MALTA

QORTI KOSTITUZZJONALI

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF

NOEL CUSCHIERI

Seduta tas-6 ta' Frar, 2015

Appell Civili Numru. 73/2011/1

**Sean Bradshaw; Richard sive Rick Bradshaw; Philip Bradshaw; Maureen Crossey; Anna Abela; Caroline Falzon;
Joanna Marion LeGault; Philip Bugeja, f'ismu u bhala mandatarju ta' Julian Bugeja, Mary Ann Mason, Alberta sive Berta Camilleri, u Alfred Falzon Sant Manduca; Mark Cassar Desain, f'ismu u bhala mandatarju ta' Jason Cassar Desain, Rachel Cassar Desain,
Vivien sive Vivienne Cassar Desain, Christine Delia,
Veronica von Brockdorff, Nathalie Savill, Michael Cassar Desain, Andrew Said, Stephen Said, u Francesca Salomone;
Lawrence Desain Viani; u Mercury plc (C-27497)**

v.

L-Avukat Generali; Il-Prim Ministru;
Il-Qorti fil-verbal tal-14 ta' Dicembru 2011, laqghet it-talba biex jissejhu fil-kawza il-'Kings Own Band Club

Preliminari

1. Dawn huma zewg appelli maghmula wiehed mill-imsejjah fil-kawza l-Kings Own Band Club [il-kazin], u iehor maghmul mill-Avukat Generali u mill-Prim Ministru minn sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili, fil-kompetenza kostituzzjonali taghha, fit-8 ta' Ottubru 2013 li permezz taghha dik il-Qorti, filwaqt li cahdet l-eccezzjonijiet tal-intimati kif ukoll it-tieni talba tal-atturi, laqghet it-talbiet l-ohra tal-atturi billi: ddikjarat li dawn sofrew lezjoni fid-dritt fundamentali taghhom sancit fl-Art.1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem [il-Konvenzjoni] u l-Artikolu 37 tal-Kosititutzzjoni ta' Malta [il-Kostituzzjoni], u bhala rimedju ffissat kumpens ta' €300,000 pagabbli in kwantu ghan-nofs mill-intimati Avukat Generali u l-Prim Ministru flimkien, u n-nofs l-iehor pagabbli mill-kazin imsejjah fil-kawza; bl-ispejjez spartiti bl-istess mod bejn dawn l-intimati.

2. Il-kazin hassu aggravat minn din id-decizjoni u fir-rikors tal-appell tieghu, ghar-ragunijiet hemm indikati, talab li din il-Qorti tvarja s-sentenza appellata billi thassar dik il-parti fejn laqghet it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront tieghu u ordnatlu jhallas kumpens; bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati jew kontra l-intimati l-ohra.

3. Min-naha taghhom l-Avukat Generali u l-Prim Ministru talbu li din il-Qorti thassar s-sentenza appellata fejn laqghet l-ewwel u t-tielet talbiet tal-atturi appellati u, minflok, tilqa' l-eccezzjonijiet taghhom, filwaqt li tikkonferma dik il-parti tad-decizjoni fejn cahdet it-tieni talba tal-atturi; bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess atturi.

Il-Fatti

4. Il-fatti relevanti huma dawn. Fis-sena 1946 l-*awturi* fid-dritt tal-atturi krew il-fond numru 174 Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta lill-kazin versu l-kera ta' annwali ta' £500 li eventwalment saret Lm500, illum ekwivalenti ghal €1,164.69. Ghalkemm il-kazin ghadu jaghmel uzu minn dan il-fond, u ghalkemm huwa jippercepixxi introjtu sostanzjali mill-*bar and restaurant* [bar] gestit fl-istess fond, huwa baqa' jhallas il-kera fl-imsemmi ammont.

5. Fix-xhieda[1] tieghu moghtija fl-24 ta' Mejju 2012 il-president tal-kazin jghid li mill-gestjoni tal-bar, il-kazin jippercepixxi introjtu ta' €65 kuljum. Jghid ukoll li kienu ghaddejjin trattattivi sabiex jintlahaq ftehim gdid li bis-sahha tieghu l-introjtu tal-kazin mill-bar jizdied ghal €125 kuljum. Fil-fatt il-kazin ipprezenta kopja tal-ftehim[2] datat 26 April 2012 li juri z-zieda fl-introjta taghha mill-bar ghal €125 kuljum.

[1] Fol. 167.
[2] Fol.187

6. Skont rapport[3] maghmul mill-Perit Godwin Abela inkarigat mill-atturi l-valur lokatizju annwali tal-fond fuq is-suq hieles de quo huwa fl-ammont ta' €296,100.

7. Skont rapport[4] maghmul mill-Perit Andew Pizzuto inkarigat mill-intimati Avukat Generali u Prim Ministru, il-valur lokatizju annwali tal-fond huwa fl-ammont €93,000.

8. Fil-mori tal-proceduri, fl-4 ta' Gunju 2004, gie promulgat l-Avviz Legali numru 193/14, b'effett retroattiv mill-1 ta' Jannar 2014. Dan l-avviz hareg in forza tat-tieni parti tal-Artikolu 1531J tal-Kodici Civili. L-avviz jahseb ghal awment perjodiku fil-kera f'kazijiet ta' kazini bhal dak in kwistjoni. L-avviz jikkontempla zieda ta' 10% fil-kera fuq is-sena precedenti ghall-perjodu li jestendi mis-sena 2014 sas-sena 2016, zieda ta' 5% ghall-perjodu li jestendi mis-sena 2017 tas-sena 2023, u zieda skont l-indici tal-inflazzjoni mis-sena 2024 'il quddiem. L-avviz jipprovdi wkoll li, mis-sena 2015 fejn l-inkwilini jwettqu xi attivita` ekonomika [bhal kaz in dizamina fejn il-kazin ghandu introjtu minn facilitajiet ta' catering] is-sidien inghataw il-jedd li jithallsu 5% fuq id-dhul annwali, eskluz dhul derivanti minn attivitajiet ta' gbir ta' fondi jew filantropici.

[3] Fol. 171.
[4] Fol.199

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

9. L-ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“<u>Eccezzjonijiet Preliminari</u>

“L-intimati jikkontendu li l-Prim Ministru ma messux gie mharrek. Il-Qorti taghmel referenza ghal dak li rriteniet il-Qorti (Imh. J. Zammit McKeon) fil-kawza “David Mifsud vs L-Onorevoli Prim Ministru et” (Rikors 24/2010, deciza fid-9 ta’ Frar 2012).

“Bhal dik il-Qorti, din il-Qorti taqbel mar-ratio decidendi fil-kawza “Farrugia vs Prim Ministru” (deciza fis-17 ta’ Novembru 2006) li ghaliha din il-Qorti wkoll taghmel pjena referenza.

“<u>Kings Own Band Club</u>

“Isostni li huwa ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju ghaliex mhuwiex legittimu kontradittur. Il-Qorti mhijiex disposta taccetta din l-eccezzjoni ghaliex finalment huwa l-kazin li qieghed igawdi mis-sitwazzjoni meqjusa ngusta fil-konfront tar-rikorrenti. Ghalkemm mhuwiex legislatur, qieghed jibbenefika huwa mil-ligi mertu ta’ dawn il-proceduri.

“Ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

“Fil-mertu, il-Qorti kkunsidrat illi l-Art. 1531J, li dahal fis-sehh fl-2009 jipprovdi testwalment illi:

> “***1531J.*** *Fil-kaz ta’ fond mikri lill-entita` u uzat bhala kazin qabel l-1 ta’ Gunju 1995 inkluz izda mhux limitat ghall-entita` muzikali, filantropika, socjali, sportiva jew politika, meta l-kirja tkun moghtija ghal zmien determinat u fl-1 ta’ Jannar 2010 ikun ghadu ghaddej iz-zmien originali di fermo jew di rispetto u ma tkunx ghadha giet imgedda awtomatikament bil-ligi, f’dak il-kaz ghandu japplika dak iz-zmien determinat fil-kuntratt.* ***<u>Fil-kazijiet l-ohra kollha meta l-kirja tkun saret qabel l-1 ta’ Gunju 1995 ghandha tibqa’ tghodd il-ligi u d-definizzjonijiet kollha kif kienu fis-sehh qabel l-1 ta’ Gunju 1995</u>****:*
>
> *“Izda minkejja kull haga li hemm fil-ligi kif kienet fis-sehh qabel l-1 ta’ Gunju 1995, il-Ministru responsabbli ghall-akkomodazzjoni* ***<u>jista’</u>*** *johrog regolamenti minn zmien ghal zmien biex jirregola l-kundizzjonijiet tal-kirjiet ta’ kazini sabiex jinstab bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid, tal-inkwilin u l-interess pubbliku [emfazi mizjuda].*”

“Huwa manifest li l-kirja tal-fond de quo lill-Kings Own Band Club hija wahda minn dawk il-“kazijiet l-ohra kollha” ta’ qabel l-1 ta’ Gunju 1995 u fl-1 ta’ Jannar 2010 ma kinitx ghadha fit-terminu originali taghha di fermo jew di

rispetto. Sussegwentement, il-kirja baqghet mhux liberalizzata u tibqa' tapplika ghaliha l-ligi fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju 1995. Jirrizulta ukoll illi l-ebda regolamenti ma saru a tenur tat-tieni paragrafu tal-istess artikolu tal-ligi.

"<u>Tgawdija tal-proprjeta`</u>

"Art. 1 tal-Protokoll 1 jaqra hekk:

> "*Every natural or legal person is entitled to the peaceful enjoyment of his possessions. No one shall be deprived of his possessions except in the public interest and subject to the conditions provided for by law and by the general principles of international law.*
>
> "*The preceding provisions shall not, however, in any way impair the right of a State to enforce such laws as it deems necessary to control the use of property in accordance with the general interest or to secure the payment of taxes or other contributions or penalties.*"

"L-intimati jsostnu illi l-artikolu 1531J ma jistax jilledi d-drittijiet tar-rikorrenti kif sanciti mic-citati artikoli tal-konvenzjoni u l-kostituzzjoni ghaliex ma tezistix sitwazzjoni ta' tehid forzat izda kontroll tal-uzu tal-proprjeta`. Jistriehu fost hwejjeg ohra fuq dak li qalet il-Qorti fil-kawza "Vella vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali", deciza fil-25 ta' Mejju 2012, fejn il-Qorti rriteniet illi:

> "*L-Ordni ta' Rekwizizzjoni odjerna ma tistax titqies bhala ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u dan ghaliex bil-hrug ta' tali ordni tinholoq sitwazzjoni li bih proprjetarju jigi spossessat mill-bini tieghu u hu obbligat li jirrilaxxja kull kontroll fuq dak il-bini li jippossjedi u jhallih f'idejn l-awtorita` rekwizizzjonanti izda ma ggibx maghha trasferiment tal-proprjeta` mis-sidien ghal ghand l-awtorita` rekwizizzjonanti u s-sidien huma intitolati li jippercepixxu l-kera minghand l-inkwilin. L-Artikolu wiehed [1] tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jaghti dritt lill-istat li jwettaq dawk il-Ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta` skont l-interessi generali.*"

"Issa kif sostniet il-Qorti fil-kawza "Mifsud vs Kummissarju tal-Artijiet et" (deciza fl-14 ta' Ottubru 2011):

> "*Il-principji li jemergu mill-imsemmija artikoli tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni citati huma li kull persuna ghandha d-dritt ta' proprjeta`, pero` hemm ukoll limitazzjonijiet ghall-istess dritt ta' proprjeta`. L-istat ghandu dritt jiehu pussess ta' proprjeta` privata fl-interess pubbliku sakemm ikunu osservati l-kundizzjonijiet stabbiliti fil-ligi.*"

"Inoltre, il-principju ribadit fil-kawzi "Amato Gauci vs Malta" u "Gera de Petri vs Malta" huwa li "any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality".

"Galadarba, l-interess pubbliku fic-cirkostanzi ma jidhirx li qed jigi kontestat (u il-Qorti tirreferi hawn ghall-konsiderazzjoni tal-Qorti Kostituzzjonali ghar-rigward tal-htigijiet socjali li jaqdu l-kazini tal-banda fil-kawza "Vella vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali", deciza fil-25 ta' Mejju 2012) issir necessarja l-evalwazzjoni tal-proporzjonalita` li tirreferi ghaliha l-Qorti Ewropea fil-kuntest.

L-ghan ahhari huwa li l-privat wahdu ma jitghabbiex bil-piz ta' mizuri li huma essenzjalment socjali u fl-interess pubbliku. Ara "Gatt vs L-Avukat Generali", deciza fil-15 ta' Lulju 2010 mill-Imhallef T. Mallia, f'liema sentenza, il-Qorti ghamlet rassenja erudita tal-gurisprudenza rilevanti li l-Qorti tirreferi ghaliha pjenament.

"Mhuwiex rikjest xi sforz mentali straordinarju biex wiehed jara li l-proporzjonalita` mixtieqa hija nieqsa ghalkollox. Il-kera mhallsa hija ta' €1,164.69. Ir-rikorrenti u l-intimati Avukat Generali u Prim Ministru ressqu stimi tal-valur lokatizzju tal-fond de quo. Ir-rikorrenti pprezentaw stima guramentata tal-Perit Godwin Abela li valur lokatizzju tal-fond huwa ta' €269,100 fis-sena. L-intimati Avukat Generali u Prim Ministru pprezentaw stima ohra li ssemmi valur ta' €93,000 fis-sena. Peress illi anke l-izghar fost dawn it-tnejn turi bla dubbju l-isproporzjonalita`, il-Qorti ser izzommhom it-tnejn fil-konsiderazzjoni taghha meta tigi biex tiffissa kumpens, kif ser taghmel ukoll bil-fatt li mill-gestjoni tal-facilitajiet tal-bar, il-kazin Kings Own jiggenera mal-€45,000 fis-sena.

"Il-Qorti taghmel referenza wkoll ghad-dibattiti parlamentari fejn giet kjarament rikonoxxuta l-ingustizzja li qeghdin ibatu sidien ta' proprjeta` privata li qieghda prezentement tintuza ghal skopijiet socjali (ara traskrizzjonijiet a fol. 102 et seq. tal-process).

"F'dawn ic-cirkostanzi ghaldaqstant, ghalhekk, il-Qorti tqis li l-provvediment tal-Art. 1531J tal-Kap. 12 jilledi d-dritt tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom.

"<u>Diskriminazzjoni</u>

"Ir-rikorrenti jilmentaw ukoll minn diskriminazzjoni fil-konfront taghhom. Kif irriteniet il-Qorti fil-kawza "Spadea and Scalabrino vs Italy":

> "*Article 14 will be breached where, without objective and reasonable justification, persons in "relevantly" similar situations are treated differently. For a claim of violation of this Article to succeed, it has therefore to be established, inter alia, that the situation of the alleged victim can be considered similar to that of persons who have been better treated.*"

"Il-Qorti tirreferi ghall-kawza "Enrichetta Bianchi vs Avukat Generali" (deciza fil-15 ta' Marzu 2010) fejn gie ritenut illi:

> "*Dwar diskriminazzjoni jinghad li hemm diskriminazzjoni meta persuni f'sitwazzjonijiet simili jigu trattati b'mod differenti minghajr ebda gustifikazzjoni ragjonevoli u oggettiva u fejn mhemmx proporzjonalita` ragjonevoli bejn il-mezzi u l-ghan intenzjonat.*"

"Issa fil-kaz in ezami, tenut kont tar-rekwizit li l-evalwazzjoni ghandha ssir ta' "like with like", ma ngabet ebda prova sodisfacenti lil din il-Qorti li huma qeghdin jigu trattati b'xi mod iehor meta mqabbla ma' sidien ta' kazini ohra. Ma jidher li qieghed jigi vantaggat hadd meta paragunat mar-rikorrenti.

> "Ghalhekk, il-Qorti ma tqisx li hija fondata l-allegazzjoni tar-rikorrenti li qed issir diskriminazzjoni fil-konfront taghhom.
>
> "<u>Kumpens</u>
>
> "Fid-dawl tar-rizultanzi hawn fuq spjegati, din il-Qorti ser takkorda kumpens ta' tlett mitt elf ewro (€300,000). Sabiex tasal ghal din il-figura, il-Qorti kkunsidrat (1) il-fatt li originarjament il-kera tidher li kienet wahda gusta, (2) il-valur lokatizzju konsiderevoli anke jekk wiehed iqis l-istima ferm konservattiva tal-gvern, (3) l-ammont konsiderevoli li l-kazin qed jippercepixxi mill-gestjoni tal-bar."

<u>L-Appell tal-Kazin</u>

10. Dan l-appell hu bazat fuq is-segwenti aggravji: [1] li l-kazin mhuwiex il-legittimu kontradittur fil-proceduri odjerni; [2] li l-kazin ma kellux jigi ordnat ihallas kumpens, jew spejjez tal-kawza, stante li huwa mexa mal-ligi vigenti tal-pajjiz; [3] li l-atturi ma gabux prova tat-titolu taghhom u li ma hemmx sidien ohra; [4] li s-sidien dejjem accettaw il-kera; [5] li l-kumpens fissat mill-ewwel Qorti huwa wiehed eccessiv, u inoltre, ma ttiehdux kont diversi fatturi, u cioe` li l-awturi tal-atturi kienu dahlu f'dan il-ftehim volontarjament; li meta sar il-ftehim lokatizju fis-sena 1946 il-*quantum* tal-kera kien wiehed gholi hafna u kien biss mal-mghodija taz-zmien li l-korrispettiv beda jitqies baxx; li llum il-kazin m' ghadx ghadu b'sahhtu bhal kif kien fl-imghoddi; li kellu jinghata piz lill-iskop socjali tal-mizura.

<u>L-Appell tal-Avukat generali u tal-Prim Ministru</u>

11. Dan hu bazat fuq is-segwenti aggravji: [1] li skont l-Artikolu 181B tal-Kap.12 il-Prim Ministru mhuwiex legittimu kontradittur f'dawn il-proceduri; [2] li

l-kirja kienet wahda volontarja u l-kera kienet gholja fiz-zmien meta saret il-lokazzjoni; [3] li l-lokazzjoni saret fiz-zmien meta l-ligi vigenti dwar il-kirjiet protetti kienet diga` *in vigore*, u allura s-sidien originali kienu konxji mill-fatt li ma setghux jghollu l-kera miftiehma; [4] li l-kumpens huwa wiehed eccessiv, u dan ma kellux jigi komputat fuq il-valur tal-proprjeta` fuq is-suq hieles, izda kellha tinghata debita konsiderazzjoni lill-interess socjali; ukoll l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll "ma jikkoncedi ebda dritt li xi hadd jircievi profitt".

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

12. Peress li l-aggravji huma konnessi, din il-Qorti ser tittrattahom flimkien.

L-ewwel aggravju tal-Prim Ministru

13. Il-Prim Ministru intimat isostni li hu mhuwiex legittimu kontradittur f'dawn il-proceduri, stante li r-rapprezentanza gudizzjarja tal-gvern hija vestita fl-Avukat Generali fit-termini tal-Artikolu 181B tal-Kap.12.

14. Fl-ewwel lok jinghad li kif osservat din il-Qorti fil-kawza **H.Vassallo & Sons Limited v. Avukat Generali** moghtija fit-30 ta' Settembru 2012 l-imsemmi Artikolu 181B japplika minghajr distinzjoni kemm ghall-proceduri ordinarji kif ukoll ghal dawk ta' natura kostituzzjonali.

15. Rigward il-meritu tal-aggravju din il-Qorti taghmel referenza ghall-kawza [53/2009] **Alfred Spiteri et v. Awtorita` dwar it-Trasport ta' Malta et**,[5] fejn din il-Qorti osservat li l-imsemmi Artikolu 181B, maghmul proprju sabiex jirregola r-rapprezentanza tal-gvern fl-atti gudizzjarji, jistipula b'mod car li r-rapprezentanza tal-gvern hija vestita fil-kap tad-dipartiment koncernat kif ukoll, f'certu oqsma, fil-persuni indikati fil-proviso tal-istess artikolu, u fil-kazijiet li ma jaqghux taht l-ewwel sub-inciz, allura r-rapprezentanza tal-Gvern hija vestita fl-Avukat Generali. Imkien f'dan l-artikolu ma jissemma' l-Prim Ministru. Li kieku l-ligi riedet li f'certu kazijiet bhal dawk in dizamina kellu jitharrek ukoll il-Prim Ministru, kienet tghidu - *quod lex voluit lex dixit*.

16. Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa fondat u qed jigi miqlugh.

L-ewwel aggravju tal-kazin

17. Fl-ewwel aggravju tieghu l-kazin jghid li hu mhuwiex il-legittimu kontradittur, kemm ghax ebda wahda mit-talbiet ma tista' tigi sostnuta fil-konfront tieghu, kif ukoll ghax huwa mexa u agixxa fit-termini tal-ligijiet vigenti tal-pajjiz.

18. It-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur jaqraw hekk:

> "Tiddikjara illi bil-kontinwazzjoni tal-hlas tal-kera kif kalkolata qabel id-dhul in vigore tal-ligijiet vigenti u fin-nuqqas ta' provvizzjonijiet legali li jintitolaw lir-rikorrenti sabiex jirrevedu l-istess kera u li jitterminaw il-kirja fi zmien stabbilit,

[5] Deciza 7 Ottubru 2013

qed jigu lezi d-drittijeit fundamentali tar-rikorrenti stante li l-istess rikorrenti huma privati mit-tgawdija tal-proprjeta` privata taghhom minghajr hlas ta' korrispettiv xieraq, u dan, bi ksur manifes tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' malta u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

"Tiddikjara li l-ligi vigenti li tirregola l-fondi mikrija minn kull tip ta' hazin hija manifestament diskriminatorja u tmur kontra l-principji fil-Konvenzjoni.....u fil-Kostituzzjoni.

"..taghti kull rimedju effettiv u opportun inkluz jekk ikun il-kaz li tordna l-hlas ta' kumpens xieraq li jigi determinat minn din l-Onorabbli Qorti."

19. Il-kazin intimat isostni li:

"ebda cittadin jew grupp ma ghandu ibati xi konsegwenzi minhabba li jkun qed jagixxi skont il-ligijiet ta' pajjizu. Jekk hemm lezjoni ta' drittijiet [din] gejja minn operazzjoni tal-ligijiet allegati bhala ingusti, huwa l-istat u l-istat biss li ghandu jbati il-konsegwenzi."

20. Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm taqbel mat-tezi li, ladarba l-kazin agixxa skont il-ligi, allura m'ghandux legalment jirrispondi ghall-inkostituzzjonalita` tal-ligi applikata minnu jew jehel spejjez tal-kawza, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-kazin stante li dan hu parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita` taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza tieghu f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integreta` tal-gudizzju. Il-kazin bhala inkwilin tal-fond ghandu interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilu direttament. Ghal din ir-raguni huwa ghandu jkun partecipi fil-gudizzju u ghalhekk huwa legittimi kuntradittur.[6] Ghaldaqstant l-ewwel Qorti kienet korretta meta laqghet it-talba ghas-sejha fil-kawza tal-kazin intimat.

---

[6] Ara *Q.Kos. Raymond Cassar Torreggiani vs Avukat Generali, deciz 22 Frar 2013*

21. Dak li pero` din il-Qorti ma taqbilx mieghu huwa li l-kazin ghandu jbati parti mill-kumpens fissat mill-ewwel Qorti ghal-lezjoni sofferta mill-atturi minhabba li l-ligi, applikata mill-kazin, kienet leziva tad-drittijiet fundamentali taghhom. Ladarba l-kazin agixxa fil-parametri tal-ligi huwa m'ghandux jigi kkundannat ihallas parti mill-kumpens fissat mill-Qorti. Ghax il-ligi jaghmilha l-Istat, mhux ic-cittadin li, minn naha tieghu, ghandu dritt juzufruwixxi minnha fil-parametri taghha. Ghalhekk fil-kaz ta' ligi leziva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux ic-cittadin li ghandu jirrispondi. Ghax huwa principalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijet fundamentali tas-sid ma jinkissrux.[7]

22. Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa infondat in kwantu bazat fuq is-sottomissjoni li l-kazin m'ghandux legittimazzjoni passiva f'dawn il-proceduri.

It-tielet aggravju tal-kazin

23. Dan hu fis-sens l-atturi ma ressqux provi bizzejjed sabiex jipprovaw it-titolu taghhom ghax skont il-kazin, *"mhuwiex bizzejjed li jigu prezentati dokumenti kif ghamlu r-rikorrenti – dawn id-dokumenti jrid li jigu spjegati. Trid issir prova li kull wiehed mir-rikorrenti huwa proprjetarju u li ma hemmx sidien ohra li mhux inkluzi".* Din il-Qorti tosserva li l-atturi prezentaw diversi

[7] Q.Kos. Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et, deciza 24 Frar 2012; Q.Kos.Philipp Grech et noe vs Direttur Akkomodazzjoni Socjali, deciza 7 Dicembru 2010.

dokumenti pubblici, bhal testmenti, dikjarazzjonijiet causa mortis, u kuntratti li huma prova tal-kontenut taghhom. Huma prezentaw dawn id-dokumenti in sostenn tat-titolu taghhom, flimkien ma' nota[8] dettaljata spjegattiva tal-istess dokumenti fejn indikaw l-ismijiet tal-komproprjetarji li ghalihom jirreferu dawn id-dokumenti. Fl-ahharnett huma prezentaw prospett dettaljat indikanti l-ishma taghhom.

24. Inoltre gew prezentati ricevuti[9] li juru l-kirjiet li thallsu mill-kazin lill-Avukat Dottor Peter Caruana Galizia ghan-nom tal-amministrazzjoni Cassar Desain, ghall-perjodu li jestendi mis-sena 2009 sas-sena 2012. Il-kazin stess fir-risposta responsiva tieghu jghid li hu kien ihallas il-kera u li *"sa ftit zmien ilu r-rikorrenti kienu ghadhom jaccettaw il-kera li issa ilha tithallas mill-intimati ghal zmien twil hafna"*[10]. Il-Qorti tosserva li, ghalkemm din l-eccezzjoni nghatat minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, inkluza dik tal-prova tat-titolu, izda l-effett taghha necessarjament iddghajjef it-tezi tal-kazin li l-atturi ma pprovawx it-titolu taghhom. Ghax il-fatt li l-kazin jikkonferma li ilu jhallas il-kera ghal "zmien twil hafna", minkejja tramite l-amminstratur taghhom, jikkostitwixxi indikazzjoni qawwija li l-kazin jirrikonoxxi d-dritt tal-istess li jippercipixxu l-kera tal-fond, u li sal-prezentata tal-proceduri odjerni ma jirrizultax li kienx hemm kontestazzjoni fir-rigward.

[8] Fol.16
[9] Foll.155 et seq.
[10] Fol.163

25. Fid-dawl tal-premess, u fin-nuqqas ta' kontestazzjoni serja fil-mori tas-smigh tal-provi ta' dawn id-dokumenti u t-titolu tal-atturi, ghandu jitqies li dawn ipprovaw it-titolu taghhom li jippercepixxu l-kera u allura ghandhom l-interess guridiku necessarju sabiex jippromwovu l-kawza odjerna.

26. Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa infondat u qed jigi respint.

Ir-raba' aggravju tal-kazin u t-tieni aggravju tal-Avukat Generali

27. Dwar dawn l-aggarvji bazati fuq il-fatt pacifikament akkolt li l-*awturi* tal-atturi kienu dahhlu fil-ftehim lokatizju volontarjament, din il-Qorti tosserva li jinsab ritenut fil-gurisprudenza patria li l-fatt li s-sidien ikun dahhlu fi ftehim ma' terzi b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-regim legali li jkun jiggverna dak il-ftehim f'dak iz-zmien, idghajjef serjament l-ilmenti kostituzzjonali taghhom li huma qeghdin isofru ksur tad-dritt fundamentali taghhom minhabba l-applikazzjoni tal-istess ligi. Kif osservat din il-Qorti fil-kawza **Emanuel Ciantar v. Carmel Zammit**[11]:

> "La darba partijiet kienu liberi li jiftehemu kif iridu u accettaw dawk il-kondizzjonijiet u r-regim li kien jirregola r-relazzjonijiet taghhom, ma jistghux issa jilmentaw li d- drittijiet fundamentali taghhom gew vjolati. L-appellati setghu kieku riedu ma ntrabtux b'dak ir-regim u ghazlu minflok regim legali iehor li kien disponibbili li kien jippermettilhom jghollu l-kera u jiehdu lura l-fond. Inoltre meta sar il-ftehim il-kera miftiehem fil-perjodu in kwistjoni ma kienx wiehed baxx. L-appellati accettaw dak l-ammont ta' kera u ma ghamlux provizjon ghal awment ta' kera wara kull tant zmien.

[11] Deciza 5 Lulju 2011; ara wkoll Q.Kos. *Albert Cassar et vs Il-Prim Ministru, l-Avukat Generali u Pamela Gatt* – 22 Frar 2013

> "Illi din il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza taghha tad-19 ta' Jannar 2010 fl-ismijiet **Emilia Farrugia v. Kummissarju tal-Artijiet et** fejn f'sitwazzjoni simili, pero` fejn il-ftehim kien dwar enfitewsi temporanja, il-Qorti qalet hekk:
>
> "Il-qofol tal-kwistjoni kollha verament kien li, meta l-ligi kienet cara daqs il-kristall dwar x'kien ser jigri f'gheluq iccens, l-appellanti xorta wahda ghazlet li tidhol f'kuntratt ta' ghoti ta' proprjeta` b'cens temporanju….. Ma gie impost xejn fuq l-appellanti! **......** Bil-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' enfitewsi temporanja l-appellanti volontarjament accettat li tissottometti ruhha ghall-Artikolu 12 tal-imsemmija Ordinanza u ghalhekk ghall-kontroll fuq l-uzu tal-proprjeta fl-interess pubbliku kif stabbilit b'dak l-artikolu".
>
> Fil-kaz li ghandha quddiemha din il-Qorti l-appellati dahlu ghal dak l-istat ta' fatt u ta' ligi volontarjament meta krew il-fond u kienu jafu bil-konsegwenzi legali sa mill-bidunett tal-kirja. Ghalhekk ma kien hemm ebda impatt fuq il-proprjeta` tal-appellati li huma ma kienux jafu bih jew li kien "arbitrary" u "unforeseable". Lanqas ma kien hemm xi "uncertainty" legislattiv meta sar il-ftehim. (ara **Hutten-Czapska v. Poland** (2006). Ghal din ir-raguni l-Qorti hija prekluza milli tidhol fil-kwistjoni jekk *"the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a fair balance between the various interests of the tenants and those of the owners".*

28. Ferm il-premess din il-Qorti tosserva li, tenut kont tas-sottomissjonijiet tal-partijiet appellanti fir-rigward, dak li hu relevanti ghall-finijiet tal-kaz odjern huwa dak li sehh fis-sena 2009 meta giet emendata l-ligi b'mod li, ghalkemm ghall-fondi kummercjali gie stabbilit mekkanizmu ghall-awment perjodiku tal-kera u anke wara certu zmien u taht certu kundizzjonijet ghar-ripreza tal-pussess tal-fond da parti tas-sidien, fil-kaz ta' kazini dan il-mekkanizmu gie espressament eskluz bl-Artikolu 1531J tal-Kodici Civili li jistipula li fil-kaz ta' kazini li huma fl-istess cirkostanzi tal-atturi, tibqa' tghodd il-ligi kif kienet fis-sehh qabel Gunju 1995. Dan ifisser li s-sidien li l-fondi taghhom huma mikrijin bhala kazini ma jistghux jghollu l-kera, u inoltre r-rirpeza tal-fond da parti taghhom baqghet wahda difficli, jekk mhux remota.

29. Fir-risposta taghhom is-sidien jissenjalaw li huma qed jattakkaw id-dispost tal-artikolu precitat, li dahal fis-sena 2009. Huma jkomplu jissottomettu hekk fir-rigward:

> "...... li, filwaqt li bl-emendi tal-2009 kirijiet kummercjali gholew u mill-2014 jehtieg li jintlahaq ftehim gdid bejn is-sid u l-inkwilin, is-sitwazzjoni ghall-kazini tal-banda thalliet kif inhi minkejja l-piz li dan johloq ghas-sidien.
>
> "Illi fid-dawl ta' dan, l-argument illi l-antenati tar-rikorrenti dahlu fi ftehim volontarjament ghandu mill-insolenti, ghaliex huwa inkoncepibbli kif fis-snin erbghin dawn setghu ibassru kif ser tkun il-ligi fis-secklu 21 sakemm ma kellhom hlijiet profetici.
>
> "Il-verita` hi li kera li fis-snin erbghin kienet, possibbilment wahda ragjonevoli, fil-kuntest t'issa hija irrizorja u l-ligi vigenti qed tkompli tipproroga din is-sitwazzjoni ingusta u anomla."

30. Sussegwentement, dejjem fuq l-istess aggravju, l-atturi jissenjalaw it-tenwita` tal-ammont tal-kera percepita minnhom, u l-isproporzjon bejnha u bejn l-uzu u l-introjtu li qed jaghmel il-Kazin minn dan il-fond.

31. Fir-rigward din il-Qorti tosserva li l-fattur tal-volontarjieta` f'dan il-kaz, mhux talli m'ghandu ebda xebh mal-insolenti kif qed jghidu l-atturi, izda ghandu effetti legali determinanti fil-vertenza in dizamina, u dan peress li, kif fuq spjegat, ladarba l-*awturi* tal-atturi dahlu fil-ftehim volontarjament taht ir-regim legali vigenti f'dak iz-zmien u ladarba fil-ftehim lokatizju ma ftehmux dwar awment fil-kera matul iz-zmien, u wkoll la ladarba sas-sena 2009 ma kien hemm ebda intervent legislattiv jew mizura tal-Istat li dderogat minn dak il-ftehim, allura ghandu jipprevali l-principju tal-*pacta sunt servanda.* Ukoll jekk sa dak in-nhar l-korrispettiv miftiehem kien tilef hafna mill-valur tieghu

minhabba z-zieda fir-rata tal-inflazzjoni, u gie jitqies bhala baxx wisq tenut kont ukoll tal-introjtu percepit mill-kazin mill-facilitajiet tal-*catering* provduti minnu, allura *imputet sibi*, u la l-Istat u wisq anqas il-kazin ma jistghu jgorru xi responsabbilita` fir-rigward.

32. Huwa fatt li fis-sena 2009 saru emendi fil-Kodici Civili biex inaqqsu r-rigidita` tar-regim legali dwar il-protezzjoni tal-kirjiet li kien jezisti sa dak in-nhar, u dan billi ghal diversi kirjiet inholoq mekkanizmu awtomatiku ta' awment perjodiku fil-kera annwali, u anke kondizzjonijiet godda ghar-ripreza tal-pussess tal-fond mis-sidien. Jirrizulta pero` li l-legislatur espressament eskluda minn dawn il-mekkanizmi, kirjiet ta' fondi mikrija u uzati bhala kazini, u, ghalkemm fit-tieni parti tal-Artikolu 1531J tal-istess kodici, il-legislatur ta l-fakolta` lill-Ministru responsabbli ghall-akkomodazzjoni li *"johrog regolamenti minn zmien ghal zmien biex jirregola l-kundizzjonijiet tal-kirijiet ta' kazini sabiex jinstab bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid, l-inkwilin u l-interess pubbliku",* u kien fis-sena 2014 li indirizza l-kwistjoni billi hareg l-avviz legali 195/14 b'effett retroattiv mill-1 ta' Jannar 2014.

33. Fil-fehema ta' din il-Qorti dan ma jbiddel xejn minn dak osservat minnha fil-paragrafu numru 31, stante li, ghalkemm fis-sena 2009 il-legislatur ghamel l-emendi fuq indikati intizi biex itejbu l-pozizzjoni ta' sidien ta' fondi li jaqghu f'certu kategoriji, u, ghalkemm fl-istess att li permezz tieghu saru l-emendi l-legislatur eskluda l-fondi uzati bhala kazini mill-applikazzjoni taghhom, fir-

rigward ta’ dawn il-fondi l-Istat ma ghamel xejn li jnaqqar jew idghajjef id-drittijiet ta’ sid il-kera meta mqabbla ma’ kif kienu qabel ma dahal fis-sehh l-avviz legali jew b’xi mod inaqqar mill-ftehim li kienu ghamlu l-awturi tal-atturi mal-kazin koncernat, u ghalhekk baqa’ mhux mittiefes dak li kienu ftehmu l-partijiet fil-ftehim originali. Fi kliem iehor ma saret ebda interferenza mill-Istat li b’xi mod alterat il-ftehim milhuq bejn il-partijiet. Ghalhekk anke ghal perjodu ta’ wara s-sena 2009 sakemm hareg l-Avviz Legali fuq indikat fis-sena 2014 il-pozizzjoni legali tal-partijiet baqghet l-istess kif miftehma minnhom u ghaldaqstant baqa’ jipprevali l-principju tal-*pacta sunt servanda*.

34. Ghaldaqstant dawn l-aggravji huma fondati u ser jigu milqugha.

35. Rigward l-aggravji relatati mal-kumpens, il-Qorti tosserva li ladarba ma gietx riskontrata lezjoni tad-drittijiet konvenzjonali u kostituzzjonali allegati mill-atturi, allura l-aggravji dwar ir-rimedju gew rezi superfluwi, u ghalhekk din il-Qorti tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri taghhom.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet premessi tiddeciedi billi:

tilqa’ l-appell tal-kazin u dak tal-intimati fis-sens li gej: tirrevoka dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel Qorti sabet lill-intimat Prim Ministru

responsabbli ghal-lezjoni riskontrata, u minflok, tilliberah mill-oservanza tal-gudizzju;

tirrevoka dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel Qorti, filwaqt li cahdet l-eccezzjonijiet tal-kazin intimat, ikkundannatu, flimkien mal-intimati l-ohra jhallas nofs il-kumpens iffissat minnha, u, minflok, tiddikjara li l-kazin mhuwiex responsabbli ghal ebda lezjoni tad-dritt fundamentali ghat-tgawdija pacifika tal-possediment tal-atturi riskontrat mill-ewwel Qorti, u ghalhekk m' ghandu jhallas ebda kumpens;

tilqa' t-talba tal-intimat Avukat Generali u tirrevoka dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel Qorti rriskontrat lezjoni tad-dritt fundamentali skont l-Artikoli 37 tal-Kostituzzjonali u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni konvenzjonali fuq indikati u gie fissat kumpens ta' tliet mitt elf Euro (€300,000), u, minflok, tiddikjara li f'dan il-kaz ma sehhet ebda vjolazzjoni tad-drittijiet kontemplati f'dawn l-artikoli u ghalhekk ebda rimedju ma hu dovut.

L-ispejjez taz-zewg istanzi ghandhom jigu sopporati mill-atturi.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------