiż-żarbun tagħha bħala eredi.

Detto cio', dan il-ksur jista' jibda jitqies li seħħ mill-mument li l-Konvenzjoni bħala parti mill-liġi tagħna ai termini tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi hekk -

> *"Ebda ksur tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba'Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5(inklużi) tas-Seba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4."*

Għalhekk il-ksur ta' drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ser jitqies li beda jseħħ mit-30 t'April 1987 'il quddiem.

Sa meta għandu jibqa jiddekorri l-ksur ta' drittijiet fundamentali

Dwar il-perjodu sa meta għandu jibqa' għaddej dan il-ksur, issir referenza għall-każ **Sergio Drago vs Avukat tal-Istat et deċiż fil-11 t'Ottubru 2023** -

> *"L-Avukat tal-Istat jargumenta li ma għandux jinstab ksur tad-drittijiet fundamentali wara d-dħul tal-Att XXIV tal-2021.*
>
> *Il-Qorti tirrileva pero' li dawn l-emendi ftit li xejn kellhom impatt fuq il-kirjiet kummerċjali stante li l-għan ewlieni tagħhom kien li jwettqu riforma u miljorament fir-rigward ta' kirjiet residenzjali."*

Il-Qorti tqis li fiċ-ċikustanzi għandha tqis li l-ksur ta' drittijiet fundamentali tar-rikorrenti seħħ sal-31 ta' Diċembru 2022 in linea mal-aħħar sena nkluża fir-rapport tal-perit tekniku kif ukoll mal-fatt li ftit wara u ċioe' fis-16 ta' Frar 2013 r-rikorrenti laħqu ftehim bonarju ta' kirja ġdida mal-inkwilini versu l-pattijiet u kundizzjonijiet maqbula bejniethom inkluż żieda fl-ammont tal-kera dovuta.

Fid-dawl tas-suespost ser jiġu miċħuda l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat numru tlieta sa ħdax u minn tlettax sa ħmistax (għajr għall-argumenti dwar l-iżgumbrament tal-inkwilini li f'dan l-istadju huma sorvolati). Sejra pero' tintlaqa' l-eċċezzjoni numru tnax.

Ċ. <u>RIMEDJU</u>

Permezz tat-**tieni talba** r-rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti takkorda rimedju. Kif ingħad fis-suespost, huma diġa' ċedew l-ewwel parti tat-talba.

Ir-rimedju li se jkun akkordat huwa kumpens pekunarju u non-pekunarju.

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 Michael Lanfranco, it-total tal-kera li l-proprjeta' in kwistjoni setgħet tattira skont is-suq ħieles mit-30 t'April 1987 sal-31 ta' Diċembru 2022 huwa dan –

Mit-30 t'April sal-31 ta' Diċembru 1987 - €492

Mill-1988 sal-1991 - €2,952

Mill-1992 sal-1996 - €4,815

Mill-1997 sal-2001 - €6,280

Mill-2002 sal-2006 - €8,195

Mill-2007 sal-2011 - €10,690

Mill-2012 sal-2016 - €13,945

Mill-2017 sal-2021 - €18,190

Sena 2022 - €4,500

TOTAL: €70,059

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' €14,011.80. Mela s-somma issa hija ta' €56,047.20. 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' €56,047.20 hija €11,209.44. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €44,837.76.

Minn din is-somma ta' €44,837.76 għandha titnaqqas dik li r-rikorrenti rċevew bħala ħlas ta' kera matul is-snin imsemmija. Mill-ktieb tal-kera esebit in atti u mix-xhieda ta' Norbert Ciappara, iben Dionysius Ciappara, jirriżulta li s-somma ta' kera mħallsa għall-perjodu msemmi hija ta' €10,888.18.

Mela l-ammont ta' kumpens pekunarju għalhekk se jkun ta' €33,949.58.

Il-Qorti tqis ukoll li għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €12,000 bħala kumpens non-pekunarju għall-istess perjodu.

TOTAL ta' kumpens pekunarju u non-pekunarju huwa ta' €45,949.58.

Dan il-kumpens għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat tal-Istat flimkien mal-ispejjeż u wkoll l-imgħaxijiet legali li għandhom jibdew jiddekorru mill-lum.

Raġġunti dawn il-konklużjonijiet **il-Qorti sejra tilqa' l-eċċezzjoni numru sbatax tal-Avukat tal-Istat filwqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu.**

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, tilqa' l-eċċezzjonijiet numri tnax u sbatax filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħha ħlief safejn marbuta mal-iżgumbrament tal-inkwilini stante li dawn fil-frattemp ġew sorvolati bis-saħħa tal-ftehim ta' transazzjoni bejn is-sidien u l-istess inkwilini;

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 (għajr l-artikolu 1525) ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja fir-rigward tal-fond bl-isem "The Men's Room", 102 ġja 125, Triq il-Kbira, Qormi. Dan għall-perjodu mit-30 t'April 1987 sal-31 ta' Diċembru 2022;

3. Tilqa' limitatament it-tieni talba tar-rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-ksur ta' drittijiet fundamentali kif ingħad fis-sentenza. Tillikwida għalhekk kumpens globali ta' ħamsa u erbgħin elf disa' mija u disgħa u erbgħin Ewro u tmienja u ħamsin ċenteżmu

(€45,949.58) a favur ir-rikorrenti in kwantu għal tlieta u tletin elf Ewro disa' mija u disgħa u erbgħin Ewro u tmienja u ħamsin ċenteżmu (€33,949.58) bħala danni pekunarji u in kwantu għal tnax -il elf Ewro (€12,000) 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 mil-lum.

Onor. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Rita Falzon
Dep. Reġ.