QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 23 ta' Novembru, 2020.

Numru 14

Rikors numru 75/2019 GM

Lilian Martinelli, Carmelina Pisani u b'digriet tas-26 ta' Awwissu 2020 l-atti ġew trasfużi f'isem it-tabib Dottor Anthony Pisani, Catherine sive Kate Axiaq, Andrew James Pisani, Denise Vella u Lisa Kate Fenech wara l-mewt ta' Carmelina Pisani fil-mori tal-kawża; Michael Santucci, Bernardette Grech, Marie Louise Grech Santucci u Margaret Santucci

v.

Avukat Ġenerali li bi provvediment tal-11 ta' Frar 2020 ġie sostitwit bl-Avukat tal-Istat u Naxxar Lions Football Club

1. Din is-sentenza hi dwar l-appell li ppreżenta l-Avukat tal-Istat minn sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta' Ġunju 2020 li biha sabet ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u tat rimedju għal dak il-ksur.

2. L-ewwel Qorti spjegat il-fatti hekk:

"1. Ir-rikorrenti huma sidien tal-fond bin-numru uffiċjali 10/11 (ġja 47/48), Pjazza Vittorja, Naxxar, liberu u frank. Lilian Martinelli u Carmelina Pisani aħwa Santucci huma proprjetarji ta' 7/18 kull waħda mill-fond de quo, filwaqt li Michael Santucci, Bernardette Grech, Marie Louise Grech Santucci u Margaret Santucci aħwa Santucci huma proprjetarji ta' 1/18 kull wieħed mill-fond de quo.

"2. Il-fond ilu mikri għal dawn l-aħħar 74 sena lin-Naxxar Lions Football Club bħala l-każin.

"3. Ir-rikorrenti kienu u għadhom obbligati illi jġeddu l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta

"4. Skont L.S.16.13, il-kera fit-28 ta' Frar 2014 żdiedet b'rata fissa ta' 10% fuq il-kera dovuta għas-sena preċedenti u hekk kompliet tiġi miżjuda sas- sena 2016, bir-rata ta' 10% fuq il-kera tas-sena preċedenti, u mit-28 ta' Frar 2016 bdiet tiżdied b'rata fissa ta' 5% fis-sena miżjuda fuq il-kera pagabbli għas-sena 2016, u kompliet hekk tiżdied bir-rata ta' 5% fis-sena biex fit-28 ta' Frar 2019 saret €107.69c fis-sena, b'dan illi tali żidiet għandhom jibqgħu hekk jsiru kull sena bir-rata fissa ta '5% sal-31 ta' Diċembru 2023, u wara dan il-perijodu l-kera tibqa' tiżdied kull sena skond l-Indiċi tal-Inflazzjoni. Li jfissier illi l-kera annwali matul il-perkors ta' 74 sena ossia mill-1945 sal-2019 żdiedet biss b' €37.80c.

"5. Skont ir-Regolament 3 tal-istess liġi sussidjarja, fejn fil-fond issir xi attività ekonomika, b'seħħ mill-1 ta' Jannar 2015 "... l-inkwilin tal-fond għandu jħallas ukoll lill-persuna li hi intitolata li tirċievi l-kera, ammont ekwivalenti għal 5% fuq id-dħul annwali derivat minn kull attività ekonomika mwettqa fil-proprjetà mikrija lill-każin, u għandu jiġi eskluż id- dħul derivat minn attivitajiet ta' ġbir ta' fondi jew attivitajiet filantropiċi organizzati u amministrati mill-każin innifsu". L-intimati Naxxar Lions F.C. kkumerċjalizzaw il-fond de quo billi willew il-bottegin, bil-kera ta' €30.00ċ kuljum, biex b'hekk fl-2018, 5% ta' dan l-ammont, meta annwalizzat, ammonta għas-somma miżera ta' €547.50ċ għal-sena sħiħa.

"6. Permezz tal-Att Nru. X tal-2009, il-Ġvern ta' Malta għamel emendi fil- Liġijiet tal-Kera; madanakollu, ma għamel ebda tibdil għal dak li jirriġwardja kirjiet ta' każini li saru qabel l-ewwel (1) ta' Ġunju 1995 tant illi l-Artikolu 1531J tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid li "meta l-kirja tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa 'tgħodd il-liġi u d- definizzjonijiet kollha kif kienu fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1996." Għalhekk anke wara l-Att X tal-2009 ir-rikorrenti baqgħu privi minn kull protezzjoni tad-drittijiet tagħhom, oltre illi bl-imsemmija liġi u liġijiet ohra viġenti hemm normi differenti applikabbli bejn sidien ta' kazini li nkrew qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u dawk li nkrew wara l-1 ta' Ġunju 1995, kif wkoll bejn sidien ta' kazini u sidien ta' proprjetajiet residenzjali jew kummerċjali".

3. L-ewwel Qorti iddeċidiet il-kawża b'dan il-mod:-

"(1) tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati safejn m'humiex kompatibbli ma' din is-sentenza;

"(2) Tilqa' l-ewwel talba billi tiddikjara illi fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta għall-perjodu bejn is-16 t'Awissu 1987 u l-10 ta' Mejju 2019;

"(3) Tilqa' t-tieni talba billi tiddikjara illi l-lokazzjoni viġenti tal-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar, NXR 1705, proprjetà tar-rikorrenti, a favur tal-intimati Naxxar Lions Football Club, u l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk huma inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti għar-rigward tal-proprjeta' de quo.

"(4) Tilqa' t-tielet talba billi tiddikjara illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar, lill-klabb intimat billi huma ntitolati jieħdu lura l-pussess sħih tal-istess fond.

"(5). Tiċħad ir-raba' talba iżda tiddikjara li n-Naxxar Lions Football Club ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet speċjali tal-liġijiet tal-kera biex jibqa' jokkupa l-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar.

"(6). Tilqa' l-ħames talba billi tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom billi inter alia ma ġiex miżmum bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas- sid u dawk tal-inkwilini.

"(7). Tilqa' s-sitt talba billi tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, fis-somma ta' €6,000 għal danni morali u €250,000 danni pekunjarji.

"(8). Tilqa' s-seba' talba billi tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-istess kumpens ta' €256,000 bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament".

4. Ir-raġunijiet li wasslu lill-ewwel Qorti sabiex tiddeċiedi hekk kienu:

"Applikabilita` tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni

"Illi permezz tal-ħames eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat isostni li fi kwalunkwe każ r-rikorrenti ma jistgħux jistrieħu fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex m'għandniex każ ta' teħid ta' proprjetà, kif jikkontempla l-Artiklu, iżda, jekk xejn, kontroll fl-użu tal-proprjetà. Tabilħaqq, bil-ħolqien ta' titlu ta' lokazzjoni, ma ttieħed l-ebda dritt proprjetarju (in rem)(recte, in re) *mir-rikorrenti. Hemm ġurisprudenza f'dan is-sens: ara per eżempju Nazzareno Galea v Giuseppe Briffa, 30.11.2001 Qorti Kostituzzjonali, li rriteniet, wara analiżi akkurata tat-test tal-Kostituzzjoni, li f'każijiet bħal dawn m'hemmx teħid ta' proprjeta` jew ta' xi jedd fuqha taħt xi forma jew oħra iżda ta' limitazzjoni tal-użu tagħha. Limitazzjoni li l-istess Qorti dehrilha li tista' tkun koperta fl-Art.1 tal-Ewwel Protokoll tal- Konvenjoni dwar it-Drittijiet tal-Bniedem imma ma jidhirx lil hi inkwadrata fil-parametri tal-Art. 37 imsemmi. Din is-sentenza ġiet applikata għall-każijiet fejn ċens temporanju ġie kkonvertit f'wieħed perpetwu – ara Josephine Bugeja v Avukat Ġenerali 07.12.2009 Qorti Kostituzzjonali. F'każ ieħor ta' perpetwazzjoni taċ-ċens – John Bugeja v Provinċjal Alfred Calleja noe 11.11.2011 il-Qorti Kostituzzjonali rriġettat din l-interpretazzjoni dejjqa għar-raġuni li t-teħid għal dejjem tal- utile dominju kien tneħħija ta' parti sostanzjali tad-dritt ta' proprjeta`. Wara s-sentenza ta' Josephine Bugeja, l-Art. 37 beda jingħata interpretazzjoni wiesa anke f'każijiet fejn iddaħħlet kera (u allura dritt personali, u mhux proprjetarju) għeluq iċ-ċens temporanju. F'Mary Anne Busuttil v Tabib John Cassar 31.10.2014 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li skont Art. 37 ma jista' jitneħħa "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li jkun"; filwaqt li f'Vincent Curmi v Avukat Generali 24.06.2016 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li t-teħid ta' proprjeta` għal skopijiet ta' kirja huwa t-teħid ta' "interess (li) tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit- tgawdija tal-proprjeta` tagħhom". Interpretazzjoni li ġiet approvata sa riċentement mill-istess Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza Rebecca Hyzler v Avukat Generali 29.03.2019. Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra wkoll tiġi miċħuda;*

"***Marġini t'apprezzament wiesa mogħti lill-Istat biex jilleġisla sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` skont l-interess ġenerali.***

"Illi huwa minnu li l-Konvenzjoni tagħti marġini t'apprezzament wiesa lill- Istati Membri biex jilleġislaw sabiex jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` skont l-interess ġenerali, iżda huwa daqstant ieħor stabbilit li dan l- eżerċizzju jrid isir b'mod proporzjonali. L-isproporzjon f'dan il-każ huwa lampanti. Skont kif irrelata l-perit tekniku, filwaqt li l-valur lokatizzju mill-1987 sal-2019 kien ta' €1,125,360 il-kera kif ikkontrollata mil-liġi bejn l-1987 u l-2019 kienet ta' €2,449.10c.

"Illi minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti imponew fuq l-atturi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali ma' l-interess tagħhom.

"Illi għalhekk is-sitt eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat ser tiġi miċħuda wkoll;

> *"Illi bħala konsegwenza tal-fatt li l-istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol ta' Konvenzjoni Ewropeja, l-istat għandu jħallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji;*
>
> *"Illi d-dannu morali ġej minn ksur tal-jedd ta' proprjetà huwa anqas gravi minn dak ġej minn ksur ta' jeddijiet marbuta mal-ħajja jew mal-personalità, u għalhekk il-Qorti sejra tillikwidahom fis-somma ta' €6,000 biex jagħmlu tajjeb għall-frustrazzjoni u l-istat ta' inċertezza impost fuq ir-rikorrenti;*
>
> *"Illi dwar id-dannu monetarju, jiġi spjegat li abbażi tal-insenjament tal-Qorti Ewropeja fil-kawża Zammit and Attard Cassar v. Malta, il-kumpens mhux qed jingħata sħih stante li wara r-restrizzjoni jibqa' l-fatt li kien hemm għan leġittimu, iżda min-naħa l-oħra qed jingħata kumpens sostanzjali stante li l-interess pubbliku li l-istat kien qed jipproteġi ma kienx wieħed ta' grad bħal meta per eżempju biex jipprovdi akkomodazzjoni għal persuni li m'għandhomx fejn joqogħdu jew li jsibu diffikoltà biex isibu fejn joqogħdu. Ta' dan din il-qorti hija tal-fehma li l-istat għandu jħallashom kumpens monetarju fl-ammont ta' €250,000".*

5. L-Avukat tal-Istat appella mis-sentenza tal-ewwel Qorti, bl-aggravji jkunu:

   i. Dwar dik il-parti tas-sentenza li ċaħdet l-eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali li l-ewwel talba kellha tkun miċħuda in kwantu tirreferi għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

   ii. Il-kumpens mogħti mill-ewwel Qorti hu eżaġerat.

6. L-atturi wieġbu u taw ir-raġunijiet għalfejn din il-Qorti għandha tiċħad l-appell.

7. In-Naxxar Lions Football Club għalkemm notifikat, naqas milli jwieġeb.

L-ewwel aggravju.

8. Fl-ewwel aggravju l-Avukat tal-Istat argumenta li:

> *"Illi jiġi rilevat li l-Ewwel Onorabbli Qorti injorat il-fatt li ġialadarba li l-vertenza li kellha quddiemha kienet tirreferi għall-użu tal-football club naxxenti minn relazzjoni ta' kera, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax u dan bit-tħaddim tas-subartikolu (2) tal-istess artikolu Kostituzzjonali.*
>
> "Illi magħdud ma' dak li għadu kif ingħad, fl-umli fehma tal-appellant, l-Ewwel Onorabbli Qorti naqset milli teżamina sewwa l-kontenut tal-artikolu 37 u tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk ma waslitx għal deċiżjoni skont il-liġi. Dan għaliex il-kirja mertu ta' il-każ hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li hija liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u skont ma jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni: *"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni m'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)...."*.

9. Għal dak li jirrigwarda l-ewwel parti tal-aggravju, il-fatt li l-kwistjoni tittratta dwar l-użu tal-fond ma jfissirx li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax.

10. L-Art. 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi illi, *"ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` li kull xorta li tkun"* ma jista' jittieħed jekk mhux *inter alia* bi ħlas ta' kumpens xieraq. Id-dritt ta' sid li jkollu pussess materjali huwa interess fuq proprjeta` u għalhekk imħares taħt l-Artikolu 37 minkejja li s-sid ma ġiex imċaħħad minn kull interess li għandu fil-fond.

11. Għaldaqstant, l-ewwel parti tal-aggravju hu miċħud.

12. L-Art 47(9) jipprovdi:

"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) u li ma –

(a) iżżidx max-xorta ta' proprjeta` li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta` li jistgħu jiġu miksuba;

(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta` 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 (*ċ*) tal-Artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni".

13. Għalkemm il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (*a*) sa (*d*) tal-art. 37(9). Għalhekk l-Avukat tal-Istat sewwa qal illi l-Kap. 69 kif emendat, ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

14. Għalhekk tilqa' din il-parti tal-aggravju tal-appellant.

<u>It-tieni aggravju.</u>

15. F'dan l-aggravju l-appellant jilmenta mill-kumpens li llikwidat l-ewwel Qorti, ċioe` kumpens pekunjarju ta' €256,000 u kumpens non-pekunjarju ta' €6,000.

16. L-appellant isostni li l-kumpens hu kemmxejn għoli u għalhekk jixraq li jitnaqqas.

17. L-ewwel parti tal-aggravju jindirizza l-kumpens ta' €6,000. Ilment li l-Qorti tqis li hu fieragħ meta tikkunsidra t-trapass ta' snin twal li l-atturi ilhom soġġetti għall-kirja li tiġġedded bis-saħħa tal-liġi u fejn is-sid ma jafx meta xi darba ser jieħu lura l-pussess tal-fond u matul liema żmien qiegħed jirċievi kera miżera meta paragunat mal-kera li titħallas fis-suq ħieles.

18. L-Avukat tal-Istat isostni li sabiex jingħata kumpens non-pekunjarju, għandha ssir prova li s-sid sofra minn tbatija. Hu ovvju li s-sidien qegħdin isofru minħabba li ma jistgħux igawdu ħwejjiġhom għaliex qegħdin jitgawdew minn ħaddieħor, u għal dan is-sidien qegħdin għal snin twal jirċievu kera li hi *fraction* ta' dik li titħallas fis-suq ħieles. Dan iktar u iktar f'każijiet bħal dan fejn l-inkwilin qiegħed jagħmel qligħ mis-*snack bar* li hemm fil-fond u li ovvjament qiegħed jiġġenera qligħ lin-Naxxar Lions Football Club. F'dan ix-xenarju s-sid bilfors iħoss sens ta' frustrazzjoni, inġustizzja u inċertezza. Wieħed irid jiftakar kif f'dan il-każ is-sidien ilhom snin b'kirja li issa ilha snin twal ħafna imposta fuqhom bis-saħħa tal-liġi speċjali tal-kera mingħajr m'għandhom xi ħjiel meta ser jieħdu lura l-pussess tal-fond. Filwaqt li s-sidien qegħdin jirċievu kera miżera, l-inkwilin qiegħed jagħmel qligħ tajjeb minn dik il-parti tal-fond li ta lil terz sabiex minnu jopera *snack bar*. Dan apparti l-fatt li r-rimedju li jingħataw f'kawżi ta' din ix-xorta ma jinkludix li s-sid jieħu lura l-pussess tal-fond, u li għal dak l-iskop jkollu jipproponi proċeduri oħra waqt li s-sentenza ssir ġudikat.

19. Il-Qorti żżid li mill-ġurisprudenza kemm tal-qrati lokali u wkoll tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem hu stabbilit li f'kawżi simili l-Qorti tillikwida somma flus li għandha titħallas mill-Istat bħala kumpens non-pekunjarju. Ma ngħatat l-ebda raġuni għalfejn f'dan il-każ l-ewwel Qorti ma kellhiex tagħti l-istess tip ta' rimedju.

20. Bejn il-kontendenti m'hemmx kontestazzjoni li l-kirja li għandhom in-Naxxar Lions Football Club hi regolata mill-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69). Kirja li bdiet permezz ta' skrittura tat-18 ta' Frar 1945 u b'kera ta' Lm30 fis-sena. Irriżulta li fit-28 ta' Frar 2014 il-kera żdiedet b'rata fissa ta' 10%.

21. Il-perit tekniku għamel stima tal-kera fis-suq miftuħ għall-perjodu bejn l-1987 sas-sena 2019:

Sena	**€/xahar**	**€/sena**
1987	1970	23,640
1992	2150	25,800
1997	2560	30,720
2002	2880	34,560
2007	3220	38,640
2012	3660	43,920
2017	3840	46,080
2019	3900	46,800

22. Il-perjodu rilevanti hu mis-sena 1987 ċioe` meta daħal fis-seħħ l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319). Minn dak iż-żmien diġa` għaddew iktar minn tletin sena.

23. Ir-rapport tal-perit tekniku hu l-uniku prova li hemm fl-atti dwar il-valur lokatizju.

24. Jekk tgħodd it-total tal-kera skond l-istima li għamel il-perit tekniku (1987 sa 2019) wieħed jikkonferma li l-kera li rċevew is-sidien matul is-snin, hi frazzjoni miżera. Kien biss fl-1 ta' Jannar 2014 li kienu introdotti r-Regolamenti dwar Kundizzjonijiet tal-Kirjiet tal-Każini (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.13). Għal dak li jirrigwarda l-kera, dawk ir-regolamenti ma pprovdewx għall-awment fil-kera diċenti (ara paragrafu 2 ta' din is-sentenza u paragarafi 2 u 3 tar-regolamenti). Zidiet regolati wkoll mil-liġi u jinħadmu bi proporzjon ma' kera bażiku li hu diġa` baxx ħafna, u li ma l-ebda konsiderazzjoni ta' kera tas-suq ħieles.

25. Il-fond qiegħed fiċ-ċentru tan-Naxxar, faċċata tal-knisja parrokkjali, u ġie stmat li għandu valur (Diċembru 2019) ta' €790,000. Il-kera li s-sidien għandhom jedd għaliha llum hu biss ta' 0.08% tal-valur kapitali (€107.69 + €547.50 = €655.19 fis-sena).

26. Meta tikkunsidra l-istima tal-perit tekniku u s-snin twal li Naxxar Lions Football Club ilu jgawdi l-fond bis-saħħa tal-liġi speċjali tal-kera, diġa` hu biżżejjed biex tikkonkludi li s-sidien ġew imġiegħla jbatu minn piż sproporzjonat. Dan apparti l-konsiderazzjonijiet li:

i. L-applikazzjoni tal-liġi speċjali ta' kera, sid il-kera m'għandu l-ebda ħjiel meta ser jieħu lura l-fond oġġett tal-kawża. Kif qalu l-atturi, il-protezzjoni li l-liġi tagħti lill-każini hi waħda indefinita.

ii. Fil-fond hemm bar, u għalhekk parti minnu qiegħed jintuża għal skop kummerċjali.

iii. F'dan il-każ hu evidenti li l-inkwilin ma ħax ħsieb il-fond (ara rapport tal-perit tekniku).

iv. M'hemmx il-ħtieġa soċjali li jkun hemm per eżempju f'kirjiet ta' djar ta' abitazzjoni. F'dan il-każ jirriżulta li llum is-sular ta' isfel jintuża bħala *snack bar* li jitmexxa minn terzi u li minnu l-klabb appellat qiegħed jiġġenera qligħ.

27. Ukoll jekk tikkunsidra li mhux bilfors l-atturi kienu sejrin isibu jikru l-fond għaż-żmien kollu relevanti, u jista' jkun hemm bejn kirja u oħra żmien meta l-fond ma jinkeriex, xorta jibqa' il-fatt li d-diskrepanza hija kbira wisq biex tista' titqies li tħares it-test ta' proporzjonalita`. Il-konklużjoni bilfors trid tkun illi l-piż mitfugħ fuq is-sidien huwa wieħed eċċessiv jew sproporzjonat.

28. Fir-rikors tal-appell issemma wkoll li l-atturi setgħu faċilment ibiegħu l-fond. Hu veru li matul is-snin ma kien hemm xejn x'iżomm lill-atturi milli jipprovaw ibiegħu l-fond. Pero` ovvjament dan b'telf finanzjarju

kbir għalihom, għaliex il-fond mikri u l-kirja hi protetta bil-liġi speċjali ta' kera.

29. Argument ieħor tal-Avukat tal-Istat hu li m'għandux iħallas dak il-kumpens pekunjarju kollu meta tikkunsidra li kien biss fl-2019 li l-atturi ppreżentaw il-kawża. Il-Qorti ma taqbilx. Il-kumpens li ngħataw l-atturi hu għal ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għal kull ġurnata li għaddiet. Kien l-obbligu tal-Istat li jekk ried li jagħti protezzjoni lill-każini li jikru fond mingħand privat, jagħmel liġijiet li jirrispettaw ukoll il-jedd tas-sid li jirċievi kera xierqa. Minflok l-Istat ilu snin twal ikaxkar saqajh u jevita milli jagħmel tibdil li verament jassigura lis-sidien kera diċenti. Għaldaqstant, għandu obbligu li jagħmel tajjeb għan-nuqqasijiet tiegħu. Il-kumpens pekunjarju hu dovut proprju minħabba li kull ġurnata li tgħaddi, l-Istat qiegħed jikser il-jedd fundamentali tal-atturi protett taħt Artikolu 1 tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali.

Għal dawn ir-raġunijiet:

i. Sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq tilqa' l-ewwel aggravju u tvarja s-sentenza tal-ewwel Qorti fis-sens li tiċħad l-ewwel talba in kwantu tirreferi għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

ii. Tiċħad it-tieni aggravju u tikkonferma s-sentenza appellata fir-rigward tal-kumplament.

iii. Spejjeż tal-appell jinqasmu in kwantu għal ħamsa u tmenin fil-mija (85%) a karigu tal-appellant u ħmistax fil-mija (15%) a karigu tal-appellati atturi.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr