QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum l-Erbgħa 6 ta' Novembru, 2024

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 152/2022 MH

Numru:4

Owen Axiaq f'ismu proprju u bħala mandatarju speċjali tal-assenti Fiorella Marie Drosos

Vs

Bon-Bon Company Ltd (C-18683), L-Avukat tal-Istat u Victor Azzopardi għal kull interess li jista' jkollu

Il-Qorti:

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

1. *“ L-esponenti huma flimkien u indivizament bejniethom proprjetarji tal-ħanut numru tnejn (2) li jinsab ġewwa Triq Mons S.Milanesi Ħaz-Zebbuġ li akkwistaw dan l-istess fond per via successione fejn l-istess fond ġie ddenunzjat u dan kif jirrizulta mid-dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Dr Jean Carl Debono tas-27 ta' Jannar 2021, kopja vera tal-istess annessa u mmarkata bħala* ***Dok OA1****.*
2. *Illi dan il-ħanut imsemmi ġie mikri permezz ta' skrittura tas-17 ta' Diċembru 1990 hawn annessa u mmarkata bħala* ***Dok OA2*** *favur l-intimat Victor Azzopardi għall-kera ta' tlett mitt Lira (Lm300) fis-sena. Illi din il-kirja kienet sussegwentament assenjata a favur is-soċjeta Bon-Bon Company Ltd proprjeta tal-istess inkwilin Azzopardi fejn l-aħħar kera li tħallset mis-soċjeta ntimata kien fl-ammont ta' seba mitt ewro (€700) għall-perjodu bejn Diċembru 2019 sas-17 ta' Diċembru 2020, l-irċevuti tal-istess ħlas annessi u mmarkati bħala* ***Dok OA3****.*
3. *Illi l-perjodu ta' din il-kirja kellha tkun biss għall-massimu ta' ħames snin skont kif miftiehem bejn il-partijiet.*
4. *Illi r-rikorrenti kienu u għadhom obbligati illi jġeddu l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minħabba d-disposizzjonijiet infami tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendati bl-Att X tal-2009.*
5. *Illi dan il-ħanut li jinsab fil-qalb kummerċjali ta' Haz-Zebbuġ, li ilu mikri lill-intimati għal ċirca tnejn u tletin sena. L-Artikolu 3 tal-Kap 69. Tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi ma jagħtix lok lis-sid biex jirrifjuta li jġedded il-kirja jew li jagħmel kundizzjonijiet ġodda tat-tiġdid tal-kira mingħajr il-permess tal-Bord, li l-istess jista jawmenta l-kera biss sa massimu li ma jeċċedix il- 40% ta' kemm setgħet kienet il-kera ġusta fl-4 ta' Awissu 1914. Bl-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera tal-fond setgħet biss tizdied minn wara d-dħul fis-seħħ tal-Att X tat-2009, il-kera għolliet biss fit-termini tal-Art. 1531D tal- Kodiċi Ċivili.*
6. *Illi minkejja din il-liġi, ir-rikorrenti għadhom qegħdin ibatu preġudizzju serju, għax ma nzammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-allegat għan pubbliku intiz u d-drittijiet fundamentali tas-sidien għat-tgawdija tal-possediment tagħhom.*

7. *Illi fondi oħra adjaċenti, fl-istess triq u fl-inħawi, ta' daqs komparibbli u b'faċilitajiet simili prezentament jinkrew għal skop kummerċjali b'kera ta' madwar elfejn u ħames mitt ewro (€1500) fix-xahar.*

8. *Illi minħabba li l-fond in kwistjoni jinsab mikri bħala 'ħanut' fit-termini tal-istess Ordinanza, l-esponenti jinsabu mċaħħda mid-dritt li jirċievu kumpens adegwat mingħand l-intimati għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom, u sakemm tibqa' fis-seħħ l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, ma jistgħux jirrealizzaw il- qligħ li ordinarjament qegħdin jagħmlu huma stess, u sidien oħra f'ċirkostanzi identiċi, li krew il- fodni adjaċenti tagħhom wara l-1 ta' Ġunju 1995, u dan mingħajr ebda ġustifikazzjoni leġittima u bi ksur tal- prinċipju tal-proporzjonalita'.*

9. *Illi inoltre, l-esponenti ma jistgħux lanqas jieħdu lura l-pussess ta' dan il-ħanut sakemm iddum fis-seħħ l-Ordinanza msemmija, ħlief jekk l-inkwilin jikser xi obbligu li jesponih għar-ripreza ta' dan il-fond mis-sid skont l-artikolu 9(a) tal-istess Ordinanza, jew wara Mejju elfejn u tmienja u għoxrin (2028), filwaqt li ebda restrizzjoni simili ma tapplika għall-fondi tal-Gvern, jew amministrati mill-Gvern li jkunu meħtieġa mill-Gvern għal skop ta' utilita pubblika, jew meta l-kiri beda wara l-1 ta' Ġunju 1995.*

10. *Illi dan kollu diġa' ġie determinat fil-kawza Amato Gauci vs Malta deċiza -mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.*

11. *Illi ssir referenza għas-sentenza Rikors Kostituzzjonali numru 107/2018 fl-ismijiet John Pace et vs l-Avukat tal-Istat et deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar is-17 ta' Ġunju 2020 fejn il-Qorti illikwidat kumpens ta' €510,000.*

12. *Illi ssir referenza wkoll għas-sentenza Rikors Kostituzzjonali numru 161/2019/1 fl-ismijiet Carmel Sive Charles Sammut et vs l -Avukat tal-Istat u Maria Stella Dimech fejn ġie stipulat*

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

13. *Illi għalhekk, l-applikazzjoni ta' dawn ir-restrizzjonijiet stipulati fl-Ordinanza għall-kirja tal-ħanut imsemmi jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom, smiegħ xieraq, rimedju effettiv u protezzjoni minn diskriminazzjoni kif protetti bl-artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikoli 6, 13 u 14 u bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem li huwa mplenentat f'Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta.*

Illi għaldaqstant ir-rikorrenti qegħdin jipproċedu b'din il-kawza kostituzzjonali sabiex jiksbu r-rimedji kollha li huma intitolati għalihomIlli għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq esponenti, l-esponenti jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti:

(i) *Tiddikjara u tiddeċiedi li l-Artikoli 3,4,9(a) u 12 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kap. 69), u/jew l-applikazzjonijiet tagħhom jilledu d-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif fuq ingħad, u senjatament dawk protetti bl-Artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni u bl-artikoli 6,13 u 14 u bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali.*

(ii) *Tiddikjara li l-imsemmija Artikoli 3,4,9(a) u 12 ta' Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma japplikawx għal kirja imsemmija tal-ħanut numru tnejn (2) fi Triq Mons. S Milanesi Haz-Zebbuġ.*

(iii) *Tagħmel dawk id-dikjarazzjonijiet, tagħti dawk l-ordnijiet, rimedji u provvedimenti kollha meħtieġa biex tizgura t-twettiq fundamentali tad-drittijiet fundamentali fuq imsemmija tal-esponenti.*

(iv) *Tillikwida kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal- liġi.*

(v) *Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-liġi.*

Bl-ispejjez kontra l-intimati minn issa nġunti in subizzjoni."

Rat **ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat tal-21 t'April 2022**[1] li permezz taghha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

1. *"Illi permezz tar-rikors promotur, ir-rikorrenti qegħdin jallegaw li bl-operazzjoni tal-Artikoli 3, 4, 9(a) u 12 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fir-rigward tal-fond bl-indirizz 2, Triq Mons. S. Milanesi, Ħaż-Żebbuġ (Malta) ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-Artikoli 6, 13 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Il-pretensjonijiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin.*
2. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jridu jġibu prova:*

a. *tat-titolu tagħhom għall-fond in kwistjoni;*

b. *tal-allegat ftehim tal-kirja, li tali kirja hija soġġetta għal kirja regolata bil-Kap. 69 u indikazzjoni tad-data preċiża meta l-istess kirja ġiet konċessa;*

c. *tal-awtentiċità tal-prokura annessa mar-rikors promotur u li r-rikorrent Owen Axiaq verament hu awtorizzat jistitwixxi dawn il-proċeduri għan-nom tal-assenti Fiorella Marie Drosos.*

3. *Illi in kwantu għall-allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan huwa mproponibbli. Il-Kap. 69 huwa liġi li daħal fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962. Ai termini tal-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni jingħad li: "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) …" Konsegwentement, ebda leżjoni ma tista' tinstab taħt dan l-Artikolu.*

[1] Fol 18 et seq

4. *Illi in kwantu għall-allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, huwa ben magħruf li skond il-proviso tal-imsemmi artikolu,[2] l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skond l-interess ġenerali. F'dan is-sens, huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidenfitika x'inhu meħtieg fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.*

5. *Illi fl-umli fehma tal-esponent dak li seħħ, il-kirja in kwistjoni tikkostitwixxi biss kontroll fl-użu tal-proprjetà fil-parametri tal-Konvenzjoni. Fil-qafas ta' kirjiet kummerċjali ma jistax jiġi skartat jew injorat il-fatt li dawn jeħtieġ li jkollhom element ta' stabbiltà sabiex jagħti lill-imprendituri s-serħan tal-moħħ li jħallihom jippjanaw fit-tul. Huwa għalhekk li l-emendi tal-Att X tal-2009 ħolqu mekkaniżmu ta' kif tiġi awmentata l-kera b'mod perjodiku filwaqt li stabbilew terminu twil dwar meta għandhom jintemmu kirjiet kummerċjali maħluqa qabel l-1 ta' Ġunju 1995 biex il-partijiet kollha, iżda partikolarment in-negozjant, ikunu jistgħu jippreparaw fit-tul.*

6. *Illi r-rikorrenti allegaw li huma sofrew minn ksur tal-jedd tagħhom għal smigħ xieraq kif sanċit mill-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni. Madankollu, minn qari tal-premessi tar-rikors promotur, ir-rikorrenti assolutament u kompletament naqsu milli jissostanzjaw din l-allegazzjoni. Imkien ma semmew li pparteċipaw f'xi proċeduri ġudizzjarji u li fihom b'xi mod jew ieħor ma kellhomx smigħ xieraq. F'dan il-kuntest għalhekk, fin-nuqqas assoluta da parti tar-rikorrenti biex jispjegaw il-bażi ta' din il-lanjanza, l-esponent jista' biss jirrespinġiha bħala infondata fil-fatt u fid-dritt.*

7. *Illi in kwantu għall-allegat ksur tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni, hawn ukoll, ir-rikorrenti ma spjegawx kif preċiżament huma qegħdin isofru minn xi forma jew oħra ta' diskriminazzjoni.*

---

[2] It-test sħiħ tal-imsemmi artikolu jaqra: *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.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 ta' proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

8. *Illi in kwantu għall-allegat ksur tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, jiġi rilevat li dan l-artikolu jirreferi għall-għoti ta' trattament differenti lil persuni attribwibbli għal kollox jew prinċipalment minħabba: ir-razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru. Ir-rikorrenti b'ebda mod ma indikaw li huma qegħdin isofru minn diskriminazzjoni abbażi ta' waħda minn dawn il-fatturi, ma jista' qatt jinstab ksur tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni.*

9. *Illi in kwantu għall-allegat ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni, jibda billi jingħad li dan l-Artikolu, fil-prinċipju, irid jinqara flimkien ma' artikolu ieħor tal-Konvenzjoni. Kif diġà ngħad, ir-rikorrenti ma spjegawx kif huma sofrew minn diskriminazzjoni. Jekk l-argument tagħhom huwa bbażat fuq il-fatt li hemm liġijiet differenti applikabbli għal kirjiet differenti, dan l-argument ma jreġġix. Kif diġà ngħad, il-leġislatur igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fil-kontroll ta' l-użu tal-proprjetà. L-imposizzjoni ta' dati li jiddistingwu reġim legali minn ieħor hi miżura proporzjonata li tistabbilixxi ċertezza legali. Apparti minn hekk, l-għażla tal-leġislatur li jiddistingwi kirjiet minn oħrajn abbażi tal-funzjoni li tali kirjiet mhiex diskriminatorja kif allegat mir-rikorrenti iżda hi manifestazzjoni tas-setgħa tal-leġislatur li jilleġisla f'sitwazzjonijiet fejn iqis li għandu jintervjeni fl-aħjar interess tal-komunità.*

10. *Illi fuq kollox, l-Artikolu 14 ma jipprojbixxix trattament differenti meta dan huwa bbażat fuq stħarriġ oġġettiv ta' ċirkostanzi fattwali differenti, fl-interess pubbliku u li jilħaq bilanċ bejn l-interessi tal-komunità u tad-drittijiet tal-individwi. Trattament jista' jissejjaħ diskriminatorju biss jekk ma jkollu ebda ġusitifikazzjoni oġġettiva jew raġonevoli, jekk ma jkunx hemm għan leġittimu jew jekk hemm sproporzjon bejn il-metodu adoperat u l-iskop aħħari.*

11. *Illi in kwantu għall-allegat ksur tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni, dan ma jeżiġix xi proċedura partikolari dwar kif għandu jingħata r-rimedju. L-importanti huwa li jingħata rimedju effettiv quddiem awtorità nazzjonali. Fil-fehma tal-esponent din l-Onorabbli Qorti fis-sede kostituzzjonali tagħha hija awtorità nazzjonali li tista' tagħti rimedju effettiv lir-rikorrenti jekk jinstab li tassew seħħew infrazzjonijiet Konvenzjonali. Fuq kollox imbagħad wieħed ma jridx jinsa li r-rikorrenti qegħdin jattakkaw is-siwi u l-applikazzjoni tal-liġi,*

b'dan għalhekk li huma ma jistgħux jippretendu li azzjoni bħal din ma tkunx fil-forum kostituzzjonali.

12. *Illi meqjus dan kollu, ġjaladarba ma seħħ ebda ksur Kostituzzjonali jew Konvenzjonali, it-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda.*

13. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-eventwalità li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għandu jigi rimedjat bl-għoti ta' kumpens pekunjarju, dan il-kumpens irid jirrifletti:*

a. *Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjetà hi ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku;*

b. *Il-fatt li anke kieku l-proprjetà in kwistjoni kienet fil-pussess tagħhom, ma hemm ebda ċertezza li r-rikorrenti kien jirnexxielhom iżommu l-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;*

c. *Il-fatt li anke kieku r-rikorrenti kienu krew il-proprjetà in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kienu jipperċepixxu kienet tkun suġġetta għat-taxxa;*

d. *Il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrenti xorta waħda rċevew xi kera mill-inkwilin.*

14. *Illi di più, għandu jkun hemm tnaqqis addizzjonali fil-kumpens jekk jirriżulta li kien hemm ċirkostanzi li abbażi tagħhom ir-rikorrenti setgħu jeżawrixxu ruħhom mir-rimedji ordinarji mogħtija mil-Liġi sabiex jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilin.*[3]

15. *Illi in linea mal-premess, in kwantu għal danni morali, għandu jittieħed in kunsiderazzjoni l-fatt li r-rikorrenti jidhru li daħlu fix-xena biss wara l-mewt ta' Paolo Axiak fis-7 ta' Mejju, 2020 u għalhekk il-leżjoni kellha effett minimu fuqhom.*

16. *Illi di più, kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jkun limitat biss għall-perjodu li huma kienu legalment entitolati jirċievu l-kera tal-fond in kwistjoni u skond sehemhom fl-imsemmija proprjetà, u apparti minn hekk m'għandhomx ikunu entitolati għal kumpens tal-antekawża tagħhom.*

17. *Illi finalment, il-kumpens għandu jirrifletti l-fatt li għal raġunijiet li jafu huma biss, is-sidien u l-inkwilin qatt ma*

---

[3] Ara wkoll: *Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez vs. Avukat Ġenerali et*, Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar is-27 ta' Ottubru 2021.

aderixxew mal-awmenti perjodiċi li jikkontempla l-Artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

18. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

*Għaldaqstant, l-esponent jissottometti li ma seħħ ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha **tiċħad** it-talbiet rikorrenti.*

Bl-ispejjeż."

Rat ir-risposta tas-soċjeta' Bon-Bon Company Limited tat-12 ta' Mejju 2022[4] -

1. *"Illi preliminarjament is-Soċjeta' esponenti teccepixxi illi ir-rikorrenti naqsu milli jipprovaw it-titolu tagħhom fuq il-fond in kwistjoni;*

2. *Illi in via preliminari ukoll, is-Soċjeta' esponenti teċċepixxi li l-art li l-esponent naqas milli jeżerċita ir-rimedji ordinarji għad-dispożizzjoni tiegħu ai termini tal-Ordinanza li tirregola tiġdid tal-kiri tal-Bini, Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dwar dan ser tagħti spjegazzjoni ċara f'din l-istess risposta;*

3. *Illi r-rikorrenti fir-rikors promotur tagħhom jgħidu illi "l-artikolu 3 tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi ma jagħtix lok lis-sid biex jirrifjuta li jġedded il-kirja jew li jagħmel kundizzjonijiet ġodda tat-tiġdid tal-kera mingħajr il-permess tal-Bord, li l-istess jista jawmenta l-kera biss sa massimu li ma jeċċedix il-40% ta' kemm setgħet kienet il-kera ġusta fl-4 ta' Awwissu 1914"*

4. *Illi l-argument tar-rikorrenti hawn fuq iċċitat mhux korrett u dan hekk kif il-Kap 69. tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 ma baqalu ebda riferenza għall-valur lokatizju tas-sena 1914 f'artikolu 4 u f'ebda artikolu ieħor biex b'hekk illum artilolu 3 u 4 ta' dan il-kapitolu jipprovdu hekk:*

3. Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu

[4] Fol 24 et seq

jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord.

4.Il-Bord għandu jagħti l-permess hawn fuq imsemmi:
(a) jekk sid il-kera huwa obbligat jagħmel jew għandu raġuni tajba biex jagħmel tibdil jew xogħlijiet limhumiex tiswijiet ordinarji;
(b) jekk il-kera ġdid stabbilit skont id-dispożizzjonijiet ta'din l-Ordinanza ma jkunx iżjed minn tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tal-fond fuq is-suq miftuħ.

5. *Illi għaldaqstant is-sub inċiż (b) tal-artikolu 4 tal-Kap. 69 li qabel kien sub-inċiż 1(b) u kien jagħmel riferenza għal 40% tal-valur lokatizju tal-4 ta' Awwissu 1914 issa sar jagħmel riferenza għal 2% tal-valur liberu u frank tal-fond fuq is-suq miftuħ;*

6. *Illi minn qari tal-artikli 3 u 4 tal-Kap. 69, wieħed faċilment jinduna li l-fakulta tal-Bord li jirregola l-Kera li jawmenta l-kera sa 2% tal-valur liberu u frank fis-suq ma hix b'ebda mod marbuta mal-kirjiet residenzjali;*

7. *Illi minkejja li l-Att XXIV tal-2021 ingħata l-isem ta' Att li jemenda l-liġijiet relattivi għall-kirjiet residenzjali protetti, dan effettivament emenda l-Kap. 69 b'mod sħiħ u l-Kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta, kif jindika ismu u cioe Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, tirregola l-kiri tal-bini urban kollu kemm residenzjali u kemm kummerċjali;*

8. *Illi l-unika emenda fil-Kap. 69 li rrigwardjat b'mod konsiderevoli l-kirjiet residenzjali mill-Att XXIV tal-2021 kien l-artikolu introdott ġdid bin-numru 4A u mill-bqija id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 baqgħu l-istess, b'differenza li minn kif issa jinsab miktub l-istess kapitolu, il-possibilita' li kera tiġi riveduta saret sa massimu ta' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq;*

9. *Illi l-proviso ta' artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi illi:*

Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu

f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta'rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra

10. *Illi hija l-umli fhema tas-Soċjeta intimata li in vista tal-emendi għall-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta permezz tal-Att XXIV tal-2021 u in vista ukoll tal-fatt li l-kirja odjerna tinsab f'fażi transitorja ai termini tal-artikolu 1531I tal-Kap 16 tal-liġijiet ta' Malta u tal-fatt li l-atturi saru sidien tal-fond biss fis-27 ta' Jannar 2021, 4 xhur biss qabel sar disponibbli għalihom ir-rimedju ordinarju hawn fuq spjegat, din l-Onorabbli Qorti għandha tirrikorri għad-diskrezzjoni tagħha li tirrifjuta li teżerċita is-setgħat tagħha;*

11. *Illi stante li l-kawża odjerna hija rigwardanti drittijiet fundamentali tal-bniedem, liema drittijiet huma personali u mhux reali, l-esponenti ma jistgħux iressqu talbiet fir-rigward ta' allegat leżjonijiet lil predeċessuri fit-titolu tagħhom;*

12. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk din l-Onorabbli Qorti jidrilha li hemm leżjoni ta' drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, tali dikjarazzjoni għandha tkun limitata sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 u għaldaqstant m'għandiex tolqot l-applikabilita tal-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta u tal-artikolu 1531J tal-Kap. 16 għall-kirja fuq il-fond okkupat mis-Soċjeta intimata;*

13. *Illi s-soċjeta esponenti teċċepixxi ukoll li hi bħala soċjeta' kummerċjali m`għandiex tirrispondi dwar il-validita` ta` ligijiet li qiegħdin jigu kontestati fir-rikors odjern u dan hekk kif l-esponent mhix il-legislatur u min naħa tagħha dejjem imxiet skont il-liġi. Huwa prinċipju ben stabbilit li ċittadin li juzufruwixxi ruħu mill-ligijiet m`għandux ikun tenut isofri xi konsegwenza derivanti mill-fatt li hu jkun uzufruwixxa minn dawk il-ligijiet u għaldaqs jekk din l-Onorabbli Qorti jidrilha li hemm leżjoni ta' drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, m'għandiex tkun is-soċjeta' rikorrenti li tagħmel tajjeb għal kwalunkwe rimedju li jidrilha li għandha tordna;*

14. *llli mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponent teċċepixxi li ma hemm ebda leżjoni ta' dirrittijiet fundamentali tal-bniedem fil-każ odjern u dan għal diversi raġunijiet fosthom għall-fatt li l-kirja ġiet kuntrattata fis-sena 1990 kif jidher mit-tieni paġna tad-dokument anness mar-rikors promotur u mmarkat 'Dok OA2' u cioe ferm wara d-dħul fis-seħħ tal-Kap 69 tal-liġijiet*

ta' Malta fejn is-sid ta dak iż-żmien li skont ir-rikorrenti huwa l-predeċessur fit-titolu tagħhom tant kien konsapevoli tal-provvedimenti ta' dan il-kapitolu li lanqas biss ta durata lill-kirja!

15. *Illi in oltre dan kollu, peremzz tal-iskrittura li tinsab fl-ewwel paġna tad-dokument anness mar-rikors promotur u mmarkat 'Dok OA2' li fuqha id-data ma tidirx, l-istess sid (kif jidher mill-firma) irrinunzja għad-dritt li l-kera titla għal lira kull sena u aċċetta 75 lira kull tlett xhur;*

16. *llli safejn ir-rikorrenti qed jattakkaw it-tħaddim tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta` Malta abbażi tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan ma jistax jigi mistħarreġ stante li l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, jipprovdi li "ebda ħaga f`dan l-artikolu m`għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta` xi ħaġa safejn dan tkun tipprovdi għat-tehid ta` pussess jew akkwist ta` proprjeta` bħala inċidentali għal kirja"*

17. *Illi l-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi ukoll li:*

"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni magħandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta'Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data litemenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jewsostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)..."

18. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa bbażat fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jeċċepixxi illi skont il-proviso ta` dan l-istess artikolu, l-istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta` proprjeta` skont l-interess ġenerali.*

19. *llli mizjud ma` dan, u dan jgħodd kemm għall-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u kif ukoll għal artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, huwa manifest li l-ligijiet li qed jiġu attakkati mir-rikorrenti, japplikaw indiskriminatament ghal kull kirja kummerċjali li daħlet fis-seħħ qabel l-1995. Ghalhekk ir-*

rikorrenti ma jistawx jargumentaw li huma ġew żvantaggjati meta mqabbla ma` ħaddieħor;

20. *Illi t-talbiet tar-rikorrent li qed isofru leżjoni tad-drittijiet sanċiti mill-artikolu 39 u 13, apparti mill-fatt li huma konsekwenzjali għal-leżjoni ta' dritt fundamentali fuq il-propjeta jekk ikun il-każ, huma ukoll infondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jiġi muri fit-trattazjoni ta' din il-kawża;*

21. *Illi finalment għal kull buon fini jiġi rilevat illi l-intimat Victor Azzopardi ilu li ġie nieqes mis-17 ta' Awwissu 2013 kid jidher miċ-ċertifikat tal-mewt anness u mmarkat 'BB1'*

22. *Illi għar-raġunijiet hawn din l-Onorabbli Qorti għadha tirrifjuta li teżerċita is-setgħat tagħha, altrimenti tiċħad it-talbiet attriċi;*

23. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti, minn issa inġunti in subizzjoni;"

Rat in-Nota tar-rikorrenti tal-10 t'Ottubru 2022[5] permezz ta' liema ċedew il-kawża odjerna fil-konfront biss tal-intimat Victor Azzopardi.

Rat il-provi mressqa u s-sottomissjonijiet magħmula;

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

[5] Fol 37

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 numru 2, Triq Mons S. Milanesi, Ħaż-Żebbuġ jallegaw li qed jinkisrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ("il-Kostituzzjoni") u bl-artikoli 6,13 u 14 u bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol 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, 4, 8, 9(a) u 12 tal-Att. Huma qed jitolbu rimedji li jagħmlu tajjeb għal tali vjolazzjoni.

Minn naħa tagħhom l-intimati, apparti eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, jirrespinġu l-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-mertu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Mill-atti jirriżulta li –

i) Permezz ta' ftehim datat 17 ta' Diċembru 1990[6] l-ħanut in kwistjoni ġie mikri mill-antekawża tar-rikorrenti Paolo Axiak lil Victor Azzopardi għall-kera ta' €700 (Lm300) fis-sena;

ii) Il-kirja sussegwentement ġiet assenjata a favur is-soċjeta Bon-Bon Company Ltd u r-rappreżentant tagħha Mark Azzopardi xehed dwar l-użu tal-fond bħala ħanut[7];

iii) Ir-rikorrent Owen Axiaq spjega r-raġunijiet li wasslu lir-rikorrenti sabiex iressqu l-ilmenti kostituzzjonali odjerni u dan in vista tal-fatt li fil-fehma tagħhom il-ħlas tal-kirjiet ta' fondi kummerċjali fis-suq ħieles fl-istess lokalita' huma ferm aktar għolja minn dak li tħallas is-soċjeta' nkwilina;

iv) Fir-relazzjoni tiegħu **l-espert tekniku nkarigat mill-Qorti l-perit Mario Cassar** spjega l-konstatazzjonijiet li għamel fuq il-post waqt l-aċċess li sar. Huwa elenka wkoll il-valur lokatizju annwali tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq ħieles fil-perjodu mill-1990 sas-sena 2022[8].

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."*

[6] Fol 7
[7] Fol 70a et seq
[8] Fol 60 et seq

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**[9] -

> *"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).*

[9] 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 fil-kamp in tematika 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 Mario Cassar 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. Fit-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat jingħad li *r-rikorrenti jridu jġibu prova:*

a. *tat-titolu tagħhom għall-fond in kwistjoni;*
b. *tal-allegat ftehim tal-kirja, li tali kirja hija soġġetta għal kirja regolata bil-Kap. 69 u indikazzjoni tad-data preċiża meta l-istess kirja ġiet konċessa;*
c. *tal-awtentiċità tal-prokura annessa mar-rikors promotur u li r-rikorrent Owen Axiaq verament hu awtorizzat jistitwixxi dawn il-proċeduri għan-nom tal-assenti Fiorella Marie Drosos.*

Dwar il-prova tat-titolu, fl-ewwel lok, kif ġie **ripettuament** 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 4 et seq u a fol 72 et seq permezz ta' liema ntwera li l-provenjenza tat-titolu tar-rikorrenti ġejja minn wirt tal-predeċessuri tagħhom.

Fiċ-ċirkustanzi **ser tiġi miċħuda l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjeta' Bon-Bon Co Ltd.**

Dwar il-prova tal-ftehim tal-kirja u d-dettalji assoċjati miegħu, jirriżulta li l-iskrittura tal-kirja li hija wkoll esebita in atti saret fis-17 ta' Diċembru 1990[10]. Peress li saret qabel l-1995 u l-fond huwa mikri bħala ħanut, jaqa' taħt id-definizzjoni ta' "ħanut" skont l-artikolu 2 tal-istess Kap 69 u għalhekk huwa suġġett għad-dispożizzjonijiet relattivi tal-Att imsemmi.

Dwar il-prova tal-awtentiċità tal-prokura annessa mar-rikors promotur permezz ta' liema Owen Axiaq ġie awtorizzat jistitwixxi dawn il-proċeduri għan-nom tal-assenti Fiorella Marie Drosos, jirriżulta li l-prokura oriġinali ġiet esebita in atti a fol 35.

[10] Fol 7

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

2. **Fit-tielet eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u fl-eċċezzjoni numru sbatax tas-soċjeta' ntimata** jingħad li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jiġi nvokat minħabba li hu milqut **bl-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni** li jgħid hekk **-**

> *"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta` din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-hdim ta` xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta` Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f`dan is-subartikolu) u li ma –*
>
> *(a) iżżidx max-xorta ta` proprjetà li jista` jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;*
>
> *(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista` jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*
>
> *(c) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew*
>
> *(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-artikolu 37(1) ta` din il-Kostituzzjoni."*

Fir-rigward tal-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni, ingħad hekk mill-Qorti fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-30 ta' Ġunju 2020** –

> *"Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Art 37 tal-Kostituzzjoni huwa nfondat billi dik id-disposizzjoni ma tistax*

tiġi nvokata għall-applikazzjoni ta` liġi li kienet fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta` Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimati Vella hija regolata bil-Kap 69 li saret qabel it-3 ta` Marzu 1962 u allura kienet saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Ir-rikorrenti jagħmlu l-argument illi la darba l-kirja bdiet ghaddejja wara t-3 ta` Marzu 1962, l-applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tista` tikkostitwixxi vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Iżidu jgħidu li anke jekk jirriżulta li l-Kap 69 kien saved bl-applikazzjoni tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni, f`dan il-każ partikolari dan il-principju xorta waħda ma jistax isib applikazzjoni peress illi skont ir-rikorrenti l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 jinkwadraw ruhhom taħt l-eċċċezzjonijiet kontemplati fil-paragrafi (b) u (c) tal-Art 47(9). Għalhekk bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet talKap 69 u bl-emendi tal-2009 baqgħet tiġi mposta relazzjoni forzuza bejn is-sid u l-inkwilin bi dritt ta` rilokazzjoni ope legis.

Il-Qorti rat il-ġurisprudenza dwar l-Art 37 u l-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni fil-kuntest tal-Kap 88 tal-Liġijiet ta` Malta.

Fil-kawża fl-ismijiet ***Lawrence Fenech Limited v. Kummissarju tal-Artijiet et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta` Novembru 2012 tressaq aggravju fis-sens li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-Art 47(9). L-aggravju kien milqugħ propju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta` Marzu 1962.*

Fis-sentenza ta` din il-Qorti tal-4 ta` Ottubru 2016 fil-kawża fl-ismijiet ***Melina Micallef v. Il-Kummissarju tal-Artijiet*** *(hekk kif riformata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` Novembru 2017) kien riaffermat illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 88 kienu saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk ma tistax tiġi nvokata vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni.*

Similment fis-sentenza ta` din il-Qorti tat-3 ta` Ottubru 2014 fil-kawża fl-ismijiet Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet et (konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` April 2015) ingħad hekk :-

"L-intimati jikkontendu li l-Art 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-każ tal-lum in vista tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Il-Qorti terġa` tagħmel riferenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża "Bezzina Wettinger et vs Il-Prim` Ministru et" (op. cit.)

Fis-sentenza tagħha, il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat dak li qalet l-Ewwel Qorti:-

Illi għalhekk din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni tal-Ewwel Qorti illi l-Kapitolu 88 – bħala liġi li kienet fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962 – huwa salvagwardjat bl-istess Kostituzzjoni ai termini tal-Artikolu 47(9), u konsegwentement dan l-aggravju qed jiġi respint.

Illi dwar dan il-punt, din il-Qorti tagħmel riferenza wkoll għas-sentenza ta` din il-Qorti (PA/RCP) tat-22 ta` Marzu 2002 fil-kawża "Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet" fejn ingħad hekk:-

Illi kif ingħad f`Pawlu Cachia vs Avukat Ġenerali et (9/4/99 Rik. Nru. 586/97/VDG), il-ħdim ta` xi liġi fis-seħħ minnufih qabel id-data msemmija ma tistax tkun antikostituzzjonali fis-sens li tippekka kontra l-artikolu 37. L-istess jingħad għal xi amending act jew substituting act magħmula f`dik id-data jew wara dik id-data purche` li tali att li hekk jemenda jew jissostitwixxi dik il-liġi ma jkunx jagħmel xi waħda mill-affarijiet imsemmi fil-paragrafi (a) sa (d) tal-imsemmi artikolu 47(9).

Illi kif kompliet tgħid dik il-Qorti, ma hemmx dubbju li l-Kap. 88 kien fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962. Ma hemmx dubju wkoll li l-imsemmija liġi ġiet emendata wara dik id-data, iżda r-rikorrent f`ebda ħin ma ndika xi emenda li b`xi mod taqa` taħt xi wieħed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-artikolu 47(9). Illi ħafna mill-emendi magħmula wara t-3 ta` Marzu 1962 kienu ta` natura formali bħas-sostituzzjoni tal-Gvernatur Ġenerali bil-President ta` Malta. Illi din il-Qorti b`hekk eżaminat jekk fir-rigward tad-dikjarazzjonijiet ta` esproprjazzjoni meritu ta` din il-kawża u fir-rigward tal-proċeduri għall-kumpens ġewx imħaddma xi amending provisions li jaqgħu taħt l-imsemmija paragrafi (a) sa (d). Din il-Qorti ma tarax li dan huwa l-każ, fis-sens li d-dispożizzjonijiet imħaddma fir-rigward tal-ordnijiet ta` esproprjazzjoni de quo huma kollha salvati bl-Artikolu 47(9) milli jiksru l-Artikolu 37 illikwida kumpens li, skond ir-rikorrenti, ma kienx xieraq u adegwat.

Il-Qorti tirrileva li l-kumpens li l-Bord kien u għadu jillikwida jsegwi l-kriterji li huma stabbiliti fid-disposizzjonijiet tal-Kap 88. Għalhekk billi l-Kap 88 huwa liġi li ġiet saved ai termini tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni, din l-Qorti mhijiex sejra tqis ix-xorta ta`

ilment li għandhom ir-rikorrenti skond l-Art 37 tal-Kostituzzjoni fejn dan l-ilment jolqot it-twettieq tal-Kap 88."

Riferibbilment għall-kaz tal-lum, ma hemmx dubju illi l-liġijiet relattivi għall-kirja mertu tal-kawża saru qabel it-3 ta` Marzu 1962. Dawk il-liġijiet ġew emendati matul is-snin.

Il-Qorti m`għandhiex prova li xi emendi kienu jaqgħu taħt xi wieħed mill-eċċezzjonijiet ravvizati fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Tgħid dan għaliex bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531B il-leġislatur għamilha ċara illi għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta` Ġunju 1995 għandha tibqa` tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta` Ġunju 1995. Madanakollu bl-emendi li daħlu fis-seħħ bis-saħħa tal-Att X tal-2009 il-leġislatur ħaseb illi jipprovdi għal skaletta ta` żidiet fil-quantum tal-kirja waqt li ġie ffissat ammont bħala l-anqas rata ta` kera permissibbli. Żgur għalhekk illi bl-introduzzjoni ta` dawn l-emendi il-leġislatur ma poġġiex fis-seħħ kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens b`mod anqas favorevoli għas-sidien. Ma tirriżultax għalhekk l-eċċezzjoni ravvizata taħt il-paragrafu (c) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Lanqas ma jista` jingħad illi l-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009 jaqgħu taħt l-eċċezzjoni maħsuba fil-paragrafu (b) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni għaliex l-Art 1531F jagħmel elenku specifiku tal-persuni li f`determinati ċirkostanzi tista` tiġi tramandata l-kirja favur tagħhom. Għalhekk mhux talli dawn l-emendi ma jżidux mal-finijiet jew ċirkostanzi li fihom jista` jinkiseb lura l-pussess battal tal-proprjeta` talli jservu sabiex jistabilixxu cut off date u determinati ċirkostanzi li taħthom biss tista` tiġi mġedda l-kirja favur qraba tal-inkwilin. Jekk l-inkwilin ma jkollux jgħixu miegħu persuni li jissoddisfaw il-kriterji partikolari ndikati fl-Artikolu 1531F, is-sid jaf b`ċertezza li mal-mewt tal-inkwilin huwa sejjer jikseb lura l-pussess battal. Il-Qorti hija tal-fehma illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 ma jżidux aktar piż fuq is-sidien ma` dak li kien diġa` mpost bil-Kap 69.

Fid-dawl tal-premess, il-Qorti tqis illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 kienu saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk ma tistax tiġi avvanzata mir-rikorrenti pretensjoni ta` vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Fiċ-ċirkostanzi ma hemmx il-ħtieġa li tistħarreġ il-parti (b) tal-eċċezzjoni, kif ukoll l-eċċezzjonijiet bin-nru ħamsa (5) u sitta (6) li tressaq l-Avukat tal-Istat li huma relatati.

L-ewwel talba limitatament u safejn tirreferi għal vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni qegħda tkun respinta."

B'applikazzjoni għall-każ tal-lum, jirriżulta li l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie promulgat fid-19 ta' Ġunju 1931. Kwindi din il-liġi kienet fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962, konsegwentement ma tistax tiġi nvokata vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

A skans ta' dilungar inutli dwar dan il-punt, fuq skorta ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali ċitati, li l-Qorti tabbraċċja u tagħmilhom tagħha, **sejrin jiġu respinti t-talbiet tar-rikorrenti safejn dawn huma bażati fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.**

Għalhekk, l-eċċezzjoni numru tlieta tal-Avukat tal-Istat u l-eċċezzjoni numru sbatax tas-soċjeta' Bon-Bon Co Ltd ser jintlaqgħu.

Fiċ-ċirkustanzi l-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjoni numru sittax tas-soċjeta' ntimata.

3. **Fit-tieni eċċezzjoni tas-soċjeta' Bon-Bon Co. Ltd** jiġi argumentat li r-rikorrenti kelhom a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji sabiex iħarsu d-drittijiet fundamentali tagħhom, senjatament proċeduri quddiem il-Bord kompetenti sabiex jitolbu awment tal-kera.

L-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li –

"(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda mid-disposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:

Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra."

L-artikolu 4 (2) tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li -

> *"Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċiedi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1), u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali li għat-tgawdija tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:*
>
> *Iżda l-qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta'rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi ordinarja oħra."*

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et deċiża fid-29 t'April 2013**[11] u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 -

[11] Rik Nru 68/11

"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet "Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:

"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:

a. *Meta hu ċar li hemm meżżi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;*

b. *Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzjuta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni;*

c. *Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;*

d. *Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;*

e. *Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;*

f. *Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."*

Illi l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet "Philip Spiteri vs Sammy Meilaq" (deċiża fit- 8 ta' Marzu 1995) qalet ukoll li:

"Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx, rimedju ħlief Kostituzzjonali – allura għandha

tipprevali din l-aħħar azzjoni". F'din is-sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma 'komplessa' jiżdied il-kliem 'jew inkella mħallta'.

……

Fil-kawża fl-ismijiet "Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et" (deċiża mill-Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, fit-30 ta' Settembru 2010) ġie dikjarat illi:

"L-eżistenza ta' rimedju ieħor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti lir-rikorrenti suċċess garanti. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi.

Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-mezzi, qabel ma jirrikorri għar-rimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-mezzi jew wara li jidher li dawk il-mezzi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali."

Illi f'dan is-sens wieħed jista' jsib ukoll l-insenjament fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet "Joseph Fenech vs Awtorita' tal-Ippjanar et" deċiża fid-9 ta' Novembru 2012….

Illi wieħed għandu jqis li kemm l-artikolu invokat mill-intimati u kemm il-Kostituzzjoni ta' Malta ssemmi mezzi li 'kienu disponibbli' u allura anke jekk kien hemm mezzi li 'kienu' disponibbli għar-rikorrent iżda li minħabba t-trapass taż-żmien ma jkunux għadhom (disponibbli), il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha."

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et deċiż fis-27 ta' Frar 2006**[12] b'riferenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

> "*Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli.*"[13]
>
> "*Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.'*"[14]
>
> "*Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha.*"[15]
>
> "*Il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja.*"[16]

Minn dan suċitat isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern ir-rikorrenti kellhomx a dispożizzjoni tagħhom

---

[12] Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005
[13] **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deciza 7 ta' Marzu 1994
[14] **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deciza 6 t'April 1995.
[15] **Stephen Falzon vs Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deciza 14 ta' Frar 2002
[16] **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deciza 31 ta' Mejju 2000

rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnhom.

Madankollu jispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li - fil-parametri tad-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni - tagħżel HI jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli.

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjeta' tal-Għadu et deċiż fil-25 ta' Mejju 2016**[17]:

> "*….d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;*"

Fl-isfond ta' din il-ġurisprudenza, l-Qorti tqis li din l-eċċezzjoni hija nfondata.

Kif jirriżulta mill-kawżali tal-azzjoni odjerna, r-rikorrenti qed jilmentaw proprju mill-liġijiet li jirregolaw il-kirja in kwistjoni in kwantu allegatament qegħdin tikser id-drittijiet fundamentali tagħhom. Ebda Qorti jew forum ta' ġurisdizzjoni ordinarja m'għandhom il-kompetenza li jwettqu tali ndaġni jekk mhux il-Qrati Ċivili fil-vesti kostituzzjonali tagħhom.

---

[17] Rik 40/10

Kwindi l-argumenti tas-soċjeta' ntimata marbuta mad-disponibilita' ta' rimedju ordinarju ma jreġux fiċ-ċirkustanzi.

Din l-eċċezzjoni sejra għalhekk tiġi miċħuda.

B. <u>MERTU</u>

Fil-bqija tal-ewwel talba r-rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara li l-provvedimenti tal-Kap 69 inter alia l-artikoli 3, 4, 9(a) u 12 qegħdin jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tagħhom ai termini ta' diversi artikoli tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni:

a) <u>Allegat ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni</u>

Ir-rikorrenti jsostnu li qiegħed jiġi leż id-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta` mertu tal-kawża kif protetti b'dan l-artikolu tal-Konvenzjoni li 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) legalita, (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 mis-soċjeta' ntimata (almenu għal maġġor parti tas-snin kif ser jingħad aktar 'il quddiem) kif regolat mill-provvedimenti tal-liġi u ċ-ċifri elenkati mill-perit tekniku Mario Cassar fir-rapport tiegħu, jirriżulta li hemm disparita' sproporzjonata bejniethom;

4. Il-fatt waħdu li s-soċjeta' ntimata qed ottempra ruħha mal-obbligi tal-liġi 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-istess intimata qegħda sempliċiment tibbenefika 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 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."*

7. 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, 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 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.

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

Hemm diversi fatturi li l-Qorti sejra tieħu in konsiderazzjoni f'dan ir-rigward:

i) Il-kirja in kwistjoni bdiet fis-17 ta' Diċembru 1990;

ii) Madankollu, kif ammess mill-istess rikorrenti, l-perjodu tal-kirja kif miftiehem volontarjament bejn il-partijiet kellu jkun għal massimu ta' ħames snin u ċioe' sas-17 ta' Diċembru 1995. Għalhekk żgur li għall-perjodu mis-17 ta' Diċembru 1990 sas-17 ta' Diċembru 1995 kienet il-volonta' tal-partijiet li rregolat il-ftehim tal-kirja u mhux it-tħaddim tal-liġi;

iii) Inoltre, skont ir-rapport tal-perit tekniku Mario Cassar, għall-perjodu mill-1995 sal-1999, il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ kien ta' €822 fis-sena. Meta din il-figura tiġi mqabbla mas-somma

ta' €698.81 fis-sena effettivament imħallsa bħala kera lis-sid għal dak l-istess perjodu, ma jistax jingħad li d-differenza hija sproporzjonata. Dan peress li l-inkwilin kien qed iħallas 85% tal-valur lokatizju fis-suq ħieles u għalhekk ma jistax jingħad li s-sid ġarr piż eċċessiv għal dak il-perjodu;

iv) Fi kwalunkwe każ, kif ingħad fis-suespost, ir-rikorrenti ċedew l-atti tal-kawża fil-konfront ta' Victor Azzopardi (jew aħjar l-eredi tiegħu) u żammew il-pretensjonijiet tagħhom fermi biss fil-konfront tas-soċjeta' Bon-Bon Co Ltd. B'hekk kull ksur ta' drittijiet fundamentali m'għandux jirrisali għall-perjodi qabel ma din is-soċjeta' ħadet il-kirja fuqha. Mill-ktieb tal-kera esebit fl-atti jirriżulta li l-ewwel darba li din is-soċjeta' ħallset il-kera kien għall-perjodu mis-17 ta' Diċembru 1999 sas-17 ta' Diċembru 2000[18];

v) La kif ingħad mill-1995 sal-1999 ma hemm ebda preġudizzju spoprozjonat għas-sid, allura se mai kwalunkwe sproporzjon fil-bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess ġenerali beda jseħħ mill-1 ta' Jannar 2000;

vi) Jirriżulta li l-antekawża tar-rikorrenti Paul Axiak miet fis-7 ta' Mejju 2020[19] u għalhekk minn dakinhar ir-rikorrenti wirtu l-proprjeta' mertu tal-kawża bħala l-eredi universali tiegħu;

---

[18] Fol 91
[19] Fol 4

vii) 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'[20] 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[21].

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 -

> *"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."*

[20] **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

[21] **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

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 tagħhom stante li huwa meqjus li l-istess rikorrenti daħlu fiż-żarbun tiegħu qua eredi.

Għalhekk il-ksur ta' drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ser jitqies li beda jseħħ mill-1 ta' Jannar 2000 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."*

Dan il-ksur ser jitqies li seħħ sad-data tal-preżentata tar-rikors promotur u ċioe' sal-14 ta' Marzu 2022 kif mitkub minnhom stess.

Fid-dawl tas-suespost ser jiġu miċħuda l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat numru erbgħa u ħamsa.

Ser jiġu miċħuda wkoll l-eċċezzjonijiet enumerati minn tlieta sa ħmistax u l-eċċezzjoni numru tmintax tas-soċjeta' Bon-Bon Co Ltd.

b. Allegat ksur tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni

L-artikolu 39 (2) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li –

"Kull qorti jew awtorità oħra ġudikanti mwaqqfa b'liġi għad-deċiżjoni dwar l-eżistenza jew l-estensjoni ta' drittijiet jew obbligi ċivili għandha tkun indipendenti u imparzjali; u meta l-proċeduri għal deċiżjoni bħal dik huma mibdija minn xi persuna quddiem qorti jew awtorità oħra ġudikanti bħal dik, il-każ għandu jiġi mogħti smigħ xieraq għeluq żmien raġonevoli."

L-artikolu 6 (1) tal-Konvenzjoni jipprovdi li -

"Fid-deċiżjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi tiegħu jew ta' xi akkuża kriminali kontra tiegħu, kulħadd huwa ntitolat għal smigħ imparzjali u pubbliku fi żmien raġonevoli minn tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi. Is-sentenza għandha tingħata pubblikament iżda l-istampa u l-pubbliku jista' jiġi eskluż mill-proċeduri kollha jew minn parti minnhom fl-interess tal-morali, tal-ordni pubbliku jew tas-sigurtà nazzjonali f'soċjetà demokratika, meta l-interessi tal-minuri jew il-protezzjoni tal-ħajja privata tal-partijiet hekk teħtieġ, jew safejn ikun rigorożament meħtieġ fil-fehma tal-qorti f'ċirkostanzi speċjali meta l-pubbliċità tista' tippreġudika l-interessi tal-ġustizzja."

Fil-każ **Avukat Dottor Francis Lanfranco vs Avukat Ġenerali et** tat-18 ta' Marzu 2021 il-Qorti qalet hekk dwar dawn id-dispożizzjonijiet fil-kuntest tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta -

"Tajjeb li jkun rilevat li skont il-ġurisprudenza, il-jedd għal smigħ xieraq joqgħod fuq żewġ pilastri :

i) żmien raġjonevoli sabiex jibda u jintemm proċediment minn qorti jew tribunal indipendenti u mparzjali ; u

ii) aċċess ghall-qorti.

L-ilment odjern jidher li huwa mpernjat fuq it-tieni kwistjoni.

Il-qorti tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Grand Chamber tal-ECtHR fil-5 ta` April 2018 fil-każ ta` ***Zubac v. Croatia*** *fejn ingħad hekk : -*

"76. The right of access to a court was established as an aspect of the right to a tribunal under Article 6 § 1 of the Convention in Golder v. the United Kingdom (21 February 1975, §§ 28-36, Series A. no. 18). In that case, the Court found the right of access to a court to be an inherent aspect of the safeguards enshrined in Article 6, referring to the principles of the rule of law and the avoidance of arbitrary power which underlay much of the Convention. Thus, Article 6 § 1 secures to everyone the right to have a claim relating to his civil rights and obligations brought before a court (see Roche v. the United Kingdom [GC], no. 32555/96, § 116, ECHR 2005-X; see also Z and Others v. the United Kingdom [GC], no. 29392/95, § 91, ECHR 2001-V; Cudak v. Lithuania [GC], no. 15869/02, § 54, ECHR 2010; and Lupeni Greek Catholic Parish and Others v. Romania [GC], no. 76943/11, § 84, ECHR 2016 (extracts)).

77. The right of access to a court must be "practical and effective", not "theoretical or illusory" (see, to that effect, Bellet v. France, 4 December 1995, § 36, Series A no. 333-B). This observation is particularly true in respect of the guarantees provided for by Article 6, in view of the prominent place held in a democratic society by the right to a fair trial (see Prince Hans-Adam II of Liechtenstein v. Germany [GC], no. 42527/98, § 45, ECHR 2001-VIII, and Lupeni Greek Catholic Parish and Others, cited above, § 86).

78. However, the right of access to the courts is not absolute but may be subject to limitations; these are permitted by implication since the right of access by its very nature calls for regulation by the State, which regulation may vary in time and in place according to the needs and resources of the community and of individuals (see Stanev v. Bulgaria [GC], no. 36760/06, § 230, ECHR 2012). In laying down such regulation, the Contracting States enjoy a certain margin of appreciation. Whilst the final decision as to observance of the Convention`s requirements rests with the Court, it is no part of the Court`s function to substitute for the assessment of the national authorities any other assessment of what might be the best policy in this field. Nonetheless, the limitations applied must not restrict the access left to the individual in such a way or to such an extent that the very essence of the right is impaired. Furthermore, a limitation will not be compatible with Article 6 § 1 if it does not pursue a legitimate aim and if there is not a reasonable relationship

of proportionality between the means employed and the aim sought to be achieved (see Lupeni Greek Catholic Parish and Others, cited above, § 89, with further references).”

*Il-qorti taghmel ukoll referenza għall-**Guide on Article 6 of the European Convention on Human Rights – Right to a fair trial (civil limb)**, pubblikazzjoni tal-Kunsill tal-Ewropa u tal-ECtHR aġġornat sal-31 ta` Dicembru 2017, fejn għal dak li huwa rilevanti għall-każ taħt eżami, in partikolari d-dritt ta` aċċess għall-qorti, jingħad hekk :-*

85. The right to a fair trial, as guaranteed by Article 6 § 1, requires that litigants should have an effective judicial remedy enabling them to assert their civil rights (Běleš and Others v. the Czech Republic, § 49; Naït-Liman v. Switzerland [GC], § 112).

86. Everyone has the right to have any claim relating to his “civil rights and obligations” brought before a court or tribunal. In this way Article 6 § 1 embodies the “right to a court”, of which the right of access, that is, the right to institute proceedings before courts in civil matters, constitutes one aspect (Golder v. the United Kingdom, § 36; Naït-Liman v. Switzerland [GC], § 113). Article 6 § 1 may therefore be relied on by anyone who considers that an interference with the exercise of one of his or her civil rights is unlawful and complains that he or she has not had the possibility of submitting that claim to a tribunal meeting the requirements of Article 6 § 1. Where there is a serious and genuine dispute as to the lawfulness of such an interference, going either to the very existence or to the scope of the asserted civil right, Article 6 § 1 entitles the individual concerned “to have this question of domestic law determined by a tribunal” (Z and Others v. the United Kingdom [GC], §92; Markovic and Others v. Italy [GC], § 98). The refusal of a court to examine allegations by individuals concerning the compatibility of a particular procedure with the fundamental procedural safeguards of a fair trial restricts their access to a court (Al-Dulimi and Montana Management Inc. v.Switzerland [GC], § 131).

87. The “right to a court” and the right of access are not absolute. They may be subject to limitations, but these must not restrict or reduce the access left to the individual in such a way or to such an

extent that the very essence of the right is impaired (Philis v. Greece (no. 1), § 59; De Geouffre de la Pradelle v. France, § 28; Stanev v. Bulgaria [GC], § 229;Baka v. Hungary [GC], § 120; Naït-Liman v. Switzerland [GC], § 113).2 Furthermore, a limitation will not be compatible with Article 6 § 1 if it does not pursue a legitimate aim and if there is not a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be achieved (Lupeni Greek Catholic Parish and Others v. Romania [GC], § 89; Naït-Liman v. Switzerland [GC], § 115).”

Fis-sentenza li tat l-ECtHR tal-4 ta` Diċembru 1995 fil-każ ta` ***Bellet v. France*** *kien ingħad illi : -*

“36. The fact of having access to domestic remedies, only to be told that one`s actions are barred by operation of law does not always satisfy the requirements of Article 6 para. 1 (art. 6-1). The degree of access afforded by the national legislation must also be sufficient to secure the individual`s "right to a court", having regard to the principle of the rule of law in a democratic society. For the right of access to be effective, an individual must have a clear, practical opportunity to challenge an act that is an interference with his rights (see the de Geouffre de la Pradelle judgment previously cited, p. 43, para. 34).”

Għalkemm l-eżerċizzju tad-dritt jista` jkun soġġett għal limitazzjonijiet leġittimi, fil- ***Guide on Article 6 of the European Convention on Human Rights – Right to a fair trial (civil limb)*** *(op. cit.) ikompli jingħad :-*

“105. Nonetheless, the limitations applied must not restrict or reduce the access left to the individual in such a way or to such an extent that the very essence of the right is impaired. Furthermore, a limitation will not be compatible with Article 6 § 1 if it does not pursue a “legitimate aim” and if there is not a “reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be achieved” (Ashingdane v. the United Kingdom, § 57; Fayed v. the United Kingdom, § 65; Markovic and Others v. Italy [GC], §99; Naït-Liman v. Switzerland [GC], §§ 114-115).”

Fil-każ odjern, il-qorti diġa` esprimiet ruħha fis-sens illi r-rikorrent tħalla mingħajr rimedju prattiku u effettiv bl-uniku forum fejn isib tarf tal-lanjanzi tiegħu tkun il-kawża tal-lum.

> *Għalhekk, filwaqt illi d-disa` (9) eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat qegħda tkun miċħuda, qegħda tiġi milqugħa dik il-parti tat-tieni talba safejn ir-rikorrenti jilmenta minn ksur tal-jedd fondamentali tiegħu għal smigħ xieraq hekk kif dak il-jedd huwa tutelat bl-Art 6 tal-Konvenzjoni u bl-Art 39 tal-Kostituzzjoni."*

Magħmula dawn l-osservazzjonijiet fil-każ ċitat il-Qorti ssib li r-rikorrenti għandhom raġun fl-ilment tagħhom a tenur ta' dawn iż-żewġ dispożizzjonijiet tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni. Fir-rigward tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma kienx jipprovdi rimedju idoneju li jippermetti lis-sidien bħal dawk odjerni li jottjenu bidliet effettivi fit-termini u l-kundizzjonijiet tal-kera, allura dan l-istess Att kien qiegħed iċaħħad lir-rikorrenti minn aċċess għal Qorti jew Tribunal indipendenti u mparzjali li seta' jieħu konjizzjoni tad-drittijiet tagħhom.

Għaldaqstant il-Qorti ssib ksur tal-Art 6 tal-Konvenzjoni u tal-Art 39 tal-Kostituzzjoni fil-konfront tar-rikorrenti.

Għall-istess raġuni ser jiġu miċħuda l-eċċezzjoni numru sitta tal-Avukat tal-Istat u l-eċċezzjoni numru għoxrin tal-intimati Bon-Bon Co. Ltd safejn marbuta l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni.

ċ. ***Allegat ksur tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni***

L-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni fil-parti rilevanti tiegħu għall-każ tal-lum jipprovdi hekk –

> *"(1) ....ebda liġi ma għandha tagħmel xi disposizzjoni li tkun diskriminatorja sew fiha nnifisha jew fl-effett tagħha." waqt illi fit-tieni subartikolu jghid illi : "ħadd ma għandu jiġi trattat b`mod diskriminatorju minn xi persuna li taġixxi bis-saħħa ta` xi liġi miktuba jew fil-qadi tal-funzjonijiet ta` xi kariga pubblika jew xi awtorità pubblika."*
>
> *[.....]*
>
> *(3) F'dan l-artikolu il-kelma "diskriminatorju" tfisser għoti ta` trattament differenti lil persuni differenti attribwibbli għal kollox jew prinċipalment għad-deskrizzjoni tagħhom rispettiva skont ir-razza, post ta` oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru li minħabba fihom persuni ta` deskrizzjoni waħda bħal dawn ikunu suġġetti għal inkapaċitajiet jew restrizzjonijiet li persuni ta` deskrizzjoni oħra bħal dawn ma jkunux suġġetti għalihom jew ikunu mogħtija privileġġi jew vantaġġi li ma jkunux mogħtija lil persuni ta` deskrizzjoni oħra bħal dawn."*

L-artikolu 14 tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk -

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

Dwar dawn iż-żewg artikoli, fil-każ **Michael Anthony Henley vs Il-Prim Ministru et deċiż fil-15 ta' Frar 2002** ingħad hekk –

> *"[f]ilwaqt illi l-Artikolu 45 jipprojbixxi d-diskriminazzjoni fil-liġijiet in ġenerali, fl-effetti tagħhom u fl-applikazzjoni tagħhom (eż.*

minn uffiċjali pubbliċi), l-Artikolu 14 jiggarantixxi biss mid-diskriminazzjoni "it-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati [fil-] Konvenzjoni". Dritt jew liberta` li ma jaqax jew ma taqax raġjonevolment b'xi mod fl-ambitu ta' xi wieħed mill-Artikoli 2 sa 13 tal-Konvenzjoni ma jistax ikun is-suġġett ta' tutela taħt l-Artikolu 14."

Ingħad ukoll fil-każ **Il-Pulizija vs John Aquilina et deċiż fit-23 ta' Lulju 2008-**

"[b]iex jiġi mistħarreġ l-ilment taħt l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti jidhrilha xieraq li jinħhad illi llum il-ġurnata huwa stabbilit sewwa illi biex jitqies illi jkun ingħata trattament diskriminatorju kontra persuna, jeħtieg jirriżulta li (a) jkun ingħata lil persuna trattament differenti minn dak mogħti lil persuna jew għadd ta' persuni oħrajn (b) li jkunu fl-istess qagħda jew waħda li tixbaħha, (c) liema trattament differenti ma jkunx oġġettivament jew raġjonevolment mistħoqq jew (d) jekk f'dak it-trattament tkun nieqsa l-proporzjonalita` bejn l-għan mixtieq u l-mezz uzat."

Mis-suespost jirriżulta li l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni m'għandux eżistenza u applikazzjoni awtonoma iżda jeħtieġ li jkun marbut ma' xi artikolu ieħor tal-Konvenzjoni. Il-Qorti tifhem li r-rikorrenti qed jallaċjaw dan l-artikolu mad-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetta bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol.

Imbagħad fil-każ **Joseph Micallef et vs Avukat Ġenerali et deċiż fl-1 ta' Lulju 2020** il-Qorti qalet hekk –

".......Fil-każ ċitat ta' Amato Gauci vs. Malta, il-Qorti ddeskriviet is-sitwazzjoni b'dan il-mod:

"The Court reiterates that Article 14 complements the other substantive provisions of the Convention and its Protocols. It has no

independent existence since it has effect solely in relation to "the enjoyment of the rights and freedoms" safeguarded by those provisions. Although the application of Article 14 does not presuppose a breach of those provisions – and to this extent it is autonomous – there can be no room for its application unless the facts at issue fall within the ambit of one or more of the latter (Petrovic vs Austria, 27 March 1988).

The Court reiterates that discrimination means treating differently without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations ... However not every difference in treatment will amount to a violation of Article 14. It must be established that other persons in an analogous or relevantly similar situation enjoy preferential treatment and that this distinction is discriminatory.

The Court reiterates that no discrimination is disclosed by a particular date being chosen for the commencement of a new legislative regime, and that differential treatment arising out of a legislative change is not discriminatory where it has a reasonable and objective justification in the interests of the good administration of justice. ***The use of a cut-off date creating difference in treatment is an inevitable consequence of introducing new systems which replace previous and outdated schemes. Moreover, the choice of such a cut-off date when introducing new regimes falls within the wide margin of appreciation afforded to a State when reforming its policies***[22]*.*

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

F'dan il-każ il-Qorti tqis li l-intenzjoni tal-leġislatur kienet li tiġi stabbilita cut-off date minn meta ġie deċiż li ma kellhiex tibqa' tingħata l-istess protezzjoni fil-kirja u mhux li tinħoloq diskriminazzjoni kontra persuni. L-imsemmija data ġiet stabbilita

[22] Tipa grassa b'enfasi tal-Qorti

> *mil-leġislatur bħala d-data minn meta kellhom jidħlu fis-seħħ uħud mill-emendi proposti għal-liġijiet tal-kera, u għalhekk ma jirriżultax li kien hemm xi ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni."*

Fid-dawl ta' dawn il-prinċipji meħuda mill-ġurisprudenza, fil-fehma tal-Qorti d-dispożizzjonijiet tal-liġi mpunjati ma jiddiskriminawx kontra r-rikorrenti a tenur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni peress li ma rriżultax li huma qed jirċievu trattament divers minn dak ta' sidien oħra ta' proprjetajiet li huma wkoll milquta bl-applikazzjoni tal-istess dispożizzjonijiet tal-liġi. Anzi dawn jinsabu kollha fl-istess ilma bħar-rikorrenti.

Minn naħa l-oħra l-Qorti ssib li l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni mhuwhiex applikabbli għall-każ odjern peress li l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti ma jiffigurawx f'xi waħda mill-bażijiet ta' diskriminazzjoni msemmija fih.

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti tikkonkludi li r-rikorrenti ma sofrew ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

Għall-istess raġunijiet ser jiġu milqugħa l-eċċezzjonijiet enumerati minn sebgħa sa għaxra tal-Avukat tal-Istat u l-eċċezzjoni numru dsatax tas-soċjeta' ntimata.

d) Allegat ksur tal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni

L-artikolu 13 tal-Konvenzjoni jgħid hekk –

> *"Kull min ikollu miksura d-drittijiet u l-libertajiet tiegħu kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandu jkollu rimedju effettiv quddiem awtorità nazzjonali għalkemm dak il-ksur ikun sar minn persuni li jkunu qed jaġixxu f'kariga uffiċjali."*

Il-Qorti tirreferi għal dak li ngħad fil-każ **Central Business Centres plc vs Avukat tal-Istat et deċiż fit-30 ta' Jannar 2024 -**

> ***"Allegat leżjoni tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropeja***
>
> *67. Is-soċjetà rikorrenti żiedet tilmenta wkoll li d-dritt tagħha sanċit bl-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni ġie leż meta l-liġi naqset milli tipprovdi rimedju effettiv. Dan l-artikolu jipprovdi s-segwenti:*
>
> *"Kull min ikollu miksura d-drittijiet u l-libertajiet tiegħu kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandu jkollu rimedju effettiv quddiem awtorità nazzjonali għalkemm dak il-ksur ikun sar minn persuni li jkunu qed jaġixxu f'kariga uffiċjali."*
>
> *68. L-Avukat tal-Istat isostni fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu li dan l-ilment huwa nfondat peress li dawn il-proċeduri kostituzzjonali odjerni għandhom is-saħħa li jagħtu r-rimedju lis-soċjetà rikorrenti jekk jinstab li verament ġew miksura d-drittijiet imħarsa taħt il-Konvenzjoni Ewropeja. Fil-fehma tiegħu, l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni ma jesiġix xi proċedura partikolari dwar kif għandu jingħata rimedju effettiv iżda l-Qorti fil-vesti kostituzzjonali tagħha tista' tagħti dan ir-rimedju lir-rikorrenti jekk issib li seħħet vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali.*
>
> *69. Dan l-ilment diġà ġie trattat fi s-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet* ***Angela sive Gina Balzan vs. Avukat Ġenerali*** *deċiża fil-31 ta' Jannar 2019. Il-Qorti rreferiet għal dak li qalu Harris, O'Boyle u Warbrick dwar l-Artikolu 13 fil-ktieb tagħhom Law of the European Convention on Human Rights (it-tieni edizzjoni):*

"Article 13 requires the provision of effective national remedies for the breach of a Convention right [Pagna 557].

[…]

"Article 13 cases will therefore involve the Court examining the domestic legal regime relevant to the applicant's Convention claim to see if it was possible for him or her to obtain relief at the national level. Generally speaking, the Court will be examining whether domestic law provided an 'effective remedy' in the sense that, if resorted to, it could have prevented the alleged violation occurring or continuing, or for any violation that had already occurred the applicant could have achieved appropriate redress [Pagna 558]"

Tkompli tgħid li -

"Dan allura jfisser li dak li jesigi l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni huwa li l-Istat Malti jipprovdi mekkanizmu ta' rimedju effettiv sabiex persuna li thoss li d-drittijiet fundamentali taghha gew miksura jkollha l-mezz li tfittex ghal rimedju kif ukoll mekkanizmu li fejn jinstab li jkun hemm ksur ta' dawn id-drittijiet fundamentali, il-persuna leza tinghata rimedju effettiv. Il-Qorti ssib li dawn iz-zewg mekkanizmi gew imhaddma mill-Istat fil-kaz tal-lum. Infatti r-rikorrenti mhux biss setghet tiehu azzjoni dwar l-ilmenti kostituzzjonali taghha biex tfittex rimedju permezz ta' dawn il-proceduri stess izda, kif ser jinghad aktar il-quddiem, hija ser tkun qed tinghata rimedju fil-fehma tal-Qorti effettiv ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali kif deciz minn din il-Qorti. Ghalhekk dan l-ilment tar-rikorrenti mhuwhiex ġustifikat."

70. Inoltre, l-Qorti Ewropeja, fl-eżami tal-Artikolu 13, tqis li dan l-artikolu jkun sodisfatt anke jekk ir-rimedju effettiv jinkiseb b'aggregate of remedies. Fis-sentenza ***Brincat and Others v. Malta*** *(Appl. Nru 60908/11), mogħtija fl-24 ta' Lulju 2014 il-Qorti Ewropeja, wara li eżaminat il-qafas legali Malti in materja, irriteniet li dan joffri rimedji fuq żewġ binarji, dak ordinarju ċivili għad-danni materjali (damnum emergens u lucrum cessans) kif ukoll rimedju għad-danni non-pekunjarji quddiem il-Qrati fil-kompetenza kostituzzjonali tagħhom.*

71. Din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet ***Saviour Paul Portelli vs. Avukat Ġenerali et*** *deċiża fis-16 ta' Lulju 20199 iddeċidiet:*

"Illi f'kazijiet bhal dak odjern, ir-rimedji li jezistu huma dawk quddiem il-qrati taghna aditi mill-kompetenza kostituzzjonali

> *taghhom in kwantu li l-ligi ordinarja ma taghtix rimedju effettiv lis-sidien biex jindirizzaw l-izbilanc mahluq bil-qafas legali tal-ligijiet tal-kera. Ghaldaqstant din it-talba qed tigi respinta."*

Fl-isfond ta' din il-ġurisprudenza l-Qorti ssib li t-talba tar-rikorrenti kif bażata fuq dan l-artikolu hija nfondata fil-fatt u fd-dritt. Huwa ċar li għan tal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni huwa li jassikura li l-Istat jipprovdi rimedju effettiv għal persuni li jissollevaw kwistjonijiet marbuta ma' ksur ta' drittijiet fundamentali. Jirriżulta wkoll li permezz tal-proċeduri odjerni mhux biss qed jipprevalixxu ruħhom minn mekkaniżmu sabiex ikunu jistgħu javvanza pretensjonijiet ta' ksur ta' drittijiet fundamentali, imma wkoll din il-Qorti għandha s-setgħa li tipprovdi rimedju effettiv fl-eventwalita' li jinstab ksur ta' drittijiet fundamentali tar-rikorrent, kif fil-fatt se jsir.

Għall-istess raġuni ser jiġu miċħuda t-talbiet tar-rikorrent safejn marbuta mal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni.

L-eċċezzjoni numru ħdax tal-Avukat tal-Istat ser tintlaqa' u l-eċċezzjoni numru għoxrin tas-soċjeta' ntimata safejn marbuta mal-artikolu 13 ser tintlaqa' wkoll.

L-ewwel talba tar-rikorrenti sejra tintlaqa' kif ingħad.

Ċ. <u>RIMEDJU</u>

Permezz tal-bqija tat-talbiet ir-rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti takkorda rimedji opportuni.

Fit-tieni talba r-rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara li l-Artikoli 3,4,9(a) u 12 ta' Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma japplikawx għal kirja imsemmija tal-ħanut mertu tal-kawża.

Issir referenza għall-każ suċċitat **Peter Bonnici pro et noe vs Emanuel sive Noel Pace et** fejn ingħad hekk -

> *"**Il-Konsegwenza ta' dan il-Ġudizzju fuq l-Inkwilin**.*
>
> *Fit-tielet talba tagħhom ir-rikorrenti qegħdin jitolbu li l-Qorti (i) tordna li l-intimati Pace ma jibqgħux jistrieħu fuq l-protezzjoni tal-Kapitolu 69 u tal-Kapitolu 16 u (ii) tiddikjara li r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-ħanut mertu tal-kawża.*
>
> *Fir-rigward tal-ewwel parti tat-tielet talba l-Qorti qed tqis illi kunsidrat dak deċiż supra, din it-talba hija mistħoqqa. Altrimenti din il-Qorti tkun qed tagħti pronunzjament kontradittorju fejn min-naħa tiddikjara leżjoni ta' dritt fundamentali tar-rikorrenti bit-tħaddim fil-konfront tagħhom tal-Kap 69 u tal-Kap 16 u min-naħa l-oħra u fl-istess ħin tippermetti li dan il-ksur jibqa' ta' lanqas sas-sena 2028. (Cedric Mifsud et noe v. Avukat Ġenerali u Carmelo Camilleri - Qorti Kostituzzjonali - 31/01/2014; Sergio Falzon et vs Alfred Farrugia et - Prim' Awla - 30/01/2018).*
>
> *Fid-dawl ta' l-iskorta ta' sentenzi kostituzzjonali fir-rigward il-Qorti sejra tiddikjara li l-intimati Pace qua inkwilini tal-ħanut mertu tal-kawża ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq l-protezzjoni tal-Kapitolu 69 u tal-Kapitolu 16.*
>
> *Dan magħdud, il-Qorti tagħmilha ċara li b'tali dikjarazzjoni m'hijiex qiegħda tordna wkoll l-iżgumbrament tal-intimati Pace. B'tali dikjarazzjoni il-kuntratt ta' kera tal-ħanut de quo, filwaqt li tilef il-protezzjoni sa issa mogħtija mil-liġijiet hawn attakkati u misjuba anti-kostituzzjonali fil-konfront tar-rikorrenti sidien, fl-istess ħin il-kuntratt ta' kera ma ġiex fix-xejn.*

Kif tajjeb intqal mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza ***Paul Deguara Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et*** *mogħtija fis-27 ta' Jannar 2021:*

Hu minnu li f'kawża ta' din ix-xorta l-qrati ma jordnawx l-iżgumbrament tal-inkwilin. Pero` wieħed irid jiftakar li d-dmir tal-Qorti hu li tiddeċiedi jekk il-liġi tiksirx il-jedd fundamentali tar-rikorrent u tagħti rimedju. Il-persuna li għandha twieġeb għall-ksur tal-jedd fundamentali hu l-Istat. Għalhekk il-Qorti, irrispettivament hijiex il-Prim'Awla jew din il-Qorti, ma tordnax l-iżgumbrament ġialadarba dak huwa rimedju kontra l-privat. Ovvjament il-privat, li hu parti wkoll f'din il-kawża, ser jintlaqat indirettament għaliex ma jkunx jista' jistrieħ iktar fuq dik il-liġi jew parti tal-liġi li ma jkollhiex iktar effett bis-saħħa tad-deċiżjoni tal-Qorti (l-Art. 6 tal-Kostituzzjoni u l-Art. 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea). Bħala parti fil-kawża, is-sentenza jkollha effett ukoll fil-konfront tal-inkwilin.

Din hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti Kostituzzjonali li tmur lura ta' lanqas għaxar snin:

"29. Fil-kaz in ezami din il-Qorti hija tal-fehma li ladabra, l-ewwel Qorti sabet vjolazzjoni tad-dritt fundamentali tal-appellata billi ma nzammx bilanc bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin fir-rigward tal-kera li l-inkwilin kellu jhallas, l-ewwel haga li kellha tigi rindirizzata kien l-izbilanc riskontrat. Ladarba l-validita` tal-lokazzjoni m'hijiex mertu ta' dawn il-proceduri r-rekwizizzjoni għadha valida, din il-Qorti ma tarax illi huwa kompitu fil-kompetenza kostituzzjonali taghha li taghti ordni ta' zgumbrament (Josephine Mary Vella vs. Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et (Rik Kost 15/2007) - Qorti Kostituzzjonali - 25/05/2012).

Dak appena ċitat għadu sallum il-posizzjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fir-rigward u din il-Qorti ma ssib l-ebda raġuni għaliex għandha tiddipartixxi minn tali pronunzjament."

Magħmula dawn il-kunsiderazzjonijiet fil-kawża appena ċitata, l-Qorti tqis li m'għandha xejn xi żżid anzi tikkondividi pjenament ma' dan l-insenjament li għalhekk tagħmlu tagħha. Isegwi li tiddeċiedi li –

i. Tiddikjara li s-soċjeta' nkwilina Bon-Bon Company Limited ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 sabiex tgawdi mill-kirja mertu tal-kawża;

ii. A skans ta' kull ekwivoku, l-Qorti tissottolinea li dan mhuwhiex il-forum fejn tiġi ventilata t-talba tar-rikorrenti għar-ripresa tal-fond.

It-tieni talba ser tintlaqa' kif ingħad.

Fir-rigward tal-**bqija tat-talbiet** il-Qorti tqis li r-rimedju l-ieħor li ser jingħata 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 Mario Cassar, it-total tal-kera li l-proprjeta' in kwistjoni setgħet tattira skont is-suq ħieles mill-1 ta' Jannar 2000 sal-14 ta' Marzu 2022 huwa dan –

Mill-2000 sal-2004 - €5,630

Mill-2005 sal-2009 - €7,715

Mill-2010 sal-2014 - €10,570

Mill-2015 sal-2019 - €14,480

Mill-2020 sal-2021 - €7,934

Mill-1 ta' Jannar sal-14 ta' Marzu 2022 - €922.62

TOTAL: €47,251.62

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' €9,450.32. Mela s-somma issa hija ta' €37,801.30. 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' €37,801.30 hija €7,560.26. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €30,241.04.

Minn din is-somma ta' €30,241.04 għandha titnaqqas dik li r-rikorrenti rċevew bħala ħlas ta' kera matul is-snin imsemmija. Mill-ktieb tal-kera esebit in atti jirriżulta li s-somma ta' kera mħallsa għall-perjodu msemmi hija ta' €700 fis-sena u kwindi total ta' €15,543.54.

Mela l-ammont ta' kumpens pekunarju għalhekk se jkun ta' €14,697.50.

Il-Qorti tqis ukoll li għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €10,000 bħala kumpens non-pekunarju għall-istess perjodu.

TOTAL ta' kumpens pekunarju u non-pekunarju huwa ta' €24,697.50.

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

Raġġunti dawn il-konklużjonijiet **il-Qorti sejra tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimati.**

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

1. **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, tilqa' l-eċċezzjonijiet numru tlieta, sebgħa sa ħdax filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż;**

2. **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjoni numru sittax tas-soċjeta' ntimata Bon-Bon Co. Ltd, tilqa' l-eċċezzjonijiet tagħha enumerati sbatax u dsatax kif ukoll l-eċċezzjoni numru għoxrin safejn marbuta mal-artikolu tlettax tal-Konvenzjoni filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħha;**

3. **Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi li l-Artikoli 3, 4, 9(a) u 12 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kap. 69), u/jew l-applikazzjonijiet tagħhom jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u bl-artikoli 6, u bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;**

4. **Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-imsemmija Artikoli 3,4,9(a) u 12 ta' Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma japplikawx għal kirja imsemmija tal-ħanut numru tnejn (2) fi Triq Mons. S Milanesi Haz-Zebbuġ;**

5. **Tilqa' r-raba' u l-ħames talba u tillikwida kumpens globali ta' erbgħa u għoxrin elf sitt mija u sebgħa u disgħin Ewro u ħamsin ċenteżmu (€24,697.50) a favur ir-rikorrenti in kwantu għal erbatax -il elf sitt mija u sebgħa u disgħin Ewro u ħamsin ċenteżmu (€14,697.50) bħala danni pekunarji u in kwantu għal għaxart elef Ewro (€10,000) bħala danni non-pekunarji.**

6. **Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas tali kumpens lir-rikorrenti flimkien mal-ispejjeż tal-kawża.**

Onor. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Maraya Aquilina
Dep. Reġ.