QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
AĠENT PRESIDENT

ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF

ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 28 ta' Jannar, 2021.

Numru 1

Rikors numru 107/2018/1 MCH

John Pace, Alessandra armla minn Noel Radmilli, Paul Radmilli u Rachel Radmilli, Mark u Marianna konjuġi Pace, Maria Pia *sive* Marian u Christopher konjuġi Galea, Maria u l-Imhallef Dottor Noel Arrigo, t-Tabib Dottor in Medicina Louis Joseph u Antoinette konjuġi Sant Cassia

v.

L-Avukat tal-Istat u Joseph, David u Christian ilkoll Montebello

1. Dawn huma appell tal-konvenuti Montebello u appell ieħor tal-Avukat tal-Istat minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali fis-17 ta' Ġunju 2020 illi sabet illi d-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini [Kap. 69] jiksru il-jeddijiet tal-atturi għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom, iddikjarat illi l-konvenuti Montebello ma jistgħux jinqdew b'dawk id-disposizzjonijiet

safejn jagħtuhom jedd ta' rilokazzjoni fuq il-proprjetà tal-atturi, u ikkundannat lill-Avukat tal-Istat iħallas lill-atturi kumpens ta' ħames mija u għaxart elef euro (€ 510,000) biex jagħmel tajjeb għall-ksur tal-jeddijiet tagħhom. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. L-atturi huma sidien ta' żewġ proprjetajiet, wieħed fi Triq Sant'Ursola u ieħor fi Triq il-Batterija, fil-Belt Valletta, li huma mikrija bħala lukanda lill-konvenuti Montebello b'kera ta' elf, sitt mija u tmienja u tletin euro u tmintax-il ċenteżmu (€ 1,638.18) fis-sena. Il-proprjetajiet ilhom mikrija bosta għexieren ta' snin u l-kiri jiġġedded bis-saħħa tal-liġi.

3. Billi jidhrilhom illi l-kera huwa baxx wisq meta mqabbel ma' kemm il-proprjetajiet jistgħu jinkrew fis-suq ħieles, iżda l-liġi – partikolarment id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 – ma tħallihomx igħollu l-kera, u dan huwa bi ksur tal-jeddijiet tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom imħarsa taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ["il-Kostituzzjoni"] u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["l-Ewwel Protokoll"], u wkoll illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 jiddiskriminaw kontra tagħhom meta mqabbla ma' sidien li krew il-proprjetà tagħhom wara li daħal fis-seħħ l-Att XXXI tal-1995, bi ksur tal-jedd tagħhom imħares taħt l-art. 45 tal-Kostituzzjoni u l-art. 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["il-Konvenzjoni"], l-atturi fetħu din il-kawża tallum u talbu illi l-qorti:

»I. tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti ossija l-Att X tal-2009 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Montebello rigwardanti l-fond *British Hotel*, 267 Triq Sant' Ursula b'aċċess ukoll minn 39/40 Battery Street, il-Belt Valletta u qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni Ewropea … … …;

»II. konsegwentement tagħtihom dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni inkluż li jingħataw il-pussess effettiv tal-*British Hotel* fi Triq Sant' Ursula, il-Belt Valletta b'aċċess minn Battery Street, il-Belt Valletta bil-permessi kollha neċessarji għall-ġestjoni tal-istess lukanda u jiżgumbraw lill-intimati mill-fond in kwistjoni *oltre* li jingħataw kumpens xieraq għall-okkupazzjoni tal-fond bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem tar-rikorrenti;

»III. tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma kkreatx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin *stante* li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni *ai termini* tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

»IV. tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, *ai termini* tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

»V. tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati *ai termini* tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

»VI. tiddikjara u tiddeċiedi wkoll illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa diskriminatorju in konfront tagħhom *sia ai termini* tal-artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea *stante* li l-inkwilini ta' fondi kummerċjali miftiehma wara l-1 ta' Ġunju 1995 *ai termini* tal-Att XXXI tal-1995 jistgħu jitterminaw l-inkwilinat tagħhom mal-iskadenza tat-terminu lokatizju waqt li dawk li jirrisalu għal qabel dik id-data, huma ċirkoskritti bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta biex b'hekk inħolqot diskriminazzjoni bejn fondi kummerċjali lokati qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u dawk lokali wara u b'hekk tagħti l-kumpens u r-rimedji opportuni għall-istess diskriminazzjoni kreata fil-liġi.«

4. L-ewwel qorti iddeċidiet hekk:

»… … … tiċħad it-talba numru VI tar-rikorrenti;

»tiddikjara li ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea;

»tiffissa is-somma ta' €510,000 bħala kumpens pekunarju u non-pekunarju u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess minħabba dan il-ksur ta' drittijiet hawn fuq indikati;

»tiddikjara illi l-intimati ma għandhomx jibqgħu jgawdu l-protezzjoni li jagħtihom il Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tat-2009 *vis-à-vis* il-fond in kwistjoni.

»L-ispejjeż għandhom jitħallsu in kwantu għal żewġ terzi mill-Avukat tal-Istat u terz mir-rikorrenti.«

5. Ir-raġunijiet li wasslu lill-ewwel qorti għal din il-konklużjoni, safejn relevanti għal dan l-appell, ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»F'dina l-kawża r-rikorrenti qed jitlobu lill-qorti sabiex, *inter alia,* (i) tiddikjara illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Montebello li jikser id-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea; (ii) tiddikjara illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa diskriminatorju fil-konfront tar-rikorrenti *ai termini* tal-artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-istess Konvenzjoni, u (iii) tagħti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji li jidhrilha li huma xierqa fis-sitwazzjoni, inkluż li jerġgħu jieħdu l-pussess tal-fond bil-permessi kollha neċessarji għall-ġestjoni tal-istess lukanda.

»L-intimati wieġbu li t-talbiet kollha tar-rikorrenti mhumiex siewja għaliex kemm taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll taħt il-Konvenzjoni Ewropea huma infondati fil-fatt u fid-dritt. Huma ressqu eċċezzjonijiet kemm preliminari kif ukoll fil-mertu.

»Eċċezzjonijiet Preliminari

»Prova tat-titolu, kirja u konfini

»Il-qorti tagħraf illi f'kawżi ta' dan it-tip ir-rikorrenti m'humiex rikjesti illi jipproduċu prova ta' titolu assolut jew oriġinali. Kif intqal minn din il-qorti diversament presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet <u>Robert Galea *v.* Avukat Generali *et*</u> (PA Kost 07/02/2017):

> »"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika (<u>Ian Peter Ellis *et v.* Avukat Generali *et*</u> Kost 27.3.2015). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor.
>
> »"Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."

»Minn eżami tal-provi prezentati mir-rikorrenti fil-mori tal-kawża l-qorti tqis illi r-rikorrenti ressqu prova sodisfaċjenti tat-titolu tagħhom għall-finijiet ta' din il-kawża. Senjatament jirriżulta illi r-rikorrenti John Pace, Alessandra Radmilli, Paul Radmilli, Rachel Radmilli, Mark u Marianna konjuġi Pace u Maria u Christopher konjuġi Galea għandhom sehem

indiviz ta' $^{3}/_{20}$ kull wieħed mill-proprjetà in kwistjoni, filwaqt illi r-rikorrenti Maria u Dottor Noel konjuġi Arrigo u Dottor Louis Joseph u Antoinette konjuġi Sant Cassia għandhom sehem indiviż ta' $^{1}/_{5}$ kull wieħed mill-istess proprjetà.

»… … …

»Fir-rigward tal-prova tal-kirja tal-intimati Montebello l-qorti rat illi Christian Montebello stess ikkonferma *ex admissis* fix-xiehda tiegħu illi l-intimati Montebello jinsabu fil-pussess tal-proprjetà in kwistjoni taħt titolu ta' kirja u li dejjem ħallsu l-kera dovuta lil Alessandra Radmilli, kif ukoll illi l-familja tagħhom ilha tikri din il-proprjetà sa mis-snin tletin. Għaldaqstant il-qorti tqis illi jinsab sodisfaċentement pruvat illi l-proprjetà in kwistjoni tinsab fil-pussess tal-intimat Montebello taħt titolu ta' kera u dan sa mis-snin tletin.

»Fir-rigward tal-prova dwar il-konfini tal-proprjetà, il-qorti tqis illi tali prova m'hijiex ta' relevanza għall-mertu ta' natura kostituzzjonali ta' dawn il-proċeduri iżda semmai biss jekk, f'kaz ta' eżitu favorevoli għar-rikorrenti, din il-qorti tilqa' t-talba għar-ripreża lura tal-fond mir-rikorrenti. Għaldaqstant il-qorti tqis illi jkun aktar għaqli illi din il-prova tiġi għalhekk eżaminata f'dak il-kuntest jekk jirriżulta li jkun il-każ.

»L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

»… … …

»L-intimati eċċepew ukoll illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'huwiex applikabbli għal każ odjern peress illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-seħħ fid-19 ta' Gunju 1931 u *cioè* qabel it-3 ta' Marzu 1962.

»… … …

»… … … il-qorti tqis illi din l-eċċezzjoni tal-intimati għandha mis-sewwa u qed tigi milqugħa.

»… … …

»L-awturi tar-rikorrenti daħlu fil-kirja volontarjament

»L-intimati eċċepew illi ma jistax ikun hemm ksur tad-drittijiet fonda-mentali tar-rikorrenti fil-każ *de quo* għaliex l-awturi tagħhom kienu volontarjament daħlu f'din il-kirja meta kienu jafu x'kienu l-liġijiet viġenti.

»F'dan ir-rigward il-qorti tagħraf illi dan l-argument diġà ġie kemm-il darba diskuss fil-ġurisprudenza kemm tal-qrati Maltin u kif ukoll ta' Strasburgu, u l-posizzjoni legali ta' dawn il-qrati hija illi dan l-argument m'għandux mis-sewwa, l-ewwel nett għaliex jekk l-awturi tal-partijiet riedu jieħdu xi vantaġġ mill-proprjetà tagħhom dan kellhom tabilfors jagħmluh in ottemperanza tal-liġijiet viġenti ta' dak iż-żmien, u t-tieni nett għaliex l-awturi tal-partijiet ma setgħux raġonevolment jipprevedu l-estent tal-inflazzjoni fil-prezzijiet tal-proprjetà fid-deċenni susseg-wenti. … … …

»Din il-qorti tirrileva illi huwa fallaċi li jingħad li ma jistax ikun hemm ksur tad-drittijiet sanċiti permezz tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol għaliex l-awturi tal-partijiet liberament għażlu li jidħlu f'kuntratt ta' kera li kienu jafu li kien ser ikun strettament regolat bil-liġi tal-kera. Il-fatt waħdu illi l-awturi tal-partijiet kellhom jagħżlu li jew ma jieħdu l-ebda vantaġġ mill-proprjetà tagħhom jew li jissottomettu lilhom infushom

għar-reġim legali impunjat sabiex jieħdu xi vantaġġ mill-istess proprjetà huwa minnu nnifsu evidenza ta' possibbli interferenza fid-drittijiet ta' proprjetà tar-rikorrenti jew l-awturi tagħhom. Għalhekk il-qorti tqis illi din l-eċċezzjoni ma tistax tiġi milqugħa.

»L-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni

»Ir-rikorrenti jilmentaw illi minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ukoll kif emendat permezz tal-Att X tal-2009, il-kera illi huma qed jipperċepixxi għall-fond … hija irrizorja meta ikkomparata mal-valur lokatizju tal-istess fond fuq is-suq liberu u illi l-isproporzjon maħluqa mill-mekkaniżmu stabbilit mill-liġi hija tant kbira illi huma ma jistgħu qatt jingħataw kirja ekwa għaż-żmien illi l-fond ser jibqa' f'idejn l-inkwilini u li għaldaqstant huma qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr kumpens xieraq.

»L-intimati min-naħa tagħhom, għalkemm ma jinnegawx illi f'dan il-każ hemm indħil fid-dritt tar-rikorrenti sanċit *ai termini* tal-artikolu 1 tal-Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, jargumentaw illi *cio nonostante* m'hemm l-ebda leżjoni ta' dritt għaliex l-indħil huwa legali, leġittimu u fl-interess ġenerali peress illi huwa intiż sabiex jippreserva l-vijabbilità ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali. L-Avukat Ġenerali jargumenta wkoll illi skont dan l-artikolu l-istat għandu diskrezzjoni wiesgħa li m'għandhiex tinbidel sakemm ma jirriżultax illi giet eżerċitata b'mod manifestament irraġonevoli.

»… … …

»Fil-każ odjern ma jidhirx illi qed jiġi kkontestat illi kien hemm interferenza fid-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tagħha. Jidher ukoll li lanqas ma qed tiġi kkontestata l-legalità tal-Kapitolu 69 u lanqas tal-Att X tal-2009.

»Fin-nota ta' sottomissjonijiet ir-rikorrenti ressqu kontestazzjoni fir-rigward tal-element tal-leġittimità tal-interferenza, u argumentaw illi f'dan il-każ diffiċli jingħad illi l-interferenza fid-dritt tagħhom hija fl-interess ġenerali peress illi kirja m'hijiex waħda residenzjali iżda hija kummerċjali.

»Fuq l-element tal-interess ġenerali intqal minn din il-qorti diversament presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet <u>Josephine Azzopardi *et v.* L-Onorevoli Prim Ministru *et*</u> (PA 11/05/2017)

> »"Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid ikun ġustifikat fl-interess ġenerali, irid jintwera li hemm utilità konkreta għal dak l-indħil, u mhux sempliċi ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess ġenerali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-ġid tal-persuna."

»It-terminu interess pubbliku jew ġenerali għandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli għandhom dikrezzjoni wiesgħa f'dan il-kuntest li m'għandhiex tiġi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirriżultax li tkun irraġonevoli. *Detto* dan, din is-diskrezzjoni m'hijiex waħda illimitata u l-eżerċizzju tagħha jrid dejjem ikun *entro* l-esiġenzi minimi imposti mill-Konvenzjoni.

»Jidher mill-ġurisprudenza tal-qorti Ewropea illi l-interess ġenerali ma jeħtieġx li jkun wieħed relattiv għall-akkomodazzjoni soċjali; l-għan jista' jkun wieħed soċjali, ekonomiku, jew xi għan ieħor li jista' talvolta jiġi meqjus bħala wieħed fl-interess pubbliku anke jekk il-komunità in

ġenerali ma jkollhiex użu jew tgawdija diretta tal-proprjetà in kwistjoni, u wkoll għal protezzjoni tal-morali. Fir-rigward tal-leġislazzjoni mmirata lejn il-protezzjoni t'intrapriżi kummerċjali intqal illi:

> "rent regulation to preserve the economic viability of commercial enterprises in the interest of both those enterprises and the consumer, was also in the general interest."[1]

»Għalkemm l-interferenza fid-dritt tal-proprjetà tar-rikorrenti f'dan il-każ ma kienx għal skopijiet t'għajnuna soċjali jew t'akkomodazzjoni residenzjali, il-qorti tqis illi xorta waħda l-għan tal-liġi kien wieħed leġittimu fl-interess ġenerali, sabiex jgħin lill-intrapriżi kummerċjali u konsegwentement l-ekonomija tal-pajjiż in ġenerali. Il-qorti tqis illi l-leġislatur għaraf però li aktar ma jmur iż-żmien, anqas m'għad hemm bżonn ta' din il-protezzjoni mogħtija lil intrapiżi kummerċjali tant illi permezz tal-Att X tal-2009 introduċa emendi li għandhom l-iskop li jtemmu l-protezzjoni tal-kirjiet kummerċjali. Illi *cio nonostante*, il-fatt illi l-interess pubbliku m'huwiex immirat lejn l-assigurar t'akkomodazzjoni residenzjali u l-prevenzjoni ta' *homelessness* huwa wieħed relevanti għal-likwidazzjoni tal-kumpens li jista' jkun dovut lir-rikorrenti jekk jinstab illi huwa minnu illi sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali indikati minnhom.

»Fir-rigward tal-element tal-proprozjonalità, ġie deċiż illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanċiti permezz tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol ma tkunx tissarraf f'leżjoni tal-istess drittijiet, għandu jirriżulta illi l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment

> »"fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of article 1."

»Fuq dan il-punt, gie deċiz illi

> »"Hekk kif il-gvern għandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens ġust għal dak it-teħid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, iħoss li jrid jintervjeni fl-użu li jsir minn proprjetà ta' terzi, irid jara li ċ-ċittadin privat ma jiġix ippreġjudikat, u li jingħata kumpens xieraq għall-użu impost. L-aspett soċjali ta' liġi trid tiġi evalwata mill-gvern, u *sta* għall-gvern jara li liġi, applikabbli *erga omnes*, twassal għall-konsegwenzi mixtieqa; però, fejn se jiġu aġevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-gvern irid jara li ma tbatix klassi oħra ta' ċittadin, u hawn il-ħtieġa ta' bilanċ ġust.
>
> »Jinkombi fuq il-gvern li joħloq mekkaniżmu li f'kull każ iwassal għal bilanċ ġust, u, għall-fini ta' dan il-kaz, din il-qorti tara li l-gvern ma pprovdix għas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq … … …"

»Illi l-isporpzjon *o meno* ta' miżura però ma tridx tiġi eżaminata sempliċiment mill-lat teoretiku biss, iżda trid tiġi determinata f'kull każ skont ir-riżultanzi fattwali tiegħu. F'dan il-każ jirriżulta illi l-proprjetà in kwistjoni tintuża bħala *hotel* u preżentement l-intimati Montebello jħallsu kera annwali ta' €1,634.18. Mir-relazzjoni tal-perit Borg Costanzi jirriżulta illi l-valur lokatizju annwali ta' dan il-fond għas-snin 2015 –

[1] »G. *v.* Austra (KEDB 7/06/1990).«

2018 fuq is-suq liberu huwa ta' €249,600, filwaqt illi l-valur tal-proprjetà nnifsha fuq is-suq liberu huwa ta' €5,200,000. Analiżi kemm tar-relazzjoni tal-perit tekniku Borg Costanzi, u kif ukoll tar-rapport tal-perit preżentat mill-intimati Montebello u li jindika ċifri aktar konservattivi mir-relazzjoni tal-perit tekniku turi sproporzjon evidenti u manifesta bejn l-għan tal-miżura u d-drittijiet konvenzjonali tar-rikorrenti li qed twassal biex ir-rikorrenti jġorru piż eċċessiv peress illi m'humiex qed jirċievu kumpens xieraq għall-kontroll t'użu tal-proprjetà tagħhom illi qed jissubixxu. Għalhekk fil-fehma tal-qorti jirriżulta illi l-prinċipju tal-proporzjonalità m'huwiex qiegħed jinżamm f'dan il-każ, u konsegwentement huwa minnu fid-dritt u fil-fatt l-ilment tar-rikorrenti li sofrew leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom kif sanċit fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

»Fir-rigward tal-emendi li ġew introdotti permezz tal-Att X tas-sena 2009 il-qorti tagħmel referenza għal dak deċiż minnha fis-sentenza fl-ismijiet Agnes Gera de Petra Testaferrata *v.* Avukat Generali *et* (PA 28/05/2019)12 fis-sens li

> »"Rigward l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 il-qorti tirrileva li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti billi dawn l-emendi ma humiex biżżejjed ladarba l-awment qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, u dan minħabba r-restrizzjoni kontemplata fl-artikolu 4(2) tal-Kap. 69. Għalkemm bl-emendi li daħlu bl-Att X tal-2009 kien hemm awment fil-kera, dan l-awment xorta waħda ma jirriflettix fl-għadd tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż.
>
> »"[…]
>
> »"*Inoltre*, skont l-artikolu 1531I tal-Kodiċi Ċivili, il-possibilità li r-rikorrenti tieħu lura l-fond tagħha tiskatta wara 20 sena dekorribbli mis-sena 2008 u għalhekk illum għad fadal 9 snin oħra sabiex hi tkun fil-pozizzjoni li tirriprendi l-post. Sadanittant hija tibqa' kost-retta għal dan iż-żmien li baqa' li tirċievi l-kera tenwa bħal ma qed iddaħħal fil-preżent u tibqa' ġġorr piż eċċessiv u sproporzjonat.

»Il-qorti ftit li xejn għandha xi żżid fuq dan. Peress illi skont l-emendi l-awment tal-kera jiġi kkalkolat fuq kera li hija ferm anqas minn dik tas-suq liberu, ir-riżultat jibqa' xorta waħda illi l-kera perċepita mir-rikorrenti hija anqas minn 1% tal-valur lokatizju fuq is-suq liberu u għalhekk huwa ċar li ma tirriflettix ir-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż. Għalkemm l-effetti ta' dawn ir-restrizzjonijiet huma ċirkoskritti biż-żmien u l-element t'inċertezza rigward meta r-rikorrenti jistgħu jerġgħu jieħdu lura l-pussess tal-fond in kwistjoni ġie eliminat, jibqa' l-fatt illi dawn l-emendi xorta għandhom l-effett li jikkostrinġu lir-rikorrenti jibqgħu jirċievu kera miżera u għaldaqstant iġorru piż eċċessiv bi ksur manifest tal-garanzija konvenzjonali li huma jgawdu. Huwa ċar għalhekk illi għalkemm dawn l-emendi tejbu s-sitwazzjoni, m'humiex biżżejjed biex jindirrizzaw is-sitwazzjoni tar-rikorrenti u qed ikomplu jipprorogaw il-leżjoni tad-drittijiet sofferta minnhom.

»Diskriminazzjoni

»Ir-rikorrenti jilmentaw illi l-Kapitolu 69, anke kif emendat permezz tal-Att X tal-2009, joħloq diskriminazzjoni fil-konfront tagħhom … … …

»… … …

»Il-qorti tqis illi f'dan il-każ ma jirriżultax illi r-rikorrenti sfaw vittmi ta' diskriminazzjoni *ai termini* tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni jew l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni. … … …

»Illi għaldaqstant dan l-ilment tar-rikorrenti huwa infondat u qed jiġi miċħud.

»Rimedju

»I. Likwidazzjoni ta' Kumpens

»… … …

»L-Avukat tal-Istat argumenta illi kwalunwke kumpens likwidat favur ir-rikorrenti għandu jitnaqqas fid-dawl taż-żmien kollu li r-rikorrenti ħallew jgħaddi qabel ma intavolaw din l-azzjoni. Illi però din il-qorti tirrileva illi llum il-ġurnata huwa *ormai* stabbilit illi t-trapass taż-żmien m'għandu l-ebda relevanza fil-kuntest tal-likwidazzjoni ta' danni sofferti minħabba ksur tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem. … … …

»… … …

»Il-perit tekniku irrelatat illi l-valur fis-suq liberu ta' din il-proprjetà huwa ta' €5,200,000. Min-naħa tiegħu, il-Perit Kurt Camilleri Burlò jindika illi l-valur fis-suq liberu ta' din il-proprjetà fl-istat li hi huwa ta' €4,000,000, filwaqt illi mingħajr il-miljoramenti magħmula mill-intimati Montebello għandu valur fis-suq liberu ta' €3,470,000.

»Il-qorti taqbel mas-sottomissjoni tar-rikorrenti illi l-perjodu fir-rigward ta' liema għandu jiġi kkalkolat il-kumpens għandu jibda mill-1987 u *cioè* minn meta l-Konvenzjoni Ewropea giet inkorporata fil-liġi Maltija. Dan il-kalkolu għandu jsir sal-2018, u *cioè* s-sena meta r-rikorrenti intavolaw il-kawża odjerna.

»Il-qorti qed tieħu in konsiderazzjoni s-segwenti fatturi fil-likwidazzjoni tal-*quantum* tal-kumpens dovut lir-rikorrenti għal-leżzjoni tad-dritt fundamentali soffert minnhom:

»• il-fond ma kienx qed jintuża għal xi ġid soċjali jew sabiex jiġi evitat li inkwilin jispiċċa bla dar imma għal intrapriża kummerċjali, *ossia hotel*;

»• ma jirriżultax illi l-inkwilini ma kinux f'posizzjoni li jħallsu kera xierqa;

»• l-isproporzjon fid-differenza bejn il-kera perċepita u dik li setgħet tkun perċepita fis-suq ħieles li kieku ma kinitx kontrollata bil-liġi;

»• il-fatt li bil-liġi fadal sal-2028 sabiex il-fond imur lura għand ir-rikorrenti;

»• iż-żmien li damu r-rikorrenti u l-awturi tagħhom ibatu minn dan in-nuqqas ta' proporzjonalità;

»• l-inerzja tal-istat meta baqa' passiv għal tul irraġjonevoli ta' żmien sabiex jipprova jirrimedja għas-sitwazzjoni b'leġislazzjoni *ad hoc*;

»• il-kera mħallsa mill-inkwilini, li għandha titnaqqas mill-ammont dovut;

»• il-miljoramenti fil-fond magħmula mill-inkwilini, li jgħollu l-valur tal-proprjetà.

»Ikkonsidrat dan kollu, il-qorti tqis illi l-kumpens pekunarju li għandu jkun dovut lir-rikorrenti huwa fl-ammont ta' seba' [*recte*, ħames] mitt elf euro (€500,000). Il-qorti qed tillikwida favur ir-rikorrenti wkoll is-somma ta' għaxart elef euro (€10,000) bħala danni non-pekunarji. Għalhekk is-somma globali li għandha titħallas lir-rikorrenti bħala kumpens għad-danni pekunarji u non-pekunarji hija fl-ammont ta' €510,000.

»II. Talba għat-tehid lura tal-pussess tal-proprjetà in kwistjoni

»Dwar it-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimati Montebello din il-qorti tirrileva illi, kif ġie ribadit diversi drabi minn dawn il-qrati, proċeduri kostituzzjonali m'humiex il-*forum* adattat sabiex jigi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din il-kwistjoni tispetta lill-qrati ordinarja jew lill-Bord li Jirregola l-Kera, skont il-każ. L-ordni ta' żgumbrament jista' jkun li teħtieġ konsiderazzjoni ta' fatturi oħra li ma humiex il-meritu tal-kwistjoni kostituzzjonali u għahekk ma humiex fil-kompetenza ta' din il-qorti. Dak li huwa rilevanti hu li meta jinstab li liġi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-liġi ma tistax tibqa' tingħata effett bejn il-partijiet sakemm l-applikazzjoni tagħha tibqa' leżiva.«

6. Appellaw kemm il-konvenuti Montebello b'rikors tat-30 ta' Ġunju 2020, li għalih l-atturi wieġbu fis-16 ta' Lulju 2020, u kemm l-Avukat tal-Istat b'rikors tas-7 ta' Lulju 2020, li għalih l-atturi wieġbu fis-16 ta' Lulju 2020.

7. L-ewwel aggravju tal-konvenuti Montebello u l-ewwel aggravju tal-Avukat tal-Istat jolqtu s-sejbien ta' ksur tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll. Il-konvenuti Montebello fissru l-aggravju tagħhom hekk:

»L-esponenti kienu eċċepew li f'dan il-każ ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. Dan qed jingħad abbażi tas-segwenti ragunijiet:

»1. is-sidien kienu jafu x'inhi l-qagħda legali fir-rigward tal-kirjiet u l-Kap. 69 meta għażlu li jidħlu ġol-kuntratt tal-kera u għaldaqstant ma kien hemm l-ebda impożizzjoni obbligatorja li ġiet imposta fuqhom mill-istat;

»2. *in ogni caso*, tenut kont ukoll l-fatti partikolari ta' dan il-każ, ma hemmx ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

»Fir-rigward tal-eċċezzjoni li l-appellati stess kienu jafu x'inhi l-qagħda legali fir-rigward tal-kirjiet u Kap. 69 meta daħlu fil-kirja l-qorti għamlet referenza għall-fatt li l-kwistjoni kienet diġà deċiża f'diversi sentenzi oħra tal-Qorti Kostituzzjonali u li l-appellati ma kinux f'pożizzjoni li jantiċipaw il-bidliet fix-xejriet tas-suq kummerċjali u lanqas li kienu ser isiru tibdiliet fil-liġi li jirregolaw, anzi jikkontrollaw l-ammont tal-ħlasijiet tal-kera li setgħu jitħallsu. Il-qorti kompliet tgħid ukoll li: "il-fatt waħdu

illi l-awturi tal-partijiet kellhom jagħżlu li jew ma jieħdu l-ebda vantaġġ mill-proprjetà tagħhom jew li jissottomettu lilhom infushom għar-reġim legali impunjat sabiex jieħdu xi vantaġġ mill-istess proprjetà huwa minnu nnifsu evidenza ta' possibbli interferenza fid-drittijiet ta' proprjetà tal-appellati jew l-awturi tagħhom".

»Din l-istqarrija hija tali li tikkonkludi li sabiex tieħu vantaġġ mill-proprjetà tiegħek, ma kellekx għażla oħra ħlief li tikri jew tbigħ. Iżda fil-verità l-kirja ma kinitx l-uniku għodda legali disponibbli għall-awturi tal-appellanti. Huma setgħu jieħdu vantaġġ mill-proprjetà tagħhom b'diversi modi u mhux biss il-kera – setgħu jagħtu ċens termporanju, setgħu jiġġest[ixx]u l-fond huma stess jew inkella jagħtu xi forma ta' konċessjoni lil terzi. Ir-reġim legali tal-kirja dak iż-żmien kien dak li hu. Kienet, f'dak iż-żmien, l-għażla tagħhom li jissottomettu rwieħhom għar-reġim tal-kirja u bil-limitazzjonijiet kollha li kienet tagħti l-liġi f'dawk iż-żminijiet. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, jiġi umilment sottomess li l-qorti għamlet apprezzament ħażin tal-provi in atti liema apprezzament ħażin wassalha sabiex tiddetermina li f'dan il-każ jeżisti ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem

»Mhuwiex neċessarjament il-każ li f'kull każ fejn il-kirja hija waħda li hija regolata permezz tal-Kap. 69 hemm awtomatikament ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll. … … … Il-qorti għalhekk jeħtieġ tagħmel analiżi tal-fatti kollha li għandha quddiemha u tikkonsidrahom.

»Mingħajr preġudizzju wkoll jingħad li d-disposizzjonijiet legali li jil-mentaw dwarhom l-appellati ma jilledux id-drittijiet ta' tgawdija ta' proprjetà tal-appellati. Dan għaliex, skont iil-*proviso* tal-artikolu 1 tal-Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-istat għandu dritt li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, Kif ġie ben ritenut fil-ġurisprudenza, l-istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali. F'dan il-każ, l-effett tar-regolamentar tal-kirjiet kummerċjali kien wieħed li seta' jwassal sabiex jinċentiva lill-intrapriżi biex jinvestu u jibdew/jew ikabbru l-operat tagħhom sabiex din twassal għat-tkabbir tal-ekonomija tal-pajjiż u l-ħolqien tax-xogħol. Li hu importanti huwa li, fil-miżura tal-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini, hemm bilanċ xieraq u ekwu bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-jedd tal-appellati fit-tgawidija tal-possedimenti tagħhom.

»Illi tajjeb li jingħad ukoll li l-istat issa ha deċizjoni politika li dawn il-kirjiet m'għandhomx jibqgħu protetti skont il-Kap. 69 u dan bl-emendi li saru lill-Kodiċi Ċivili permezz tal-Att X tal-2009. Il-leġislatur ħass, però, li l-protezzjoni fil-Kap. 69 tal-kirjiet kummerċjali m'għandhiex titneħħa minnufih iżda għandha tiġi *phased out* – dan, preżumibilment, sabiex jagħti żmien lill-intrapriżi kummerċjali jippreparaw rwieħhom u jip-pjanaw għaż-żmien meta l-kirjiet ma jibqgħux protetti u biex jevita sitwazzjoni fejn dawn l-intrapriżi mil-lum għal għada jsibu ruħhom f'reġim legali differenti li jista' jkollu effett negattiv sew fuq l-ekonomija tal-pajjiż. Għaldaqstant, is-sitwazzjoni li hemm fis-seħħ illum hija li, sal-2028, id-disposizzjonijiet li dwarhom qed jilmentaw l-appellati ma jibqgħux japplikaw għall-kirja in kwistjoni. Mhux hekk biss, iżda waqt dan il-perjodu tranżitorju l-kirja għandha togħla bil-5% kull sena skont l-artikolu 1531D (wara li għall-perjodu ta' bejn l-2010 u l-2013 l-awment tal-kera kien ta' 15%). Għaldaqstant il-Kap. 69 illum il-ġurnata ma jistax jiġi sindakat waħdu u lanqas m'għandu jittieħed l-artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili – il-qorti kellha tikkunsidra l-introduzzjoni tal-

> emendi kollha l-oħra tal-Att X tal-2009 u b'mod partikolari l-artikolu 1531L.
>
> »Għaldaqstant il-leġislatur nieda l-Att X tal-2009 sabiex negozji bħal ma għandhom l-appellanti jkunu jistgħu jagħmlu l-*projections* tagħhom u jippreparaw għaż-żmien meta l-kirja ma kinitx tibqa' protetta. Dan kien fl-interess ġenerali kemm tas-sidien (li fl-aħħar ser jirċievu l-proprjetà lura għandhom u fl-istess ħin tiġi awmentata gradwalment il-kera) kif ukoll tan-nies li għal numru tas-snin kienu qed jiġġestixxu negozju abbażi tal-liġi li kienet tipprovdi għal ċertu protezzjoni. Dan qed jingħad anke tenut kont tal-fatti li f'dan il-każ partikolari jirriżulta li fil-parti tal-fond mertu ta' din il-kawża saru numru ta' xogħlijiet estensivi li immiljoraw il-proprjetà. Kienet abbażi ukoll ta' dawk l-emendi li ġew introdotti fl-2009 l-appellanti ddeċidew għamlu investiment konsiderevoli ta' kważi nofs miljun euro sabiex jimmiljoraw il-fond … u dan għaliex abbażi tal-liġi bassru li kienu ser jiggwadanjaw l-użu tal-proprjetà sas-sena 2028. Bid-deċiżjoni li ħadet l-ewwel qorti, dak l-investiment kollu issa safa fix-xejn għaliex il-qorti ddeċidiet li m'għandhomx dritt iktar li jistrieħu fuq l-Att X tal-2009 u dan bi preġudizzju għalihom.
>
> »Jiġi umilment sottomess li għal dawn ir-raġunijiet kollha l-ewwel qorti m'għandhiex issib li hemm ksur tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Mingħajr preġudizzju, anke jekk din il-qorti ssib li kien hemm ksur u li d-drittijiet tal-appellati ġew leżi, jiġi umilment sottomess li din l-onorabbli qorti tista' ssib ksur għaż-żminijiet meta kien fis-seħħ il-Kapitolu 69 (mingħajr l-emendi tal-2009) iżda mhux fir-rigward tal-emendi tal-2009 *stante* li permezz ta' dawk l-emendi l-leġislatur ipprova jibbilanċja l-interessi ġenerali tas-soċjetà u jisslavagwardja l-interessi kemm tas-sidien tal-proprjetà kif ukoll tan-negozjanti li għandhom bżonn iż-żmien biex jadattaw rwieħhom u jippreparaw in-negozju tagħhom għal żmien meta l-kera ma' tibqax protetta.«

8. L-ewwel argument – illi s-sidien kienu jafu x'kienet il-qagħda legali u xorta għażlu li jikru għalkemm kellhom possibilitajiet oħra kif jisfruttaw il-proprjetajiet – ma jibdilx il-fatt illi l-atturi kienu serjament imxekkla fit-tgawdija ta' ħwejjiġhom. Il-possibilità li jiġġestixxu huma stess negozju fil-proprjetajiet ma hijiex neċessarjament realistika u anke l-possibilità l-oħra – dik li "jagħtu xi forma ta' konċessjoni lil terzi" – kienet tkun disponibbli biss li kieku fil-proprjetajiet kien diġà ġestit xi negozju, sabiex il-kiri jkun mhux tal-proprjetà *ut sic* iżda ta' avvjament ta' negozju. Possibilità oħra msemmija mill-konvenuti – l-enfitewsi – ma tgħinx lis-sidien jekk tkun għal anqas minn sittax-il sena, minħabba

f'dak li jingħad fl-art. 44 tal-Kap. 69. Huwa minnu li, li kieku l-proprjetajiet ingħataw b'enfitewsi għal sittax-il sena jew aktar, ma kinux jintlaqtu bil-liġi, iżda dan ukoll mhux biss jiddependi fuq jekk isibux lil min hu lest jieħu l-proprjetà b'enfitewsi iżda wkoll huwa limitazzjoni fuq l-għażla ħielsa tas-sidien.

9. Għalkemm huwa minnu illi, minkejja dan kollu, is-sidien xorta għażlu li jagħtu b'kera, il-fatt jibqa' li din l-għażla saret għexieren ta' snin ilu – il-proprjetajiet ilhom mikrija lill-konvenuti Montebello jew lill-awturi tagħhom mis-snin tletin – u għal dak iż-żmien kollu l-liġi ma ħallietx illi l-kera jkun rivedut b'mod li jlaħħaq realistikament ma' dak li jagħti s-suq ħieles.

10. 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.

11. Il-qorti tifhem l-argument l-ieħor tal-appellanti, illi huma għamlu investi-ment fil-proprjetà fl-aspettativa li kellhom kiri garantit sal-2028, u illi huwa wkoll fl-interess ġenerali li jitħarsu wkoll l-interessi tal-impriżi

kummerċjali. Huwa minnu illi kienet leġittima l-aspettativa tal-appellanti li ma jiġux imċaħħda mill-kiri mil-lum għal għada bla ma jingħataw żmien li jgawdu l-investiment li għamlu taħt il-liġi kif kienet, u forsi wkoll kien ikun kompatibbli mad-drittijiet tas-sidien, għalkemm jibqgħu mċaħħda milli jieħdu lura pussess ta' ħwejjiġhom minnufih, li kieku l-kumpens li jingħataw kien wieħed xieraq u proporzjonat. Din il-qorti iżda taqbel mal-ewwel qorti li l-kumpens mogħti lis-sidien ma jistax jingħad li hu biżżejjed biex jiġġustifika dan l-indħil fil-jedd li jgawdu ħwejjiġhom. Ukoll jekk l-aspettativa tal-appellanti li jitħallew igawdu l-investiment tagħhom kienet leġittima, ma kinitx leġittima li jitħallew jagħmlu hekk bla ma jħallsu kera xieraq lis-sidien. Barra minn hekk, l-oneru li jħarsu l-aspettativi leġittimi tal-konvenuti ma jaqax fuq l-atturi.

12. Dan l-ewwel aggravju tal-konvenuti Montebello huwa għalhekk miċħud.

13. L-aggravju tal-Avukat tal-Istat dwar is-sejbien ta' ksur tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll igħid hekk:

> »Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-*proviso* tal-istess artikolu l-istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-qorti ta' Strasburgu, l-istat igawdi 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 – li żgur mhux il-każ.
>
> »Fil-każ preżenti, l-indħil tal-istat fl-użu tal-proprjetà mikrija mill-appellati jaqa' fl-ambitu tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għaliex it-tiġdid tal-kirja u l-kontroll tal-valur tal-kera għal skopijiet kummerċjali huwa legali peress li joħroġ mil-liġi stess.

»Illi l-iskop tal-liġi li qed jilmentaw minnha r-rikorrenti huwa sabiex jiġu protetti fondi kummerċjali, Tali protezzjoni tħeġġeg u tinċentiva lill-persuni sabiex jidħlu għal ċerti kirjiet kummerċjali u b'hekk tiġi ppreżervata l-vijabbiltà ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, tipproteġi l-impjieg tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, tivvantaġġja l-konsumatur u tipprovdi stabbilità fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-intrapriżi. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara l-ewwel onorabbli qorti ma kinitx korretta meta rat li dawn l-artikoli jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

»Illi aktar minn hekk, tenut kont li l-miżura kienet legali, tali miżura saret għal għan leġittimu fl-interess pubbliku, li bir-riforma tal-liġijiet tal-kera u senjatament bl-obbligi li għaddew fuq l-inkwilin kif ukoll bil-fatt li tali kirja ma tistax tibqa' tintiret iżda ġiet stabbilita data sa meta din il-kirja kummerċjali tista' tibqa' fis-seħħ (sal-2028), l-ewwel qorti kellha tagħti d-dovut kunsiderazzjoni lil dawn l-elementi kollha.

»Illi fil-każ odjern l-ewwel onorabbli qorti ma kellhiex tevalwa din l-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma kellha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa tagħha u ċjoè mill-aspett tal-proporzjonalità u fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilhux għalihom.

»Tajjeb li jerġa' jiġi enfasizzat ukoll li l-emendi riċenti li jirrigwardaw il-kera (l-Att X tal-2009) daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippubblikata l-*white paper* li ggib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: il-ħtieġa ta' riforrna" f'Ġunju tal-2008.

»Dan il-proċess ta' konsultazzjoni kien proċess bi tliet saffi:

»(i) l-ewwel kien hemm it-tnedija tal-*white paper* li kienet komplementata minn konsultazzjoni komprensiva li inkludiet (a) diskussjoni pubblika, (b) interazzjoni ta' ittri elettroniċi, ċentru għas-sejħat telefoniċi u kontribuzzjonijiet fuq *website*; (ċ) laqgħat mal-Kunsill ta' Malta għal Żvilupp Ekonomiku u Soċjali u wkoll ma' korpi kostitwiti u (d) parteċipazzjoni f'mezzi tat-televiżjoni, tar-radju u tal-gazzetti. L-interazzjoni ta' ittri elettroniċi, ċentru għas-sejħat telefoniċi u kontribuzzjonijiet fuq *website* wasslet għal aktar minn 2,000 reazzjoni u 800 mistoqsija li kollha kemm huma ngħataw tweġiba individwali. It-tweġibiet tqiegħdu wkoll fil-*website* - www.rentreform.gov.mt;

»(ii) it-tieni fażi tal-proċess ta' konsultazzjoni ġiet wara l-pubblikazzjoni tal-Abbozz ta' Liġi Numru 17 imsejjah 'Att biex jemenda l-Kodiċi Ċivili, Kap. 16' ippubblikat f'Novembru 2008 u d-diskussjoni sussegwenti fuq l-Abbozz fil-Kamra tar-Rappreżentanti f'Diċembru 2008 u Jannar 2009;

»(iii) it-tielet fażi tal-proċess ta' konsultazzjoni kienet tirrigwarda d-diskussjonijiet li saru bejn il-timijiet tekniċi tal-gvern u l-oppożizzjoni ta' dak iż-żmien rispettivament.

»Dan kollu qed jingħad sabiex jintwera li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu [*recte*, superfiċjali] izda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istitut;

»Illi permezz tal-Att X tal-2009 ġie introdott l-artikolu 1531D fil-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Bħala riżultat ta' dan l-artikolu, il-kera ta' fond kummerċjali għoliet bi ħmistax fil-mija kull sena fuq l-aħħar kera bejn l-1 ta' Jannar 2010 u l-31 ta' Diċembru 2013. Dejjem bis-saħħa ta' din il-liġi, mill-1 ta' Jannar 2014, il-kera kellha tiżdied jew skont l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-proprjetà kif jista' jiġi stabbilit b'regolamenti magħmulin mill-ministru responsabbli jew, fin-nuqqas ta' regolamenti, b'ħamsa fil-mija fis-sena sad-dħul fis-seħħ tal-imsemmija regolamenti. Billi dawn ir-regolamenti dwar l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjetà baqgħu ma daħlux fis-seħħ, allura l-kera tal-fond kummerċjali kellha tiżdied bil-ħamsa fil-mija u dan skont l-artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jipprovdi li l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar 2014 kellha tiżdied bil-ħamsa fil-mija kull sena u din iż-żieda hija altru milli negliġibbli;

»Illi l-emendi msemmija poġġew l-ispejjeż u l-obbligu ta' manutenzjoni straordinarja (bħal dawk ordinarji) fuq spallejn l-inkwilini u pprovdew għar-ripristinazzjoni lura tal-fond kif jirriżulta mill-artikolu 1531I tal-Kap. 16; infatti, skont dan l-artikolu, il-kirja msemmija ser tibqa' tiġi protetta sal-2028, jiġifieri ma fadalx wisq u, wara tali data, il-proprjetà terġa' tmur lura għand is-sid. Dan jimplika allura li l-istat għamel li seta' sabiex jindirizza l-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità, iżda l-esponent jara li dan ma ġiex meqjus biżżejjed mill-ewwel onorabbli qorti meta waslet għad-deċiżjoni tagħha.«

14. Ma hijiex kontestata l-legalità tad-disposizzjonijiet li jagħtu jedd ta' rilokazzjoni lill-kerrejja, u lanqas ma hu kontestat l-iskop soċjali tagħhom u l-interess pubbliku u l-interess ġenerali li huma maħsuba li jħarsu. Il-kwisjoni, iżda, kif ġà ngħad, hija li ma jitħarisx il-qies xieraq bejn dawk l-interessi u l-jedd tas-sidien li jgawdu ħwejjiġhom. Ġà rajna[2] illi l-kera li s-sidien għandhom jedd għalih taħt il-liġi u l-kera li jagħti s-suq huma wisq imbiegħda minn xulxin biex jista' raġonevolment jingħad li nżamm dak il-qies xieraq.

15. Il-fatt li liġi tkun għaddiet wara konsultazzjoni wiesgħa ma jibdel xejn. Jekk dik il-liġi tkun bi ksur tal-jedd fundamentali mqar ta' individwu

2 Para. 10, *supra.*

wieħed, dik il-liġi, safejn tolqot ħażin dak il-jedd u fl-interess ta' dak l-individwu, ma għandhiex tingħata effett. Lanqas ma hu biżżejjed li l-liġi taħseb għal żjidiet fil-kera. Ġà rajna[3] illi, jekk dawk iż-żjidiet jin-ħadmu fuq kera ġà wisq baxx, ma jkunux biżżejjed biex jagħtu dħul xieraq lis-sidien. Barra minn hekk, il-liġi l-ġdida f'kull każ ma tpattix għat-telf li ġarrbu s-sidien qabel ma daħlet fis-seħħ.

16. Għal dawn ir-raġunijiet lanqas l-aggravju tal-Avukat tal-Istat dwar is-sejbien ta' ksur tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma huwa sejjer jintlaqa'.

17. It-tieni aggravju tal-konvenuti Montebello ġie mfisser hekk:

> »… … … fid-*decide* il-qorti ma ddikjaratx u/jew [ma] tikkjarifikax li l-leżjoni li *se mai* saret ma saritx fir-rigward tal-proprjetà kollha magħrufa bħala *The British Hotel,* kif ressqu t-talba fir-rikors kostit-uzzjonali tagħhom l-appellati, iżda biss fir-rigward ta' parti indiviża minn dik il-proprjetà. Jekk wieħed jaqra d-*decide* tal-qorti, faċilment wieħed jassumi li l-appellati soffrew leżjoni fuq il-proprjetà kollha magħrufa bħala *The British Hotel* bħallikieku għandhorn drittijiet pro-prjetarji fuq il-fond kollu kemm hu. Dan huwa żbaljat.
>
> »Mill-provi li ġew prodotti jirriżulta inkontestat li l-appellati mhumiex is-sidien tal-lukanda magħrufa bħala *The British Hotel* kif jagħtu impress-joni fir-rikors promotur iżda biss ta' parti indiviża minnha. Bl-istess mod, il-kirja li hija kkontestata ma tirrigwardax il-lukanda kollha kemm hi, iżda biss ta' parti minnha peress li hemm parti sostanzjali mill-binja li hija proprjetarja [*recte*, proprjetà] tal-appellanti.
>
> »Għalkemm il-qorti qalet li: "Fir-rigward tal-prova dwar il-konfini tal-proprjetà l-qorti tqis illi tali prova m'hijiex ta' relevanza għall-mertu ta' natura kostituzzjonali ta' dawn il-proċeduri iżda *se mai* biss jekk, f'każ ta' eżistu favorevoli għal-appellati, din il-qorti tilqa' t-talba għar-ripreża lura tal-fond mill-appellati", il-qorti ma tistax tinjora l-fatt li mhuwiex il-każ li hemm leżjoni fuq il-proprjetà kollha tal-*British Hotel* kif vantata mill-appellanti. Dan qed jingħad anke għaliex ir-rapport imħejji mill-perit tekniku stess, sabiex tikkwantifika l-kera kull sena, jeskludi l-parti tal-proprjetà li l-appellanti ġabu prova tappartjeni lilhom u li fl-aħħar mill-aħħar ma ġietx kontestata mill-appellati. Filwaqt li veru li l-qorti ma hemmx għalfejn li strettament tiddeċiedi l-konfini tal-proprjetà, ma tistax però tilqa' t-talbiet attriċi kif ġew magħmula fir-rikors promotur tagħhom għaliex tista' tiġi kkreata sitwazzjoni piuttost konfuża fejn qorti ta' natura kostituzzjonali ddikjarat li hemm ksur tal-Ewwel Protokol fuq proprjetà li mhix tal-appellati u li qatt ma jistgħu jkollhom

[3] Para. 10, *supra.*

l-ebda dritt fuqha. Dan jista' jwassal biex saħansitra l-appellanti jsofru preġudizzju huma fir-rigward tad-drittijiet tagħhorn fuq il-proprjetà li tappartjeni lilhom partikolarment jekk fil-futur ser ikun hemm ċertu kwistjonijiet legali bejn il-partijiet sabiex tiġi determinata b'mod ċar il-linja diviżorja bejn il-proprjetajiet.

»Għal dawn ir-raġunijiet, l-appellanti jissottomettu umilment li din l-onorabbli qorti għandha tilqa' t-tieni aggravju tal-appellanti u għandha tikkjarifika li, jekk hemm leżjoni, din il-leżjoni ma tirrigwardax il-proprjetà kollha magħrufa bħala *The British Hotel,* kif deskritt fir-rikors promotur kostituzzjonali iżda biss fir-rigward ta' parti minn dik il-proprjetà peress li fil-kors tal-kawża ġie ppruvat li hemm parti sostanzjali indiviża tal-fond li jappartjeni għall-appellanti.«

18. Dan l-aggravju ma jolqotx il-konklużjoni illi l-kera li bħalissa qiegħed jitħallas taħt il-liġi ma jżommx qies xieraq, għax l-istimi ta' kemm ikun il-kera fis-suq inħadmu fuq il-valur ta' dik il-parti tal-proprjetà li ma huwiex kontestat li hija tal-atturi.

19. Għandu jingħad ukoll illi l-qorti tifhem illi (għalkemm tassew hemm element ta' inċertezza, li nqisuh 'il quddiem, dwar l-ishma mhux maqsuma li għandhom l-atturi) is-sehem li għandhom il-konvenuti Montebello hu sehem maqsum u mhux indiviż, kif jingħad, ħażin, fl-aħħar paragrafu tal-aggravju.

20. Dwar il-meritu, il-qorti tqis illi ma hijiex meħtieġa l-preċiżazzjoni li jridu l-appellanti fil-parti dispositiva tas-sentenza. Is-sentenza sabet ksur tad-drittijiet tal-atturi bħala sid-il-kera; ovvjament, dan ma jistax jiftehem li ġarrbu wkoll ksur tad-drittijiet tagħhom fuq proprjetà li la hija tagħhom u li lanqas ma huma sid-il-kera dwarha. Għalhekk ma hu meħtieġ ebda provvediment fuq dan l-aggravju.

21. Kif sewwa qalet l-ewwel qorti, ladarba l-konvenuti Montebello ma jistgħux ikomplu jinqdew bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 li jagħtuhom jedd ta' rilokazzjoni, il-kwistjoni, jekk tqum, dwar liema hi l-proprjetà

mikrija lilhom u li dwarha issa ma jistgħux jinqdew bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tkun determinata fit-tribunal kompetenti biex iqis kwistjonijiet bejn sidien u kerrejja, u mhux minn qorti ta' kompetenza kostituzzjonali. Dan inċidentalment ikompli juri l-għaqal tad-deċiżjonijiet ta' din il-qorti li jgħidu illi ma hijiex il-Qorti Kostitizzjonali t-tribunal kompetenti biex jordna żgumbramenti minn proprjetà, għalkemm kien hemm organu ġurisdizzjonali ieħor li b'nuqqas forsi ta' prudenza u ta' korteżija professjonali deherlu li kellu jikkritika bi kliem żejjed dawk id-deċiżjonijiet. Minkejja dik il-kritika malakkorta, din il-qorti tibqa' temmen li fl-aħħar mill-aħħar is-sewwa, bħal ma ġara drabi oħra, ikompli jegħleb.

22. Ngħaddu għat-tielet aggravju tal-konvenuti Montebello, li ġie mfisser hekk:

> »L-appellanti Montebello jħossuhom aggravati mill-fatt li fid-*decide* l-qorti naqset milli tinkludi ċertu dikjarazzjonijiet li kienu jsegwu mill-konsiderazzjonijiet li għamlet hi stess fil-parti operattiva [*recte*, fil-konsiderazzjonijiet] tas-sentenza.
>
> »Peress li fil-parti operattiva hi qalet li ma setgħetx tilqa' t-talba għall-iżgumbrament u t-trasferiment tal-permessi kif mitluba mill-appellati, l-onorabbli qorti kellha tilqa' mhux biss it-tielet, tmien u ħdax-il eċċezzjoni tal-appellanti iżda ukoll l-eċċezzjoni numru erbgħa, ħamsa u sitta. Għal dawn ir-raġunijiet, l-appellanti Montebello jissottomettu li dan it-tielet aggravju għandu jiġi milqugħ minn din l-onorabbli qorti u jiġi ddikjarat li l-eċċezzjonijiet numru 4, 5 u 6 jiġu milqugħa wkoll.«

23. Ir-raba', ħames u sitt eċċezzjonijiet – li ma ntlaqgħux mill-ewwel qorti – igħidu hekk:

> »4. … … … in-nuqqas ta' kompetenza ta' din l-onorabbli qorti li tagħti r-remedju mitlub fit-talba magħmula fil-paragrafu enumerata II, sa fejn dan ir-rimedju jirrigwarda li r-rikorrenti "jingħataw il-pussess effettiv tal-*British Hotel* fi Triq Sant' Ursula, il-Belt Valletta b'aċċess minn Battery Street, il-Belt Valletta bil-permessi kollha neċessarji għall-gestjoni tal-istess lukanda u jiżgumbraw lill-intimati mill-fond in kwistjoni ...". Huwa esklussivament il-Bord li Jirregola l-Kera li għandu kompetenza jid-

determina talba għall-ispussessar u/jew l-iżgumbrament ta' post li qed jinkera.

»5. … … … anke jekk din il-qorti tiċħad ir-risposta preliminari numru 4, din l-onorabbli qorti ma tistax tilqa' t-talba kif magħmula fil-paragrafu enumerata II, peress li, kif spjegat iktar 'il fuq, ir-rikorrenti mhumiex proprjetarji tal-fond kollu magħruf illum il-ġurnata bħala *British Hotel*, iżda biss ta' porzjoni indiviż minnu.

»6. … … … għal darba oħra fir-rigward tat-talba magħmula fil-paragrafu enumerat II, dik il-parti tat-talba fejn ir-rikorrenti qed jitolbu li din l-onorabbli qorti tiddikjara li jingħataw il-pussess tal-permessi kollha neċessarji għall-ġestjoni tal-lukanda hija improponibbli bħala rimedju f'dawn il-proċeduri kostituzzjonali għaliex il-permessi in kwistjoni ma jirrelatawx mal-proprjetà mikrija u/jew kwalunkwe allegat ksur li allegatament qed isofru r-rikorrenti. Addizjonalment, jingħad li tali permessi jappartjenu biss lill-intimati, jirrigwardaw ġestjoni tan-negozju u huma estranji għal kwalunkwe pretenzjoni li jistgħu jkollhom ir-rikorrenti.«

24. Strettament dawn l-eċċezzjonijiet kellhom jintlaqgħu u fil-fatt it-talba għal żgumbrament ġiet miċħuda għal raġunijiet bħal dawk mogħtija fl-eċċezzjonijiet infushom. Għalkemm, ladarba t-talba għall-iżgumbrament ġiet miċħuda, il-fatt li erronjament ġew miċħuda l-eċċezzjonijiet ma jagħmilx differenza għall-eżitu tal-kawża, madankollu, għall-għanijiet ta' konsistenza interna tas-sentenza, il-qorti sejra tilqa' l-aggravju u tordna r-riforma tas-sentenza fis-sens li dawk l-eċċezzjonijiet jintlaqgħu.

25. Ngħaddu issa għat-tieni aggravju tal-Avukat tal-Istat. Dan jolqot il-*quantum* tal-kumpens u ġie mfisser hekk:

»L-esponent jara li meta wieħed iqis iċ-ċirkostanzi kollha ta' dan il-każ, il-kumpens eżorbitanti mogħti mill-ewwel onorabbli qorti qabeż kull aspettattiva anki dik tal-appellati.

»Fil-verità, kull persuna, b'idha fuq il-kuxjenza, meta tixtarr u tanalizza l-kera kif stabbilita mill-perit legali tasal tagħraf sewwa d-diffikultà li teżisti għal min jixtieq jidħol għal tali attività kummerċjali. Iċ-ċifri msemmija mill-perit legali bħala valur lokatizju huma eżorbitanti u jġibu fix-xejn kull xrara ta' tama li wieħed jista' jkollu biex jidħol għal tali negozju. Fil-każ preżenti, l-inkwilini ħadmu u stinkaw u għamlu tant xogħlijiet fil-post in kwistjoni u huwa proprju għalhekk li l-valur lokatizju ġie daqstant għoli, minħabba l-ameljoramenti li ġew effettwati mill-

inkwilini. L-esponent jara li l-ewwel onorabbli qorti ma tatx biżżejjed importanza għal dan il-fattur ċentrali meta ġiet biex tiffissa l-kumpens.

»L-appellant jerġa' jissottolinea li r-rapport redatt mill-perit u l-kalkoli magħmula mill-appellati rigward telf ipotetiku, qegħdin jivvalutaw il-fond kif inhu bħalissa bil-manutenzjonijiet u t-tibdilet estensivi u metikolużi li saru mill-inkwilini minn buthom matul medda ta' snin. Fil-fatt, jekk wieħed jirreferi għall-*affidavit* ta' Chris Montebello, fil-paragrafu numru 6, filwaqt li jagħmel referenza għad-dokument li juri dan, isemmi ċar u tond li l-intimati Montebello nefqu mat-€380,000 f'tisbiħ u biex naturalment bħala lukanda jibqgħu kompetitivi. Għalhekk dan il-fattur kellu jiġi mogħti iktar importanza mill-ewwel onorabbli qorti.

»L-appellant jissolleċita lil din l-onorabbli qorti tqis il-fattur importanti li s-sidien dalwaqt ser jerġgħu jieħdu lura proprjetà impekkabbli wara daqstant ħidma fejjieda mill-inkwilini f'tali fond, liema proprjetà miżmuma fi stat tant tajjeb u mibdula tant għall-aħjar ser tkun ta' benefiċċju lill-appellati.

»Għandu jirriżulta li għalkemm fiż-żminijiet riċenti l-kera ma kinitx daqstant għolja daqskemm wieħed jistenna, xorta ġiet imħallsa indirettament lis-sidien permezz tax-xogħol siewi u l-flejjes kbar li ntefqu mill-inkwilini fi proprjetà li fl-aħħar mill-aħħar ma tappartjenix lilhom.

»Illi anki fid-dawl tal-aggravju preċedenti, meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba allegat indħil fit-tgawdija ta' ġidhom jista' jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq stabbilit mill-valutazzjonijiet tal-perit preżentati fil-mori tal-kawża. … … …

»Dan kollu jimplika li l-ammont ta' €510,000 mogħti mill-ewwel qorti bħala kumpens huwa bil-wisq eċċessiv u jixraq li jiġi mnaqqas bħalma ġara f'kawżi oħra. … … …

»Bħala konklużjoni, l-ewwel onorabbli qorti kellha tieħu wkoll in konsiderazzjoni l-fatt li l-appellati ħallew ħafna snin jgħaddu sakemm fetħu dawn il-proċeduri. It-trapass ta' dan iż-żmien kollu jitfa' dubji serji kemm effettivament ħassewhom aggravati u kwindi kwalunkwe kumpens kellu jiġi kkalkulat anki fid-dawl ta' dak il-fatt.«

26. Il-qorti ma tarax illi f'dan l-istadju jistgħu jiġu kontestati l-valuri mogħtija mill-perit maħtur mill-ewwel qorti. L-appellanti kellhom rimedji taħt il-liġi biex jikkontestaw l-istima jekk ma qablux magħha, iżda dawn ir-rimedji ma fittxewhomx. Ma tistax issa l-qorti twarrab dik l-istima la ma għandhiex mezz kif tasal għal valuri jekk mhux bil-għajnuna ta' periti. Dak l-istadju huwa issa superat u l-qorti ma tarax li hemm dawk iċ-ċirkostanzi eċċezzjonali li jistgħu jwassluha biex tqis

argumenti msejsa fuq jekk l-istima tal-perit maħtur mill-ewwel qorti hijiex ta' min joqgħod fuqha jew le.

27. Aktar għandu meritu l-argument tal-Avukat tal-Istat illi parti mill-valur tal-proprjetà – li ċertament ikkontribwixxa għall-valur lokatizju – huwa dovut għal miljoramenti magħmula mill-kerrejja stess. Huwa minnu li jekk meta jintemm il-kiri s-sidien sejrin jieħdu l-benefiċċju ta' dawn il-miljoramenti bla ma jħallsu xejn għalihom sejrin jieħdu benefiċċju għal darbtejn: darba għall-miljoramenti nfushom u darba oħra għax tqiesu biex jogħla l-valur lokatizju. Mhux irrelevanti wkoll il-fatt illi, li mhux għax il-liġi kienet tagħtihom aspettativa li kienu sejrin igawdu dawk il-miljoramenti għal żmien twil biżżejjed, il-kerrejja ma kinux jidħlu għal dik in-nefqa, u s-sidien ma kinux jieħdu l-benefiċċju ta' dawk il-miljoramenti.

28. Għandu jingħad iżda illi huwa biss fil-każ li l-miljoramenti saru mingħajr il-kunsens tagħhom li s-sidien ma jħallsux għalihom; jekk saru bil-kunsens tagħhom il-kerrej ikollu jedd jitlob il-ħlas lura tal-valur tagħhom fi tmiem il-kiri[4]. Ma tressqitx xiehda dwar jekk ix-xogħlijiet sarux bil-kunsens tas-sidien. Meta tqis iżda illi l-liġi tgħid illi "l-kerrej, matul il-kiri, ma jista' jagħmel ebda tibdil fil-ħaġa mikrija mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera", u tqis ukoll illi tibdiliet fil-ħaġa mikrija magħmula mingħajr il-kunsens ta' sid-il-kera setgħu iwasslu biex tintlaqa' talba tas-sidien taħt il-liġi ordinarja biex ma jippermettux ir-rilokazzjoni tal-proprjetajiet, il-qorti tifhem illi aktar iva milli le dawk ix-

4 Art. 1564 Kod. Ċiv.

xogħlijiet saru bil-kunsens tas-sidien u għalhekk il-kerrejja jkollhom jedd jitolbu lura l-valur tagħhom meta jintemm il-kiri. Ladarba mela l-atturi sejrin iħallsu għal dawk il-miljoramenti, ma humiex sejrin ikunu ħadu l-benefiċċju għal darbtejn jekk il-valur lokatizju jitqies ukoll fuq il-valur tal-proprjetajiet kif awmentat bil-benefikati.

29. Għandu jingħad ukoll illi l-ewwel qorti qieset dan l-argument meta, fost il-fatturi li qieset biex tillikwida l-kumpens, qieset ukoll "il-miljoramenti fil-fond magħmula mill-inkwilini, li jgħollu l-valur tal-proprjetà".

30. L-aħħar argument – li l-atturi damu ħafna snin qabel ma fittxew rimedju – ma għandux ikollu relevanza għall-għanijiet tad-danni pekunjarji, ladarba t-talba ma waqgħetx bi preskrizzjoni. Dak il-fatt *se mai* jista' jkun ta' relevanza għall-għanijiet tad-danni morali jekk huwa xiehda li l-atturi ma ħassewx wisq il-ksur tad-drittijiet tagħhom, iżda fiċ-ċirkostanzi s-somma ta' għaxart elef euro (€10,000) likwidata mill-ewwel qorti biex tagħmel tajjeb għad-danni morali ma tistax titqies eċċessiva.

31. Dan l-aggravju wkoll, għalhekk, ma għandux jintlaqa'.

32. Madankollu, hemm konsiderazzjonijiet oħra relevanti mhux għall-*quantum* tad-danni iżda għall-mod kif għandu jitqassam, u għalhekk il-qorti sejra tikkonsidrahom.

33. Ir-rikors tal-atturi jgħid illi "r-rikorrenti Radmilli, Pace u Galea għandhom $^{3}/_{20}$ indiviżi kull wieħed mill-fondi msemmija salv għall-konjuġi Arrigo u Sant Cassia li għandhom $^{1}/_{5}$ indiviż kull wieħed". Jekk

l-atturi Radmilli flimkien għandhom tlieta minn għoxrin ($^{3}/_{20}$), l-atturi Pace flimkien għandhom $^{3}/_{20}$ oħra, u l-atturi Galea flimkien għandhom $^{3}/_{20}$ oħra, waqt li l-atturi Arrigo għandhom sehem minn ħamsa ($^{1}/_{5}$ jew $^{4}/_{20}$) u l-atturi Sant Cassia għandhom $^{1}/_{5}$ ieħor, kif jagħtik x'tifhem il-kliem tar-rikors, dan ikun ifisser li bejniethom l-atturi għandhom sbatax-il sehem minn għoxrin ($^{17}/_{20}$) b'kollox, u hekk imisshom $^{17}/_{20}$ mid-danni likwidati. Jekk iżda, kif fehmitha l-ewwel qorti, "John Pace, Alessandra Radmilli, Paul Radmilli, Rachel Radmilli, Mark u Marianna konjuġi Pace u Maria u Christopher konjuġi Galea għandhom sehem indiviz ta' $^{3}/_{20}$ kull wieħed mill-proprjetà in kwistjoni, filwaqt illi r-rikorrenti Maria u Dottor Noel konjugi Arrigo u Dottor Louis Joseph u Antoinette konjuġi Sant Cassia għandhom sehem indiviż ta' $^{1}/_{5}$ kull wieħed mill-istess proprjetà", mela bejniethom l-atturi għandhom sitta u għoxrin minn għoxrin ($^{26}/_{20}$), li ovvjamant mhux korrett. Il-qorti għalhekk sejra tordna illi l-ħlas tad-danni jsir lil kull wieħed u waħda mill-atturi wara li jiġi determinat sew is-sehem li mill-intier imiss li kull wieħed u waħda minnhom.

34. L-aħħar aggravju huwa dwar l-ispejjeż. L-Avukat tal-Istat igħid illi ma għandux iħallas l-ispejjeż kollha ladarba kien hemm talba tal-atturi – dik għall-iżgumbrament tal-kerrejja – li ma ntlaqgħetx.

35. Dan huwa minnu, u huwa xieraq illi l-ispejjeż relattivi għat-talba għal żgumbrament iħallsuhom l-atturi.

36. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tipprovdi dwar l-appelli tal-konvenuti billi tirriforma s-sentenza appellata:

i. tħassarha fejn ċaħdet ir-raba’, il-ħames u s-sitt eċċezzjoni tal-konvenuti Montebello, u, minflok, tilqa’ dawk l-eċċezzjonijiet;

ii. tħassarha fejn ordnat illi l-ispejjeż kollha tal-ewwel grad iħallashom l-Avukat tal-Istat u tordna, minflok, illi l-ispejjeż relattivi għat-talba għal żgumbrament iħallsuhom l-atturi waqt li l-ispejjeż l-oħra jħallashom l-Avukat tal-Istat;

iii. tikkonfermaha fil-bqija, b’dan illi l-ħlas tad-danni jsir wara li jsiru l-preċiżazzjonijiet imsemmija fil-para. 33 *supra*.

37. L-ispejjeż tal-appell tal-konvenuti Montebello jinqasmu hekk: sehem minn sitta ($^{1}/_{6}$) jħallsuh l-atturi u ħames ishma minn sitta ($^{5}/_{6}$) jħallsuhom il-konvenuti Montebello. L-ispejjeż tal-appell tal-Avukat tal-Istat jinqasmu hekk: sehem minn tmienja ($^{1}/_{8}$) jħallsuh l-atturi u seba’ ishma minn tmienja ($^{7}/_{8}$) jħallashom l-Avukat tal-Istat.

38. Ir-Reġistratur għandu jara li kopja ta’ din is-sentenza tintbagħat lill-i*Speaker* tal-Kamra tad-Deputati kif igħid u jrid l-art. 242(1) tal-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Giannino Caruana Demajo
President

Joseph R. Micallef
Imħallef

Tonio Mallia
Imħallef

Deputat Reġistratur
gr