QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 7 ta' April 2025

Numru: 28
Rikors Kostituzzjonali numru: 790/2021/1 FDP

Kingsway Palace Company Limited (C-437)

v.

L-Avukat tal-Istat; Cordina Steamship & Airline Company Limited (C-43)

1. Dan huwa appell tas-soċjetà konvenuta *Cordina Steamship & Airline Company Limited* minn sentenza mogħtija fil-25 ta' Jannar 2024 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza tagħha kostituzzjonali li sabet illi d-dispożizzjonijiet relevanti tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"] jiksru l-jeddijiet fondamentali tas-soċjetà attriċi mħarsa taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["l-Ewwel Protokoll"] u bħala rimedju, minbarra li kkundannat lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas kumpens lis-soċjetà attriċi, iddikjarat illi: i) "l-artikoli 3, 4, 9 u 12 tal-

Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kap. 69) mhumiex aktar applikabbli għal din il-kirja"; ii) "is-soċjetà rikorrenti mhumiex obbligati jġeddu l-kirja tal-uffiċini … il-Belt Valletta, favur is-soċjetà intimata *Cordina Steamship & Airline Company Limited*"; u iii) is-"soċjetà intimata *Cordina Steamship & Airline Company Limited* għandha tivvaka minn dan il-fond sa mhux aktar tard minn tliet xhur mil-lum".

2. L-appell tas-soċjetà konvenuta jolqot kemm ir-rimedji mogħtija mill-ewwel qorti għall-ksur li ġarrbet is-soċjetà attriċi kif ukoll dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti ordnat lis-soċjetà konvenuta sabiex "tbati l-ispejjeż tagħha hija stess".

3. Il-fatti li wasslu għall-każ tallum huma dawn: is-soċjeta' attriċi hija proprjetarja tal-korp ta' bini fil-Belt Valletta li fih diversi ħwienet, uffiċini u *stores*. B'kitba tal-14 ta' Ġunju 1973 is-soċjeta' attriċi kriet lill-konvenuta tlett ikmamar kummerċjali f'dan il-korp għall-kera ta' ħames mitt Lira ta' Malta (Lm 500) – illum elf, mija u erbgħa u sittin euro u disgħa u sittin ċenteżmu (€1,164.69) – fis-sena.

4. Għalkemm, bid-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009, mill-1 ta' Jannar 2010 il-kera għoliet bi ħmistax fil-mija fis-sena (15% *p.a.*) sal-31 ta' Diċembru 2013, u b'ħamsa fil-mija (5%) kull sena wara l-2013, l-art. 3 tal-Kap. 69 iżomm lis-soċjetà attriċi milli tirrifjuta li ġġedded il-kirja jew li żżid il-kera b'mod li jirrifletti l-valur tas-suq, jew li timponi kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kirja jekk mhux bil-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera, biex

b'hekk is-soċjetà konvenuta għadha żżomm il-kirja b'kera ferm anqas minn kemm jagħti s-suq ħieles.

5. Billi dehrilha illi dan kollu hu bi ksur l-jeddijiet fondamentali tagħha għat-tgawdija ta' ħwejjiġha, l-attriċi fetħet din il-kawża u talbet illi l-qorti:

> »1. tiddikjara … illi, fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini … b'mod partikolari l-artikoli 3, 4, 9 u 12 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata u flimkien mal-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti (kif emendati mill-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021) qed jilledu d-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif sanċiti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), rigwardanti l-uffiċċini … il-Belt Valletta;
>
> »2. konsegwentement u għar-raġunijiet premessi tiddikjara li l-operat tal-Ordinanza u tal-liġijiet viġenti kif dedotti fl-ewwel talba huma nulli u mingħajr effett u *inoltre* tiddikjara illi mhumiex applikabbli għal din il-kirja;
>
> »3. tagħti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni, anke ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, inkluż li tneħħi l-protezzjoni tal-Ordinanza għall-kirja mertu ta' din il-kawża u tiddikjara illi l-esponenti mhijiex obbligata tiġġedded il-kera tal-uffiċċini a favur is-soċjeta' intimata u / jew tapplika l-prinċipju ta' restitutio in integrum, w inoltre
>
> »4. tiddikjara … illi l-intimati, jew min minnhom, huma responsabbli għall-kumpens u danni pekunarji u non pekunarji sofferti mir-rikorrenti, b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet fuq imsemmija;
>
> »5. tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji, kif sofferti mir-rikorrenti, *ai termini* tal-liġi, b'mod partikolari l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;
>
> »6. tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati lir-rikorrenti *ai termini* tal-liġi, b'mod partikolari l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.
>
> »Bl-ispejjeż … … …«

6. L-Avukat tal-Istat ressaq dawn l-eċċezzjonijiet, fost oħrajn:

> »… … …
>
> »5. … … … skond il-*proviso* tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea l-istat għandu kull jedd jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skond l-interess ġenerali. Anke skond il-ġurisprudenza kostanti tal-qorti ta' Strasburgu, l-istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur ma

għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli.

»Sewwasew fil-każ odjern il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Kodiċi Ċivili għandhom (i) għan leġittimu għax joħorġu mill-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għaliex huma maħsuba biex jipproteġu l-vijabbiltà ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali fl-interess tal-kummerċ kif ukoll tal-konsommatur; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-inkwilin u tal-poplu konsommatur b'mod ġenerali.

»Jiġi b'hekk li l-esponent ma jarax kif il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jista' jitqies li jmur kontra l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll.

»6. *Inoltre*, bis-saħħa tal-Att X tal-2009 kif emendat bl-Att V tal-2010, mill-1 ta' Jannar 2010 sal-31 ta' Diċembru 2013 il-valur tal-kera għoliet b'ħmistax il-mija kull sena skond l-artikolu 1531D(1) tal-Kodiċi Ċivili u wara l-1 ta' Jannar 2014 il-kera bdiet tgħola b'ħamsa fil-mija kull sena skond l-artikolu 1531D(2) tal-Kodiċi Ċivili. B'dan illi kull allegazzjoni li r-rikorrenti qiegħdin isofru piż disproporzjonat hija infondata u insostenibbli.

»7. Apparti minn hekk l-artikolu 12 moqri flimkien mal-Artikolu 9(*a*) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti l-opportunità lis-sidien tal-kera li jersqu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jirriprendu l-fond kemm-il darba jippruvaw li l-inkwilin ma ħaqqux il-protezzjoni tal-Kap. 69. B'żieda ma' dan jingħad illi jekk ir-rikorrenti qatt ma għamlet użu minn dan ir-rimedju ordinarju li kien dejjem disponibbli għaliha dan huwa bil-ħtija ta' ħadd ħlief tagħha stess li ttraskurat milli teżerċita id-drittijiet tagħha.

»8. Apparti dan, skond l-artikolu 1531I tal-Kodiċi Ċivili kwalunkwe kirja kummerċjali li tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u li tibqa' tiġġedded awtomatikament jew fid-diskrezzjoni unika tal-inkwilin, ser tintemm f'Ġunju 2028.

»9. Għalhekk, meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità u dwar l-allegat impossibiltà li tieħu lura l-pussess tal-fond mhumiex ġustifikati. Minn dan kollu jsegwi li ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex mistħoqqa.

»10. Il-Qorti Kostituzzjonali diġà osservat fis-sentenza tagħha fl-ismijiet <u>Henry Deguara Caruana Gatto *et v*. L-Avukat tal-Istat *et*</u> (tat-23 Novembru 2020) li l-emendi tal-Att XXVII tal-2018, li huma essenzjalment identiċi għall-emendi tal-Att XXIV tal-2021 li jibdlu l-Kap. 69, joffru rimedju ordinarji lis-sidien. Jiġi b'dan li jkun intempestiv li għal din il-qorti fil-prim istanza li tissindaka allegat ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll li jkun seħħ mid-data effettiva tal-emendi qabel ma s-sidien ikunu fittxew dak ir-rimedju ordinarju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Għalhekk ukoll, ir-rikorrenti ma jistgħu jippretendu l-ebda ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll għall-perjodu mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem.

»11. Jekk kemm-il darba permezz tat-tielet talbiet r-rikorrenti qiegħda titlob l-iżgumbrament tal-intimata *Cordina Steamship & Airline Company*, l-esponenti jeċċepixxi illi din il-qorti mhijiex il-*forum* addattat sabiex tiddeċiedi dwar tali talba. Konsegwentament, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll.

»… … …«

7. Is-soċjetà konvenuta ressqet dawn l-eċċezzjonijiet, fost oħrajn:

> »1. *In linea* preliminari, ir-rikorrenti ma jistgħux jibbażaw u jistrieħu fuq l-emendi tal-Att XXIV tal-2021 *stante* li ma huwiex applikabbli għal każ in deżamina.
>
> »2. It-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż *stante* li s-soċjetà intimata għandha lokazzjoni legali u valida u dana *ai termini* tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta permezz ta' kuntratt ta' kirja bejn il-kontendenti datat 14 ta' Ġunju 1973.
>
> »3. Mingħajr preġudizzju, il-kundizzjonijiet stipulati fil-kuntratt tal-kirja dejjem kienu u għadhom qegħdin jiġu onorati u kienu r-rikorrenti stess illi kkonċedew lis-soċjetà intimata l-fakolta li tipproroga l-kirja annwalment. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux issa f'dan l-istadju jallegaw illi d-drittijiet qegħdin jiġu vjolati meta din il-kirja kienet saret bonarjament u volontarjament bejniethom. Qatt ma kienet arranġament sforzat. Għaldaqstant fuq dan il-punt teżisti l-prinċipju legali ta' *pacta sunt servanda*. Tali lokazzjoni qatt ma ġiet ikkontestata preċedentement qabel din il-kawża odjerna.
>
> »4. Fir-rigward id-disposizzjonijiet ta' liġi msemmijin mir-rikorrenti, is-soċjeta' intimata dejjem aderiet ruħha mal-impost ta' kwalunkwe liġi relattiva għalihom kif ukoll fir-relazzjoni kuntrattwali mar-rikorrenti. *Oltre* minn hekk l-istess soċjetà intimata b'mod regolari u puntwali dejjem ħallset il-kera lilhom dovuta u liema kera ġiet aċċettata u aġġornata skont l-awmenti tal-liġijiet applikabbli. Ir-raġunijiet mogħtija minnhom ma għandhom jagħmlu ebda stat ta' fatt u ta' liġi fil-konfront tal-esponenti.
>
> »5. *Inoltre*, *una volta* s-soċjetà intimata ma tiffurmax parti mill-organi leġislattivi u amministrattivi tal-Istat Malti, hija qatt ma tista tiġi dikjarata responsabbli għal xi allegat ksur u allegati danni li qegħdin jallegaw ir-rikorrenti li qegħdin isofru.
>
> »6. Relativament qabel ma r-rikorrenti pproċedew l-oderni proċeduri kostituzzjonali huma kellhom, qabel xejn, jeżerċitaw kull rimedju ordinarju u opportun *sia* fil-liġi minnhom invokata u *sia* wkoll f'dan il-każ u dana *ai termini* l-emendi introdotti *tramite* tal-Att XXIV tas-sena 2021.
>
> »7. Bl-emendi li kienu saru fil-liġijiet tal-kera, inħoloq bilanċ raġonevoli u ġust għall-partijiet billi ġie krejat mekkaniżmu fejn il-kera tawmenta ruħha gradwalment.
>
> »… … …
>
> »9. It-terminazzjoni tal-kirja u l-eventwali ordni sabiex il-fondi kummerċjali jiġu ritornati lura fil-pussess tas-sidien ma jinkwadrawx fil-kompetenza ta' dina l-qorti.
>
> »10. Is-soċjetà intimata hija protetta fil-kirja fuq l-imsemmija disposizzjonijiet u għandha tibqa tgawdi l-istess kirja *ai termini* tal-liġi.
>
> »11. Għaldaqstant, is-soċjetà intimata ma għandha tbati ebda konsegwenza jew tiġi dikjarata responsabbli għal xi dannu u lanqas

tiġi kundannata tħallas ebda kumpens, jew tiżgombra mill-fond kif ukoll għal ebda spejjeż ta' din il-kawża.

»… … …«

8. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tas-soċjetà intimata *Cordina Steamship & Airline Company Limited*.

»…

»tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat fejn jirrigwardaw il-leżjoni tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem … … …

»tilqa' l-ewwel talba limitatament u dan billi tiddikjara li fil-konfront tas-soċjetà rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini …, b'mod partikolari l-artikoli 3, 4, 9 u 12, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata u flimkien mal-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti (kif emendati mill-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021) qed jilledu d-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif sanċiti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u mhux bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u dan rigwardanti l-uffiċċini … il-Belt Valletta.

»tilqa' t-tieni talba u;

»tiddikjara illi l-artikoli 3, 4, 9 u 12 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kap. 69) mhumiex aktar applikabbli għal din il-kirja;

»tilqa' t-tielet talba u:

»tiddikjara li s-soċjetà rikorrenti mhumiex obbligati jġeddu l-kirja tal-uffiċini … il-Belt Valletta, favur is-soċjetà intimata *Cordina Steamship & Airline Company Limited* u għalhekk tordna illi s-soċjetà intimata *Cordina Steamship & Airline Company Limited* għandha tivvaka minn dan il-fond sa mhux aktar tard minn tliet xhur mil-lum;

»tilqa' r-raba' talba u tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrent minħabba t-telf ta' kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjetà *de quo*, u l-kumpens dovut lilu, u

»tilqa' l-ħames u sitt talba u tillikwida l-kumpens li għandha titħallas lir-rikorrenti fis-somma ta' mija, erbgħa u sebgħin elf, ħames mija u sitta u ħamsin euro (€174,556) u għalhekk tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' mija erbgħa u sebgħin elf, ħames mija u sitta u ħamsin euro (€174,556) kif hekk likwidata.

»Dwar spejjeż, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' l-ispejjeż tas-soċjetà rikorrenti filwaqt illi s-soċjetà intimata *Cordina Steamship & Airline Company Limited* għandha tbati l-ispejjeż tagħha hija stess.

»Imgħax mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.«

9. Safejn relevanti għall-appell tallum, l-ewwel qorti fissret hekk il-konsiderazzjonijiet li wassluha għad-deċiżjoni tagħha:

»Jirriżulta li l-qorti appuntat lill-perit tekniku illi rrediġiet ir-rapport tagħha, fejn għamlet is-segwenti kostatazzjonijiet:

> »"Hija fl-opinjoni tal-esponenti, wara li ħadet konjizzjoni tal-atti u tenut kont il-fond u l-posizzjoni tiegħu, il-valur tal-proprjetà fis-suq liberu huwa ta' erba' mija u tmenin elf Euro (€480,000).
>
> »"Il-valur lokatizzju fis-suq tal-istess fond kif mitlub huwa elenkat:
>
> | »"Sena | Valur Lokatizzju (€) |
> |---|---|
> | »"1973 | 300 |
> | »"1978 | 600 |
> | »"1983 | 850 |
> | »"1988 | 1,100 |
> | »"1993 | 5,400 |
> | »"1998 | 7,100 |
> | »"2003 | 9,500 |
> | »"2008 | 12,000 |
> | »"2013 | 16,000 |
> | »"2018 | 21,000 |
> | »"2021 | 22,000 |

»Jirriżulta illi, sussegwentement, saru domandi in eskussjoni lill-perit tekniku, fejn ikkonfermat mill-ġdid il-valutazzjonijiet minnha magħmula.

»… … …

»Każ kontra s-soċjetà intimata *Cordina Steamship & Airline Company Limited*

»Il-qorti tosserva illi, meta tagħsar l-eċċezzjonijiet tas-soċjetà intimata, jidher li l-intimati jikkontendu illi huma għandhom titolu validu u dejjem osservaw il-liġi u għalhekk la kellhom jinstabu responsabbli għad-danni u wisq anqas ma kellhom jiġu żgumbrati.

»Hawnhekk, il-qorti jidhrilha illi huwa opportun illi tagħmel referenza għal dak illi qalet l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tas-27 ta' Ottubru, 2021 fil-kawża fl-ismijiet Michael Farrugia *et v.* l-Avukat tal-Istat *et*, fejn dwar il-kwistjoni tal-leġittimu kontradittur kif ukoll responsabbiltà tad-danni ġie trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalità u spejjeż f'kawża simili u sostniet is-segwenti:

> »"Fir-rigward ta' dan l-aggravju, din il-qorti tagħmel referenza għas-sentenza tagħha tas-6 t'Ottubru 2020, fl-ismijiet Michael Farrugia *et v.* l-Avukat Ġenerali *et* fejn ġie kkonsidrat dan il-punt fir-rigward ta' ċirkostanzi prattikament identiċi, u ġie spjegat illi:
>
>> »"'… … … Kienet l-awtorità intimata llum appellata li oriġinarjament ħarġet l-ordni ta' rekwiżizzjoni fis-26 ta' Frar 1975 u kienet l-istess awtorità li sussegwentement allokat il-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera lill-intimata l-oħra … fit-18 ta' Mejju 1981. Huwa minnu fl-20 ta' Awwissu 2007 l-imsemmija awtorità neħħiet ir-rekwiżizzjoni u illum l-intimati … għadhom jokkupaw l-istess fond unikament taħt il-protezzjoni tal-Kap. 69. Iżda dan ma jfissirx li l-awtorità m'għandhiex twieġeb, għallinqas *in parte*,

għall-ksur lamentat mir-rikorrenti ladarba kienet hi li għaddiet il-fond bl-inkwilinat in kwistjoni.

»"'Kuntrarjament għal dak deċiż mill-ewwel qorti, m'huwiex minnu li l-ebda talba fir-rikors promotur ma tirreferi għall-awtorità intimata. L-ewwel talba tar-rikorrenti hija waħda wiesgħa u tirreferi għall-fatti kollha li wasslu għall-ksur lamentat, *inter alia* l-ordni ta' rekwiżizzjoni maħruġ mill-awtorità intimata. Mhuwiex għalhekk eskluż, f'każ ta' sejbien ta' vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, li l-istess awtorità tiġi kundannata tħallas-hom danni pekunarji u/jew non-pekunarji, kif mitlub fil-ħames talba.'

»"Il-qorti taqbel ma' dan ir-raġunament u tagħmlu tagħha f'din il-kawża wkoll. Is-sentenza msemmija tittratta proprju l-istess atturi u l-istess ċirkostanzi fattwali, ħlief għall-identità tal-inkwilina konvenuta, u l-fond mertu tal-kawża. Għaldaqstant il-qorti ma tqisx illi teżisti raġuni valida sabiex tiddipartixxi mill-insenjament hawn fuq ċitat, u lanqas ma għandha xi żżid ma' dak li ngħad.

»"… … …

»Fir-rigward tal-eċċezzjonijiet fil-mertu tal-awtorità appellata dwar l-ordni ta' rekwiżizzjoni, il-qorti tirrileva illi, minkejja l-fatt li r-rekwiżizzjoni kienet fl-interess pubbliku u kienet intiża sabiex tilħaq għan fl-interess ġenerali, jibqa' l-fatt illi l-liġi li kienet tik-kontrolla l-*quantum* tal-kera ħolqot sproporzjon bejn l-interessi tas-sidien u l-interess ġenerali. B'konsegwenza ta' dan l-atturi sofrew leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom sanċiti permezz tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

»"Dwar l-eċċezzjoni tal-awtorità appellata li din il-qorti m'hijiex kompetenti sabiex takkorda danni, din il-qorti tfakkar illi skont il-liġi l-qrati kostituzzjonali għandhom il-poter li jagħtu kwalunkwe rimedju li jħossu li huwa xieraq fiċ-ċirkostanzi, u m'hemm l-ebda liġi li teskludi l-poter ta' din il-qorti li takkorda danni pekunjarji. Għalkemm huwa minnu illi d-danni akkordati minn din il-qorti m'humiex ekwivalenti għad-danni mogħtija fi proċeduri ċivili, jibqa' l-fatt illi din il-qorti għandha l-obbligu u l-poter illi tagħti dawk ir-rimedji neċessarji sabiex l-attur jiġi reintegrat fl-istat li kien qabel ma seħħ il-ksur ta' drittijiet fondamentali konstatat. F'każ bħal dan, dan ma jistax isir jekk il-qorti ma takkordax kumpens pekunjarju li jagħmel tajjeb għat-telf, jew almenu parti minnu, subit mill-atturi. Għalhekk din l-eċċezzjoni hija manifestament infondata u fiergħa."

»*In vista* tat-tagħlim mogħti mill-Qorti Kostituzzjonali, wara deċiżjoni ta' dina l-qorti, kif komposta, ma hemm ebda raġuni għaliex din il-qorti għandha tilqa' tali linja difensjonali.

»Dwar it-talba ta' żgumbrament, il-qorti ser tipprovdi dwarha aktar 'il quddiem.

»Każ kontra l-Avukat tal-Istat

»Meritu prinċipali – jekk hemmx ksur jew le

»Il-mertu prinċipali tal-każ odjern huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini, ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u bil-liġijiet viġenti, meta

kien qed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilini, u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

»Il-qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra dan il-każ, fl-ottika tad-difiżi mqajma mill-intimat l-Avukat tal-Istat.

»…

»L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem jgħid illi:

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

»Fl-eċċezzjonijiet l-Avukat tal-Istat saħaq li l-marġini tal-istat huma wiesgħa u l-istat għandu jedd li jilleġisla [*sic*] biex jikkontrolla l-wirt tal-proprjetà għall-interess ġenerali, u sabiex ikun hemm tqassim xieraq tad-djar peress li l-istat huwa fil-libertà li jekk meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà għall-interess ġenerali. Madana-kollu, korrettement, l-istess Avukat tal-Istat aċċetta illi l-ġurisprudenza nostrana ta' llum il-ġurnata ma tagħtihx konfort f'tali argumentazzjoni.

»Ġie eċċepit ukoll bl-emendi tal-Att X tal-2009 il-kera kellha tiżdied konsiderevolment u illi l-kirja, la darba waħda kummerċjali, kienet ser tibqa' protetta sal-2028.

»Ir-rikorrent, mill-banda l-oħra, b'referenza għall-ewwel artikolu tal-Ewwel *Protocol* tal-Konvenzjoni Ewropea, sostna illi l-Att X tal-2009, inkluż ir-rata ta' inflazzjoni hemm dettata, ma stabilixxietx kera *in linea* mal-kera kurrenti, b'hekk l-istat naqas li jiffissa bilanċ bejn l-interessi tas-sid u dak tal-inkwilin, għaliex is-sidien ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu għaliex il-kera hija ċirkoskritta bl-artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan is-sens ġie sottomess mir-rikorrenti li m'hemmx dubju li bis-saħħa tal-Kap. 69 u bil-liġijiet viġenti seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrenti, b'mod li ma nżammx il-bilanċ u l-proporzjonalità meħtieġa.

»… … …

»Fis-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea <u>Aquilina *v.* Malta</u> – 40246/18 tad-9 ta' Ġunju 2020:

> »"However, the Court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the market values of the property."

»F'dan il-kuntest huwa relevanti wkoll dak li intqal fil-każ tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem <u>Amato Gauci *v.* Malta</u> 47045/06:

> »"In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of

> the social and financial costs of supplying housing accommodation."

»Fil-każ in eżami, jirriżulta li l-fond kummerċjali in kwistjoni kien soġġett għal kera protetta, u għalhekk koperta bil-Kap. 69 u dan peress illi bdiet fis-sena 1973, u baqgħet tiġġedded *ex lege* wara li kellha tiskadi oriġinalment il-kirja kummerċjali li kienet saret. Għalhekk ma hemm ebda dubju illi dina kienet kirja protetta mil-liġi.

»Ir-rikorrent jikkontendi illi l-kera li kien qed jitħallas kienet waħda miżera u li ma jistgħux jirrealizzaw il-qligħ li setgħu jagħmlu minn dana l-fond kummerċjali.

»F'dana l-istadju, madanakollu, huwa rilevanti l-każ Cassar *v.* Malta (950570/13) deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018, fejn ingħad:

> »"In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value."

»Rilevanti ukoll huwa dak illi qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ Apap Bologna *v.* Avukat Ġenerali *et* deċiża fid-29 ta' Marzu 2019, fejn dwar dan, fl-ambitu ta' kirja kummerċjali, kellha dan xi tgħid:

> »"27. Huwa paċifiku ormaj fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea li l-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu skond l-artikolu konvenzjonali fuq ċitat, u għalhekk il-każ odjern għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dak l-artikolu. Iżda sabiex l-indħil tal-istat ikun jaqa' taħt dak l-artikolu hemm bżonn li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-individwu. Is-silta li ssegwi tiġbor fiha l-eżerċizzju sħiħ li għandha tagħmel il-qorti fid-determinazzjoni tagħha dwar il-vertenza jekk seħħitx jew le:
>
> > »"'56. 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. 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.'

> »"28. Għalhekk ġustament l-ewwel qorti osservat li fil-każ odjern kellha taċċerta ruħha jekk inżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali li jħares il-vijabbilità ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali mal-bżonn li jiġu mħarsa d-drittijiet tas-sidien għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom. L-intimat Avukat Ġenerali jgħid li l-ewwel qorti sabet li l-miżien tal-proporzjonalità kien ixaqleb b'mod eċċessiv u negattiv kontra l-interessi tar-rikorrent Apap Bologna minħabba l-ammont żgħir wisq li kien qed jitħallas bħala kera meta mqabbel mal-istimi peritali mressqa fl-atti tal-kawża. Kuntrarjament għal dan insibu li l-ewwel qorti ma ħaditx biss in konsiderazzjoni l-kera baxxa ħafna li jħallsu l-intimati Flores, iżda kkunsidrat is-segwenti fatturi wkoll, li: a) it-tiġdid tal-kirja *ope legis*; b) il-bidla għall-aħjar fil-qagħda ekonomika tal-pajjiż; c) l-aċċettazzjoni tal-kera da parti tas-sidien; d) nuqqas ta' talba biex tiżdied il-kera; e) żieda fil-kera pattwita; f) iż-żmien meta tintemm kirja kummerċjali; g) il-kera kif stabbilita mill-awturi tar-rikorrent, u waslet ġustament għall-konklużjoni li l-piż li kellu jġorr is-sid kien wieħed sproporzjonat u eċċessiv filwaqt li ma ngħata l-ebda kumpens xieraq. L-ewwel qorti ma setgħetx tasal għal konklużjoni mod ieħor tenut kont tal-fatturi kollha negattivi li jxeqilbu l-miżien tal-proporzjonalità kontra r-rikorrent Apap Bologna.

»Fil-każ odjern, meta tistħarreġ dak li ngħad b'referenza għall-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-qorti tqis li t-test tal-bilanċ u proporzjonalità ma ġiex sodisfatt. Huwa ċar li, fil-każ odjern, qegħdin nitħaddtu dwar fond illi qiegħed jintuża għal għanjiet prettament kummerċjali, u għalhekk ftit li xejn tista' tidħol fiha xi tip ta' aspett soċjali.

»Għalhekk, huwa ċar li s-setgħa tal-istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid għall-għan soċjali ma tista' qatt titqies illi twettqet b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' ħwejġu, bir-riżultat illi hemm ksur ċar tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

»*In vista* tas-suespost, din il-qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini u l-liġijiet viġenti ħalqu sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern seħħ vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent.

»Il-qorti tqis ukoll illi, fil-każ odjern, ma hemm ebda benefiċċju soċjali illi remotament setgħet titqies bħala fattur li jwassal lil dina l-qorti sabiex tiddikjara li s-soċjetà intimata tibqa' tibbenefika mill-effetti tal-liġijiet li jipproteġuha, peress illi huwa ċar li fil-każ odjern għandna operazzjoni kummerċjali illi qiegħda tibbenefika minn uffiċini fiċ-ċentru tal-Belt Valletta!

»Għalhekk, il-qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti a tenur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u d-difiża sollevata mill-intimati f'dan ir-rigward ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

»… … …

»Din il-qorti tosserva li, fil-każ odjern, ma hemm assolutament ebda bażi soċjali illi biha l-intimati għandhom jibbenefikaw mill-applikazzjoni tal-liġi a favur tagħhom, u ma hemm ebda possibbiltà reali u fattibbli li,

b'xi mod, ir-rikorrenti jingħataw kirja [*recte*, kera] *in linea* ma dawk stabbiliti hawn aktar 'il fuq permezz tal-għodda legali lilhom mogħtija sa qabel is-sena 2028, meta l-protezzjoni tal-kera fil-każ ta' propjeta kummerċjali tintemm.

»Għalhekk ikun ġust u opportun illi t-tieni talba tar-rikorrenti tiġi milqugħa wkoll fis-sens illi jiġi dikjarat illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja peress illi d-disposizzjonijiet tal-liġi fuq iċċitata ma humiex aktar applikabbli b'dan illi għalhekk huma intitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-istess fond b'effett immedjat.«

10. Is-soċjetà konvenuta appellat b'rikors tat-12 ta' Frar 2024 li għalih wieġbu l-Avukat tal-Istat fis-27 ta' Frar 2024 u s-soċjetà attriċi fl-1 ta' April 2024.

11. L-ewwel aggravju jolqot dik il-parti tas-sentenza li tgħid illi s-soċjetà attriċi ma hijiex marbuta li ġġedded il-kiri favur l-appellanti li għalhekk għandha tiżgombra mill-fond mikri lilha:

»Fir-rigward l-ewwel talba u t-tieni talba li ġew milqugħin mill-ewwel qorti s-soċjeta' appellanti ħasset aggravata peress illi, relativament għall-ewwel talba, għad għandha kirja protetta skont il-liġi u għalhekk almenu sas-sena 2028 l-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini li llum huwa l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għadha applikabbli għal kirja in kwistjoni. *Di più* jingħad ukoll illi l-istess disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 imponew awmenti mill-1 ta' Jannar 2010 fejn ikun hemm żieda ta' 15% fis-sena sal-31 ta' Diċembru 2013 u sussegwentement żieda ta' 5% kull sena wara s-sena 2013 u għalhekk huwa ċar li kien hemm rimedju sabiex jissalvagwardjaw l-interessi tas-soċjetà appellata. App-arti minn hekk hemm lok illi xorta waħda s-soċjetà appellata tkun tista' tirriprendi l-fond lura mis-sena 2028 u għalhekk din id-data hija pjuttost viċin ħafna. Relativament dwar it-tieni talba s-soċjetà appellanti xorta waħda għandha kull dritt illi tipproroga l-kirja tal-fond odjern minnha okkupat u għalhekk ma tistax tiġi ordnata li tiżgombra mill-istess fond. Għalhekk, għal dak espost mis-soċjetà appellata, il-liġijiet viġenti għad-hom validi u jaffettwaw u jirregolaw ir-relazzjoni lokatizju bejn is-sid u l-inkwilin.

»L-aggravju prinċipali ta' dan l-appell jikkonċerna kif l-ewwel qorti laqgħet it-tielet talba tas-soċjetà appellata u li b'hekk is-soċjetà appell-anti ħassitha aggravata bid-deċiżjoni tal-ewwel qorti fejn iddeċidiet li s-soċjetà appellanti għandha immedjatament tiġi żgumbrata mill-fond in kwistjoni u dana għal diversi raġunijiet li jikkonsistu fis-segwenti:

»i. Il-fatt illi għalkemm is-soċjetà appellata fir-rikors promotur qatt ma għamlet talba formali sabiex speċifikament l-istess soċjetà appellanti tiżgombra mill-fond in kwistjoni, xorta waħda l-ewwel qorti ħasset fid-diskrezzjoni tagħha sabiex tagħti dan ir-rimedju, iżda l-argument legali tas-soċjetà appellanti ssostni illi l-ewwel qorti ma kellhix tordna għal-iżgumbrament għas-sempliċi raġuni illi l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) ma hijiex il-*forum* adegwat sabiex tagħti ċerti

ordnijiet. Din l-istess qorti bħala kompetenza kostituzzjonali kellha *se mai* tasal biss li l-istess soċjetà appellanti ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-liġi (ara Carmel *sive* Charles Sammut *et v.* Maria Stella Dimech *et* deċiża 29 ta' Ottubru 2020 . *Oltre* minn hekk, is-soċjetà appellanti mxiet mad-dettami tal-liġijiet ppromulgati mill-istat u għalhekk ma jaħtix li kellha tiġi żgumbrata. Għalhekk id-deċiżjoni tal-ewwel qorti fir-rigward tal-iżgumbrament tmur *ultra petita* f'dawn iċ-ċirkostanzi.

»ii. Kellha *se mai* tkun fil-kompetenza tal-Bord li jirregola l-Kera fejn setgħet tintalab dan it-tip ta' ordni. Ukoll, u dana mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-kompetenza ta' Qorti Kostituzzjonali huwa sabiex jiġi stabbilit jekk verament kienx hemm ksur jew qiegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti fir-rigward it-tgawdija tal-proprjetajiet in kwistjoni. Is-soċjetà appellata kellha diversi rimedji ulterjuri iżda qatt ma ħadet dawk il-passi ġudizzjarji kontra s-soċjetà appellanti sabiex ikun hemm tibdil fil-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni inkluż jew l-awment fil-kera u / jew terminazzjoni tal-istess lokazzjoni.

»iii. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-liġijiet viġenti xorta waħda jissalvagwardjaw id-drittijiet tas-soċjetà appellata u dana peress illi kien hemm l-emendi tas-sena 2010 li pprovdiet soluzzjonijiet rimedjabbli fejn jikkonċerna l-kwistjoni tas-somma ta' kera li kienet titħallas. *Inoltre*, huwa minnhu illi l-kera tas-soċjetà appellanti kienet waħda protetta *stante* li kienet saret qabel 1 ta' Ġunju 1995 u għalhekk *se mai* l-ewwel qorti kellha tieħu in konsiderazzjoni din il-protezzjoni u dana partikolarment wkoll għal fatt illi s-soċjetà appellanta tiggwadanja minn tali protezzjoni biss sal-31 ta' Mejju 2028 u għalhekk, minħabba dan it-terminu, is-soċjetà appellanti ħasset illi almenu kellha dik l-aspettativa leġittima li l-okkupazzjoni tibqa' veljanti sakemm jiskadi l-istess terminu. Għalhekk id-deċiżjoni tal-ewwel qorti fir-rigward l-iżgumbrament tmur *ultra petita* f'dawn iċ-ċirkostanzi.

»iv. Relativament ukoll wieħed ma jistax jeskludi wkoll dik il-possibiltà ta' kwalunkwe awment ġdid fil-liġi li tista taffetwa *sia* l-protezzjoni in kwistjoni u *sia* d-drittijiet tas-sidien. *Inoltre*, dina l-Qorti tal-Appell [*recte*, Qorti Kostituzzjonali] għandha tieħu in konsiderazzjoni li l-leġislatur bl-emendi li kienu ġew introdotti fil-Kodiċi Ċivili fis-sena 2010 ħoloq verament rimedju reali sabiex is-sidien jerġgħu jakkwistaw lura din il-proprjetà.

»v. Finalment u mingħajr preġudizzju għas-suespost, is-soċjetà appellanti referenza għas-sentenza mogħtija fis-26 ta' Settembru 2023 minn l-ewwel qorti diversament preseduta fl-ismijiet *Kingsway Palace Company Limited v.* Avukat tal-Istat *et* rik. nru 792/2021 kif ukoll għas-sentenza mogħtija fit-13 ta' Lulju 2023 mill-ewwel qorti diversament preseduta fl-ismijiet *Kingsway Palace Company Limited v.* Avukat tal-Istat *et* rik. nru 793/2021 fejn it-talbiet fil-mertu huma identiċi fis-sens illi l-proprjetà in kwistjoni tikkonċerna l-istess binja u triq bħal din il-kawża odjerna. Jirriżulta illi f'dawn id-deċiżjonijiet qatt ma kien hemm ordni ta' żgumbrament fil-konfront tal-intimat inkwilin. Allura s-soċjetà appellanti qed iġib a formali konjizzjoni lil dina l-Qorti Kostituzzjonali sabiex fl-agħr ipoteżi tieħu in konsiderazzjoni l-fatt li kien hemm diskriminazzjoni fil-konfront tas-soċjetà appellanti peress illi ma ġietx ittratta ugwalment bħall-inkwilini l-oħrajn.«

12. L-Avukat tal-Istat wieġeb li joqgħod għall-ġudizzju ta' din il-qorti. Is-soċjetà attriċi wieġbet hekk:

> »Huwa ben risaput u mgħallem, kemm mill-qrati tagħna, kif ukoll minn dawk Ewropej, illi l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, b'mod partikolari l-artikoli 3, 4, 8 u 12, flimkien mal-liġijiet viġenti (u kif emendati mill-Att X 2009) qed jilledu d-drittijiet fundamentali ta' sidien tal-kera, bħas-soċjetà appellata, liema drittijiet huma protetti mill-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.
>
> »L-ewwel qorti għamlet apprezzament dettaljat tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni u ta' kif l-operazzjonijiet tal-liġijiet mertu tal-kawża qed jilledu d-drittijiet protetti mill-istess artikolu tal-Konvenzjoni. F'dan l-apprezzament profond, l-ewwel qorti ħadet konjizzjoni wkoll tal-fatt illi l-proprjetajiet mertu ta' din il-kawża kienu, u għadhom, intiżi għal skopijiet kummerċjali, u dan biex taċċenna wkoll in-nuqqas ta' aspett soċjali, liema aspett kien il-pedament għat-tfassil tal-liġijiet li ġew, u li qed jiġu, kkontestati.
>
> »Skond is-soċjetà appellanti, l-ingann li ilha ssofri l-esponenti appellata minħabba liġi li tat dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilin, għal iktar minn tletin sena, huwa każ ta' *tough luck*: li hemm hemm għax hekk tgħid il-liġi. *Inoltre*, tagħti x'tifhem illi l-esponenti appellata jmissha tagħlaq ħalqha għax daqs ftit snin oħra tkun f'pożizzjoni li tieħu lura l-uffiċċini, daqslikieku dawk is-snin kollha ta' rilokazzjoni inġusta, ta' ksur ta' drittijiet fondamentali u ta' kera irriżorja: dawk ma jgħoddu għal xejn – qisu d-drittijiet tas-soċjetà appellata huma ta' kwalità inferjuri għal dawk tas-soċjetà appellanti. Mingħajr preġudizzju, il-liġi li qed tiddefendi s-soċjeta appellanti ġiet iddikjarata nulla kemm-il darba mill-qrati tagħna u dawk Ewropej.
>
> »*Inoltre*, u mingħajr preġudizzju, l-awment fil-kera li ġie introdott *tramite* l-Att X tas-sena 2009 ma ta l-ebda serħan lill-esponenti appellata, fatt dan li tenniet l-ewwel qorti … hi u tiċċita sentenza mogħtija mill-Qorti Ewropea <u>Aquilina *v.* Malta</u>. Ħarsa lejn il-kera li tirċievi l-esponenti mingħand is-soċjeta appellanti hija turija ċara tal-banalità, tal-inġustizzja u tal-leżjoni ta' drittijiet.
>
> »Fis-sentenza <u>Louis Apap Bologna *v,* Avukat tal-Istat</u>, il-qorti qalet illi "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*:
>
> > »"9. Il-qorti żżid li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 ma taffettwax mill-piż li qiegħed iġorr sid il-kera. Kif diġà qalet din il-qorti fis-sentenza <u>John Pace *et v.* Avukat tal-Istat *et*</u> tat-28 ta' Jannar, 2021:
> >
> > > »"'Huwa minnu wkoll dak li jgħidu l-appellanti fit-tieni argument tagħhom viz. illi llum, bis-saħħa tal-emendi li saru bl-Att X tal-2009, il-kiri huwa rivedut u miżjud perjodikament. Iż-żieda fil-kera, iżda, tinħadem fuq il-bażi tal-kera oriġinali, u awment, anke jekk sostanzjali, jekk maħdum fuq il-bażi ta' kera oriġinali jkun żgħir jekk il-kera oriġinali huwa baxx wisq. Biex ikun hemm awment li jagħti riżultat raġonevoli hu meħtieġ li kemm il-*multiplier* – il-kera attwali – u kemm il-*multiplicand* – ir-rata ta' żieda – ikunu realistiċi. Kif sewwa osservat l-ewwel qorti, iżda, il-kera, ukoll meta awmentat

bis-saħħa tal-emendi tal-2009, xorta ma jilħaqx qies xieraq mal-kera li jagħti s-suq.'

»"10. Dak li ddeskriviet din il-qorti fl-imsemmija sentenza hi wkoll is-sitwazzjoni li għandna fil-każ in eżami. M'hemmx dubju li l-kera m'hijiex xierqa iktar u iktar meta tikkunsidra li bl-Att X tal-2009 l-inkwilini ta' kirjiet kummerċjali ngħataw garanzija li jkomplu jgawdu minn kirja li tiġġedded bis-saħħa tal-liġi, sas-sena 2028. Dan apparti l-fatt li f'kirjiet kummerċjali l-inkwilin ikuhn qiegħed jiġġenera qligħ finanzjarju bl-użu ta' proprjetà ta' ħaddieħor u l-Avukat tal-Istat m'għamel ebda argument li b'xi mod jista' jikkonvinċi lil din il-qorti li jiġġustifika li titkompla titħallas kera daqstant baxxa għal iktar snin. Hu veru li l-protezzjoni tal-kirja tkun qiegħda sservi sabiex l-inkwilin ikompli jaqla' l-għixien tiegħu. Madankollu dan isir a skapitu tas-sidien u dik ir-raġuni m'għandha x'taqsam xejn mal-interess ġenerali iżda semmai mal-interess personali tal-inkwilin.

»"… … …

»"12. Il-fatt li l-kirja hi protetta sal-2028 ma jfissirx li m'hemmx ksur tal-jedd fundamentali. Il-kera baxxa li ilhom snin twal jirċievu sidien il-kera u li ser tkompli għas-snin li ġejjin, hi fiha nnifisha tkomplija ta' imposizzjoni ta' piż eċċessiv fuq sidien il-kera mingħajr ġustifikazzjoni. B'hekk il-ksur ser ikompli jipperpetwa ruħu."

»Preliminarjament, l-esponenti ma kellha l-ebda rimedji ulterjuri ħlief li tipproċedi b'dawn il-proċeduri biex tipprova tissalvagwarda d-drittijiet tagħha – drittijiet li ġew rikonoxxuti u li ngħataw rimedju effettiv mill-ewwel qorti. La l-emendi tas-sena 2010 u wisq inqas dawk tas-sena 2021 ma taw lill-esponenti u sidien oħrajn bħalha rimedju reali sabiex is-sidien jerġgħu jakkwistaw lura din il-proprjetà. Idejn l-esponenti baqgħu (u għadhom) marbutin għal numru ta' snin, minħabba liġi li ilha li ġiet ddikjarata monka u inġusta.

»It-talba, kif dedotta fir-rikors promotur, kienet ċara daqs il-kristall: l-esponenti appellata talbet lil-ewwel qorti tiddeċiedi hi x'rimedji għand-ha timponi fuq l-intimati jew min minnhom, diment illi tilqa' l-ewwel u / jew it-tieni talba. Il-qorti ċivili, komposta bħala Qorti Kostituzzjonali, għandha l-obbligu u l-poter illi tagħti dawk ir-rimedji neċessarji sabiex l-attur jiġi reintegrat fl-istat li kien qabel ma seħħ il-ksur ta' drittijiet fondamentali konstatat.

»L-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni jagħti lill-qrati kostituzzjonali poteri wesgħin fl-għoti tar-rimedji xierqa u effettivi. Ħaġa bħal din hi riflessa anke fl-artikolu 13 tal-Konvenzjoni. L-ewwel qorti, wara li għamlet analiżi tal-proċess, iddeċidiet illi, sabiex l-esponenti tingħata rimedju effettiv għal dawk is-snin kollha li kellha ssofri ksur ta' drittijiet minħabba liġi illegali u sabiex ma jkomplix jiġi perpetwat il-ksur ta' drittijiet fondamentali għall-futur, rispettivament:

»a. ordnat kumpens pekunarju u non-pekunarju adegwat (u li ma għandux jiġi mnaqqas), sabiex id-danni li sofriet l-esponenti appellata jiġu, kemm jista' jkun, innewtralizzati – ossija jiġi irrimedjat il-ksur li seħħ; u

»b. ordnat id-diżapplikazzjoni tal-liġi li tagħti lis-soċjetà appellanti dritt ta' rilokazzjoni u konsegwentement, ordnat l-iżgumbrament tas-soċjetà

appellanti li hija parti integra tal-kawża, sabiex żgur ma jkomplix jiġi perpetwat tali ksur ta' drittijiet.

»Għandu jiġi sottolineat ir-raġunar tal-qorti. Il-qorti ħadet konjizzjoni tal-fatti tal-każ li kellha quddiemha u, filwaqt illi rrikonoxxiet illi m'hemm l-ebda bażi soċjali illi biha l-intimati għandhom jibbenefikaw mill-applikazzjoni tal-liġi, irrikonoxxiet l-importanza tar-ripreża immedjata tal-proprjetà kummerċjali.

»Ir-rimedju li tat il-qorti kienet, saħansitra, waħda mhux biss ġusta u effettiva mil-lat tal-leżjoni ta' drittijiet, iżda anke mil-lat tal-proċess ġuridiku. L-ordni ta' żgumbrament li ngħata bħala konsegwenza tat-tneħħija tal-protezzjoni tal-liġi minħabba ksur ta' drittijiet naqqas il-piż tal-kawżi quddiem il-Bord li jirregola l-Kera u ggarantixxa li l-ġustizzja ssir b'mod spedit u effiċjenti.

»B'riferenza għal punt (v) tat-tieni aggravju mqajjem mis-soċjetà appellanti, għandu jingħad illi hija ħaġa banali li s-soċjetà appellanti tipprova tinvoka l-prinċipju ta' diskriminazzjoni kontra qorti li ħadet deċiżjoni bħala qorti imparzjali u indipendenti u skond il-fattispeċie li ġew ippreżentati quddiemha! L-ewwel qorti għamlet analiżi profonda tal-proċess u ħadet id-deċiżjoni li ħadet biex tassigura illi l-ksur ta' drittijiet tas-sid jieqaf darba għal dejjem!«

13. Jingħad qabel xejn illi l-argument tal-appellanti illi "s-soċjetà appellata fir-rikors promotur qatt ma għamlet talba formali sabiex speċifikament l-istess soċjetà appellanti tiżgombra mill-fond in kwistjoni" – bħallikieku d-deċiżjoni ta' żgumbrament kien *extra petita* – ma huwiex korrett, mhux biss għax l-attriċi talbet espressament illi l-qorti tagħtiha "dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa" iżda wkoll għax f'kull każ qorti ta' kompetenza kostituzzjonali għandha dik is-setgħa.

14. Daqstant ieħor ma jiswiex l-argument illi l-konvenuta kella "aspettativa leġittima" illi tibqa' żżomm il-fond sal-31 ta' Mejju 2028. Mhux biss aspettativa leġittima ma hijiex jedd miksub iżda wkoll aspettativa ma tistax titqies "leġittima" jekk imsejsa fuq liġi li ma tistax tingħata effett għax tikser il-jeddijiet fondamentali ta' ħaddieħor.

15. Lanqas ma jiswa l-argument tal-konvenuta illi l-attriċi "kellha diversi rimedji ulterjuri iżda qatt ma ħadet dawk il-passi ġudizzjarji kontra s-soċjetà

appellanti sabiex ikun hemm tibdil fil-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni inkluż jew l-awment fil-kera u / jew terminazzjoni tal-istess lokazzjoni". Il-konvenuta iżda ma qalitx x'jistgħu jkunu dawn ir-rimedji, partikolarment fil-kuntest ta' ċirkostanzi li fihom l-attriċi setgħet tfittex l-iżgumbrament tagħha: ma jidhirx li l-konvenuta qiegħda tistqarr illi hija naqset milli tħares xi kondizzjoni tal-kiri li b'mod li tagħti lill-attriċi jedd illi tinqeda b'dak ir-rimedju.

16. Dwar tibdil fil-kondizzjonijiet tal-kiri, il-konvenuta tgħid illi l-art. 1531D tal-Kodiċi Ċivili jagħti żidiet fil-kera ta' fond kummerċjali b'seħħ mill-1 ta' Jannar 2010. Dan huwa minnu, iżda huwa minnu wkoll illi ż-żieda fil-kera tinħadem fuq il-bażi tal-kera oriġinali, u awment, anke jekk sostanzjali, jekk maħdum fuq il-bażi ta-kera oriġinali jkun żgħir jekk il-kera oriġinali huwa baxx wisq. Biex ikun hemm awment li jagħti riżultat raġonevoli hu meħtieġ li kemm il-*multiplier* – il-kera attwali – u kemm il-*multiplicand* – ir-rata ta' żieda – ikunu realistiċi[1]. Fil-każ tallum, meta tqis illi l-kera kien elf, mija u erbgħa u sittin euro u disgħa u sittin ċenteżmu (€1,164.69) fis-sena, u fl-2010, meta setgħet isseħħ iż-żieda bi ħmistax fil-mija (15%), żdied għal elf, tliet mija u disgħa u tletin euro u disgħa u tletin ċenteżmu (€1,339.39), u l-kera fis-suq kif stmat mill-perit tekniku kien ta' tnax-il elf euro (€12,000) fis-sena, jidher ċar illi l-art. 1531D ma jagħtix rimedju tajjeb u biżżejjed.

17. Il-konvenuta tgħid ukoll illi f'kull każ il-kiri sejjer jintemm fil-31 ta' Mejju 2028 bis-saħħa tal-art. 1531I Kod. Ċiv.

---

[1] Ara John Pace *et v.* Avukat tal-Istat *et* (Kost. 28 ta' Jannar 2021, § 10, rik. 107/2018).

18. Din il-qorti kienet tasal biex tgħid illi jagħmel sens illi kiri ma jintemmx minnufih meta l-kerrej kien jistenna li jista' jkompli jġeddu, sabiex hekk il-kerrej jingħata żmien isib sistemazzjoni alternattiva, li kieku fl-*interim* il-kera li jħallas ikun eqreb għal dak li jagħti s-suq. Fil-każ tallum iżda rajna illi ma hemmx dak il-proporzjon xieraq bejn il-kera li tħallas il-konvenuta, ukoll meta miżjud taħt l-art. 1531D, u l-kera fis-suq ħieles. Għalhekk ma jibqax raġonevoli li l-kerrej ikompli jgawdi b'kera effettivament sussidjat mis-sid għal dak iż-żmien kollu.

19. Fejn għandha raġun is-soċjetà konvenuta hu fejn tgħid illi ma huwiex kompitu ta' qorti ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali li tordna żgumbrament ta' kerrej, għax dik hija materja mħollija fil-ġurisdizzjoni tal-Bord li jirregola l-Kera. Dan il-prinċipju ġie stabbilit f'numru ta' sentenzi mogħtija min din il-qorti, fosthom fis-sentenza ta' din il-qorti tas-6 ta' Ottubru 2020 fil-każ fl-ismijiet <u>Michael Farrugia *et v.* L-Avukat Ġenerali *et*</u> fejn jingħad hekk:

> »44. F'kawża ta' din ix-xorta 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 ġaladarba dak huwa rimedju kontra l-privat. Ovvjament il-privat 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.
>
> »45. F'dan il-każ ir-rikorrenti diġà ngħataw rimedju meta l-ewwel qorti laqgħet it-tielet talba, li kienet sabiex il-qorti tiddikjara li l-intimati "… ma jistgħux jibqgħu jibbażaw l-okkupazzjoni tagħhom tal-fond … fuq il-protezzjoni mogħtija lilhom bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta."«

20. Għalhekk il-qorti sejra tilqa' l-aggravju billi tħassar dik il-parti tas-sentenza li ordnat l-iżgumbrament tas-soċjetà konvenuta b'dan iżda li żżomm sħiħa dik il-parti li tgħid illi l-istess soċjetà konvenuta ma tistax tkompli tistrieħ

fuq il-protezzjoni mogħtija lilha bid-dispożizzjonijiet tal-liġi li nstabu bi ksur tal-jeddijiet tas-soċjetà attriċi.

21. Ngħaddu issa għat-tieni aggravju tas-soċjetà konvenuta li jolqot dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti ordnat lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas kumpens ta' mija, erbgħa u sebgħin elf, ħames mija u sitta u ħamsin euro (€174,556) lis-soċjetà attriċi bħala danni pekunjarji u non-pekunjarji. Fissret l-aggravju hekk:

> »Fir-rigward ir-raba', il-ħames u s-sitt talba tas-soċjetà rikorrenti, kif ġà ingħad *una volta* li s-soċjetà appellata ma ħadux passi ġudizzjarji fil-konfront tas-soċjetà appellanti fil-kompetenza adegwata allura ma huwa dovut ebda kumpens kemm pekunjarju u *sia* non-pekunjarju u dana billi ma ġie kkaġunat ebda dannu lilhom.«

22. Din il-qorti ma tarax x'interess jista' jkollha l-konvenuta f'dan l-aggravju. L-ewwel qorti, kif kellha tagħmel, ikkundannat lill-Avukat tal-Istat u mhux lill-konvenuta biex tħallas dan il-kumpens. L-Avukat tal-Istat ma deherlux li kellu jappella minn din il-parti tas-sentenza u għalhekk l-eżitu ta' dan l-aggravju ma jagħmel ebda differenza prattika. Barra minn hekk, kif rajna, il-premessa li fuqha hu msejjes l-aggravju, *viz.* illi "s-soċjetà appellata ma ħadux passi ġudizzjarji fil-konfront tas-soċjetà appellanti fil-kompetenza adegwata", xejn ma jibdel mill-fatt li l-attriċi ġarrbet ksur ta' drittijiet li għalih jistħoqqilha kumpens.

23. Dan it-tieni aggravju, li l-qorti tqisu x'aktarx fieragħ, ma jistħoqqlux illi jintlaqa'.

24. L-aħħar aggravju jolqot dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti ddikjarat illi s-soċjetà konvenuta "għandha tbati l-ispejjeż tagħha hija stess", u li ġie mfisser hekk:

> »L-aggravju fir-rigward l-ispejjeż ġudizzjarji jikkonsistu fis-segwenti:
>
> »i. Is-soċjetà appellanti ma kellhiex tiġi kkundannata li tbati l-ispejjeż tagħha f'dawn il-proċeduri *stante* li din hija kawża ta' kwistjoni leġislattiva dwar ksur tad-drittijiet fundamentali tas-soċjeta' rikorrenti u mhux fuq il-kwistjoni dwar il-mertu tal-kirja *per se*.
>
> »ii. *In oltre*, huwa ċar illi s-soċjetà appellanti ma kinitx l-entità responsabbli li ppromulgat dawk il-liġijiet fejn l-ewwel qorti sabet il-ksur u għalhekk evidentement dawn l-ispejjeż ġudizzjarji kellha *se mai* tbatihom biss l-Avukat tal-Istat peress li hija l-entità legali … li tirrappreżenta l-organu tal-governanza ta' pajjiżna. L-inklużjoni tas-soċjetà intimata kienet biss sabiex tiġġustifika t-talba tar-rikorrenti li hija verament kienet l-inkwilina u li kienet tħallas l-ammont ta' kera lir-rikorrenti.
>
> »iii. *Di più*, l-istess soċjetà appellanti dejjem aġġixxiet ruħha ma kwalunkwe liġi li ġiet imposta fuqha u li dejjem onorat il-pattijiet u kundizzjonijiet tal-istess kuntratt ta' kirja li kellha mas-soċjetà rikorrenti.
>
> »iv. Għaldaqstant għal din ir-raġuni s-soċjetà intimata qiegħda wkoll titlob sabiex din il-Qorti Kostituzzjonali tvarja dik il-parti tas-sentenza li jinkwadra kif kellhom jinqasmu l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri odjerni.«

25. L-Avukat tal-Istat wieġeb illi joqgħod għad-deċiżjoni tal-qorti, b'dan illi ma għandux jeħel l-ispejjeż tal-appell billi ma kienx hu li appella.

26. Is-soċjetà attriċi wieġbet hekk:

> »L-esponenti taqbel mal-mod kif l-ewwel qorti akkordat l-ispejjeż tal-kawża iżda, diment illi din il-qorti ssib illi s-soċjetà esponenti ma għandhiex tbati l-ispejjeż tagħha stess, għandu jkun l-Avukat tal-Istat li jbati l-ispejjeż tas-soċjetà appellanti *stante* illi din il-kawża ġiet intavolata minħabba liġi li kisret d-drittijiet tas-soċjetà appellata. Liġi li għadha *in vigore nonostante* li ġiet kemm-il darba ddikjarata nulla fil-konfront ta' sidien li saħansitra kienu kostretti jintavolaw kawża biex jieħdu kontroll tad-drittijiet sagrosanti tagħhom. L-esponenti, li hija l-vittma f'dawn il-proċeduri u li intavolat dawn il-proċeduri għax ma kellhiex triq oħra, m'għandha tbati l-ebda spejjeż ġudizzjarji u / jew extra-ġudizzjarji.«

27. L-ewwel qorti pprovdiet hekk dwar kif għandhom jitħallsu l-ispejjeż ġudizzjarji tal-ewwel grad:

> »Dwar spejjeż, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' l-ispejjeż tas-soċjetà rikorrenti filwaqt illi s-soċjetà intimata *Cordina Steamship & Airline Company Limited* għandha tbati l-ispejjeż tagħha hija stess.«

28. Huwa minnu illi kien l-istat bil-liġijiet tiegħu li kiser id-drittijiet tal-attriċi, u mhux is-soċjetà konvenuta li kulma għamlet kien li nqdiet bil-jeddijiet li kienet tagħtiha l-liġi. Għalhekk huwa xieraq illi l-ispejjeż tal-ewwel grad iħallashom l-Avukat tal-Istat, u dan l-aggravju għandu jintlaqa'.

29. Il-qorti għalhekk tirriforma s-sentenza appellata billi tħassarha fejn ordnat l-iżgumbrament tas-soċjetà konvenuta u fejn ordnat illi l-konvenuta tħallas l-ispejjeż tagħha tal-ewwel grad u tikkonferma s-sentenza fil-bqija.

30. L-ispejjeż tal-ewwel grad iħallashom l-Avukat tal-Istat; l-ispejjeż tal-appell jinqasmu hekk: sehem minn tlieta (1/3) tħallsu s-soċjetà attriċi u żewġ ishma minn tlieta (2/3) tħallashom is-soċjetà konvenuta.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
ss