QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Illum 09 ta' Mejju, 2022

Rikors Guramentat Nru: 96/2019 AF

Marco Bugelli u martu Claire Bugelli

vs

Avukat Generali

u

Mark Micallef u Elisabeth Micallef

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Marco u Claire konjuġi Bugelli li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Elaine Farrugia tas-7 ta' Settembru 2017 l-esponenti xtraw u akkwistaw *inter alia* l-ħanut numru 61/62, Triq Santu Wistin, Rabat, Malta.

Dan il-ħanut kien mikri lil ċertu Emanuel Micallef li jiġi ħu l-intimat Mark Micallef.

Il-fond in kwistjoni huwa attwalment okkupat mill-intimati Mark u Elisabeth konjuġi Micallef li qegħdin isostnu li huma qegħdin hemm b'titolu ta' sullokazzjoni u għalhekk qegħdin javallaw ruhhom mill-emendi riċenti li saru fil-liġi u ppreżentaw rikors fil-Bord li Jirregola l-Kera fejn talbu li l-Bord jawtorizzahom li jkomplu jiġġestixxu n-negozju fil-ħanut fuq imsemmi taħt dawk id-disposizzjonijiet li jidhirlu xieraq il-Bord sal-1 ta' Ġunju 2028 jew sa għaxar snin oħra mid-data tas-sentenza jekk ikun il-każ, liema waħda tkun l-iqsar.

L-esponenti kkontestaw din it-talba.

Minkejja li r-rikors fuq imsemmi ġie intavolat fil-25 ta' Mejju 2018, dawn il-proċeduri għadhom pendenti.

Meta l-esponenti akkwistaw il-proprjetà, kienu konxji li l-post huwa soġġett ghal sullokazzjoni u fil-liġi li kienet tissusisti dakinhar, kellhom aspettativa leġittima illi l-kirja tispiċċa fil-31 ta' Mejju 2018 u jkollhom il-pussess battal tal-istess fond.

Ġara illi permezz ta' Att numru VIII tal-2018, il-liġi ġiet emendata u tat il-possibbilità għal dawk l-inkwilini li qegħdin jokkupaw fond b'titolu ta' sullokazzjoni, li jagħmlu talba simili għal dik intavolata fir-rikors fuq imsemmi.

Meta l-esponenti akkwistaw il-proprjetà huma xtrawha bl-intenzjoni li din il-proprjetà kollha, kompriż il-ħanut in kwistjoni, jservu bħala d-dar personali tagħhom u fil-fatt fil-preżent

għaddejjin xogħolijiet fil-kumplament tad-dar u x-xogħolijiet waslu fi stat tali li għandhom bżonn ukoll li jgħaddu s-sistema ta' katusi tad-drenaġġ minn ġewwa l-ħanut fuq imsemmi.

Minħabba l-proċeduri fuq imsemmija u li minħabba l-fatt li l-inkwilini għadhom jokkupaw il-post, liema inkwilini qegħdin jokkupaw il-post b'riżultat tal-protezzjoni lilhom mogħtija fil-liġi, l-esponenti qegħdin jiħu negati d-dritt tat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom u inoltre, apparti l-kera efimera li qed iħallsu l-inkwilini u li qed jippretendu li għandhom iħallsu, m'hemmx aspettativa li l-esponenti jkollhom l-pussess lura tal-proprjetà f'idejhom.

Inoltre, b'riżultat tas-sitwazzjoni legali, huma mhumiex f'posizzjoni li jinnegozjaw rata ta' kera sua sponte iżda jridu u ma jridux, jekk tirnexxi l-azzjoni tal-inkwilini, ikollhom joqogħdu ghal rata ta' kera li tiġi mposta fuqhom u din tikkostitwixxi interferenza li mhijiex ġustifikata skond il-liġi.

Apparti dan, il-proċedura msemmija quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ilhom għaddejjin iktar minn sena u preżentament jinsabu differiti għal 21 ta' Ottubru 2019 u minħabba d-dewmien, l-esponenti qegħdin isofru preġudizzju serju.

Għalhekk fid-dawl tal-premess ġew u għadhom qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 Protokol 1, fl-Artikolu 6 u l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet Fondamentali.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li minħabba l-fatti kif fuq esposti, ġew u għadhom qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti fuq imsemmija.

2. Tagħti rimedju xieraq u opportun kompriż u mhux limitat ghal żgumbrament tal-intimati mill-fond in kwistjoni; u

3. Tikkundanna lill-intimat Avukat Generali jħallas id-danni pekunarji u non-pekunarji minħabba l-premess.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni u b'riżerva għal kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti fil-konfront tal-intimati.

Rat ir-risposta tal-Avukat Ġenerali, illum l-Avukat tal-Istat, li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Fl-ewwel lok jinħass xieraq li r-rikorrenti jġibu prova kemm tal-kuntratt ta' kirja lil Emanuel Micallef u kif ukoll iġibu prova ta' meta seħħet is-sullokazzjoni minn Emanuel Micallef lil Mark Micallef.

Sa fejn l-ilment konvenzjonali tar-rikorrenti qed jinftiehem li huwa indirizzat kontra l-Artikolu 1613 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att VIII tal-2018, allura tali lment huwa għal kollox bikri. Dan qed jingħad għaliex skond kif mistqarr mir-rikorrenti nfushom fir-rikors konvenzjonali tagħhom huma qegħdin jikkontestaw it-talba tal-imħarrkin Micallef biex huma jkunu jistgħu jinqdew bid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1613 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Tassew ma jagħmilx sens li jiġi mistħarreġ is-siwi konvenzjonali ta' dan l-artikolu, jekk hemm kontestazzjoni quddiem tribunali oħra dwar jekk l-imħarkkin Micallef jistgħux jinqdew bl-Artikolu 1613.

Lil hemm min dan, ma jirriżultax li l-Artikolu 1613 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jmur kontra l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Skond il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jiddentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

Sewwasew f'dan il-każ l-indhil tal-Istat fl-użu tal-proprjetà tar-rikorrenti jaqa' fl-ambitu tal-proviso tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea peress: (i) li l-miżura ċensurata mir-rikorrenti hija waħda legali għaliex il-possibilità li tiġi mtawwla s-sullokazzjoni tal-kirja kummerċjali toħroġ mil-liġi stess; (ii) l-għan ta' din il-liġi huwa wieħed fl-interess pubbliku

għaliex il-protezzjoni ta' fondi kummerċjali barra li hija maħsuba biex tippreżerva l-għajxien ekonomiku ta' intrapriżi kummerċjali ta' daqs żgħir u medju, din tipproteġi l-impieg tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, tivvantaġġja lill-konsumatur u tipprovdi stabbilità fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-ażjendi; u (iii) il-miżura hija wahda proporzjonata ghax iżżomm bilanċ xieraq bejn il-jeddijiet tas-sid u tal-kerrej.

B'riferenza għat-test ta' proporzjonalità, ir-rikorrenti mhumiex siewja li jilmentaw fuq it-tul tal-kirja. Fl-ewwel lok skond l-Artikolu 1613(3) l-estensjoni tas-sullokazzjoni mhijiex waħda awtomatika iżda tiddependi fuq jekk il-Bord li Jirregola l-Kera jiġix sodisfatt bil-provi, li jekk ma jsirx it-tiġdid tas-sullokazzjoni, is-subinkwilin sejjer iġarrab ħsara u preġudizzju gravi. Fit-tieni lok, skond l-Artikolu 1613(2) jinsab ukoll f'idejn il-Bord li Jirregola l-Kera li jiddeċiedi kemm ħa jtawwal is-sullokazzjoni, liema żmien ma jistax ikun ta' aktar minn għaxar snin.

Hekk ukoll, ir-rikorrenti mhumiex ġustifikati li jilmentaw mill-ammont ta' kera li jistgħu jirċievu sakemm itul is-sullokazzjoni. Dan għaliex skond l-Artikolu 1613(6), jekk jiġi mtawwal iż-żmien tas-sullokazzjoni, il-Bord li Jirregola l-Kera għandu jiffissa l-kera għall-perjodu wara l-31 ta' Mejju, 2018 f'ammont li jkun skond il-valur li l-fond jista' jġib, kieku dan jiġi mikri fis-suq minn sidu, għall-użu li jkun qiegħed isir minnu fis-sena minnufih qabel il-31 ta' Mejju 2018.

Għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk kull talba marbuta ma' dan l-artikolu mhix mistħoqqha.

Dwar l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jistqarr li dan il-parti tal-ilment mhuwiex imfisser mir-rikorrenti fir-rikors konvenzjonali tagħhom. Tabilħaqq ir-rikorrenti ma jippreċiżawx b'liema mod huma allegatament ġew imċaħħda minn smigħ xieraq skond il-ħaqq. Għalhekk sa fejn dan l-ilment huwa miktub fl-astratt, din l-Onorabbli Qorti hija umilment mistiedna li tiskartah u ma tieħux dehen tiegħu.

F'kull każ tajjeb li wieħed jgħid li l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva jew mal-prinċipji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-'*procedural fairness*' ta' kawża. L-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma' xi nuqqas ta' din is-sura.

Tassew skond id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1613 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, r-rikorrenti għandhom id-dritt li quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera jikkontestaw it-talba tas-subinkwilin biex huwa ma jitħalliex itawwal is-sullokazzjoni. Hekk ukoll, quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, r-rikorrenti għandhom ukoll id-dritt li jressqu l-provi u s-sottomissjonijiet kollha li jixtiequ safejn dawn jolqtu t-terminu tal-estenzjoni tas-sullokazzjoni u l-valur lokatizju tal-post fuq is-suq. Mid-deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera hemm ukoll jedd ta' appell quddiem il-Qorti tal-Appell.

Jiġi b'hekk li anke dan l-ilment kif imsejjes fuq l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jistħoqqlux li jiġi milqugħ.

Sa fejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab mibni fuq l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea dan huwa wkoll konċettwalment ħażin. Mhux biss ir-rikorrenti għandhom ir-rimedju li jagħmlu l-każ tagħhom quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jikkontestaw it-tħaddim tal-Artikolu 1613 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-kundizzjonijiet tal-estenzjoni tas-sullokazzjoni jekk ikun il-każ, iżda r-rikorrenti għandhom dawn il-proċeduri konvenzjonali stess li jistgħu jagħtu rimedju lir-rikorrenti jekk jinstab li verament ġew miksura lilhom xi drittijiet li huma mħarsa taħt il-Konvenzjoni Ewropea.

L-Artikolu 13 ma jesiġix xi proċedura partikolari dwar kif għandu jingħata r-rimedju. L-importanti huwa li jingħata rimedju effettiv quddiem awtorità nazzjonali. Fil-fehma tal-esponent din l-Onorabbli Qorti fis-sede konvenzjonali tagħha hija awtorità nazzjonali li tista' tagħti rimedju effettiv lir-rikorrenti jekk jinstab li tassew seħħew infrazzjonijiet konvenzjonali. Ghalhekk anke dan l-ilment għandu jiġi miċħud.

Ladarba ma hemmx ksur konvenzjonali, ma jistgħux jintlaqgħu t-talbiet tar-rikorrenti dwar ir-radd lura tal-post mikri u l-ħlas tal-kumpens pekunarju u morali.

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Rat ir-risposta ta' Mark u Elizabeth konjuġi Micallef li permezz tagħha eċċepew illi:

In linea preliminari, l-insostenibbilità tar-rikors promotur stante illi r-rikorrenti ma eżawrixxewx / stennewx l-eżitu tar-rimedji ordinarji lilhom spettanti, qabel ma ġiet esperita l-istanza odjerna, u dana peress:

(i) Kif jirriżulta mill-korp tar-rikors promotur, il-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera[1] għadhom pendenti u l-istess Bord jista' jiċħad it-talbiet tal-esponenti għal raġuni li l-istess ma jissodisfawx lill-Bord li fl-eventwalità li huma ma jibqgħux jiġġestixxu n-negozju tagħhom mill-fond mertu ta' din l-azzjoni huma ser isofru preġudizzju gravi.

(ii) Ir-rikorrenti laqa' ghall-azzjoni quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fuq imsemmija billi eċċepixxa li l-esponenti ma humiex sub-inkwilini kif trid il-liġi u għalhekk ukoll fl-eventwalità li jkollu suċċess f'din id-difiża l-esponenti jistgħu jiġu ordnati jirrilaxxjaw il-fond.

(iii) Ukoll ir-rikorrenti permezz ta' kontro-talba fl-azzjoni quddiem il-Bord qed jippretendu li l-fatt li s-sullokazzjoni li fuqha qed jibbażaw it-titolu l-esponenti u l-konsegwenti azzjoni kif fuq spjegat ma hijiex kif trid il-liġi l-istess esponenti qed jikkawżaw danni lir-rikorrenti minħabba okkupazzjoni illegali, liema danni ġew kwantifikati mill-istess rikorrenti f'mandat ta' sekwestru[2] fl-ammont ta' tletin elf Ewro (€30,000).

Għalhekk kif jista' r-rikorrenti f'dana l-istadju jillanja li d-drittijiet fondamentali tiegħu ġew leżi jew ser jiġu leżi meta qed jistenna

[1] Rikors Nru: 57/2018 JD

[2] Li jgib ir-referenza 959/18

l-eżitu ta' proċeduri pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li jġibu r-referenza 57/2018 JD fl-ismijiet Mark Micallef et vs Marco Bugelli fejn jista' jiġi deċiż li:

(i) L-esponenti ma għandhomx id-dritt jibqgħu fil-pussess tal-fond mertu ta' din l-istanza;

(ii) L-esponenti jistgħu jiġu kkundannati jħallsu danni fl-ammont ta' tletin elf Ewro (€30,000) kawża ta' kif isostni l-istess rikorrenti okkupazzjoni illegali.

Il-lanjanza tar-rikorrenti li l-proċeduri quddiem il-Bord qed itulu hija frivola u kważi tirraża fil-fieragħ stante li l-istess proċeduri ġew intavolati fil-15 ta' Mejju 2018, sal-lum saru ħames seduti, il-provi tal-esponenti jinsabu konklużi, u l-Bord qed jistenna l-preżentata tar-rapport tal-Periti minnu nominati li ġià żammew aċċess u lill-istess rikorrenti jipproduċi l-provi tiegħu.

Mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk ir-rikorrenti sofrew xi leżjoni għad-drittijiet fondamentali tagħhom dan sikurament ma jistax jiġi imputat lill-esponenti peress li l-pussess tagħhom temani sa issa minn titolu validu fil-liġi in forza ta' leġislazzjoni viġenti.

Ukoll fil-mertu una volta huwa paċifiku illi l-esponenti qed jokkupaw b'titolu validu fil-liġi talba għall-iżgombrament tagħhom ma tistax tirnexxi.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, r-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti permezz tal-Artikoli 6, 13, 14 u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali,

minħabba l-operat tal-liġijiet tal-kera. Konsegwentement, qegħdin jitolbu lill-Qorti tagħti rimedju xieraq u opportun, inkluż l-iżgumbrament tal-intimati Micallef mill-fond u likwidazzjoni u ħlas ta' danni.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-kawża tirrigwarda l-ħanut bin-numru 61/62, Triq Santu Wistin, Rabat. Dan il-ħanut jagħmel parti mid-dar bin-numru 60 fl-istess triq. Ir-rikorrenti kienu xtraw id-dar u l-ħanut flimkien ma' ħanut ieħor permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Elaine Farrugia, tas-7 ta' Settembru 2017 għall-prezz ta' €1,000,000. Iż-żewġ ħwienet ġew akkwistati soġġetti għall-kirjiet favur terzi, waħda minnhom dik tal-intimati Micallef.

Ir-rikorrenti jikkontendu li huma ngħataw x'jifhmu li l-fond in kwistjoni kien detenut mill-intimati Micallef b'titolu ta' sullokazzjoni u skont kif kienet il-liġi dakinhar illi huma akkwistaw id-dar u l-ħwienet magħha, il-kirja kellha tispiċċa fis-sena 2018. Madanakollu, sadanittant inbiddlet il-liġi permezz tal-Att VIII tal-2018 li emenda l-Artikolu 1613 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-intimati Micallef ingħataw dritt illi jagħmlu talba quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kirja tiġġedded sas-sena 2028.

Ir-rikorrenti għalhekk intavolaw din il-kawża biex jattakkaw dawn l-emendi l-ġodda stante li meta xtraw il-ħanut kellhom aspettattiva leġittima li jieħduħ lura bil-pussess battal ftit taż-żmien wara u minflok deher illi seta' jkollhom jistennew sal-2028. Ir-rikorrenti jikkontendu wkoll illi għandhom bżonn jieħdu l-ħanut lura sabiex ikunu jistgħu jgħaddu xi katusi.

Iżda fil-mori ta' dawn il-proċeduri ġiet deċiża din l-kawża fl-ismijiet **Mark Micallef et vs Marco Bugelli** mill-Bord tal-Kera. Permezz ta' deċiżjoni tal-14 ta' Lulju 2021, il-Bord sab illi ma kien hemm l-ebda sullokazzjoni iżda li l-intimati Micallef fil-fatt daħlu fiż-żarbun tal-inkwilin oriġinali.

Dan ifisser illi l-intimati Micallef qed jokkupaw il-ħanut mertu tal-każ b'titolu ta' kera u s-sidien huma marbuta bil-liġi li jkomplu jġeddu din il-kirja a tenur tal-artikolu 3 tal-Ordinanza li Tirregola

t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta) li jaqra hekk:

> *"Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord."*

Skont il-Kap. 69, li japplika wkoll għall-kirjiet kummerċjali, il-Bord li jirregola l-Kera (minn issa 'l quddiem imsejjaħ 'il-Bord') jista' jagħti permess f'każijiet speċifiċi u limitati biss.

Permezz tal-Att X tal-2009 daħlu fis-seħħ diversi emendi li jolqtu dawn il-kirjiet protetti. L-artikolu 1531D tal-Kap. 16 jipprovdi għall-awment tal-kera ta' fond kummerċjali. Skont dan l-artikolu, il-kera togħla bir-rata ta' 5% fis-sena filwaqt illi skont l-artikolu 1531I, il-kirjiet kummerċjali li kienu bdew qabel l-1 ta' Ġunju 1995 ser jintemmu fil-31 ta' Mejju 2028.

Ir-rikorrenti jilmentaw li qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom minħabba l-kera baxxa li hija l-massimu li tippermetti l-liġi kif ukoll għaliex huma obbligati bil-liġi jġeddu il-kirja kontra r-rieda tagħhom sa ma tiġi fi tmiemha fis-sena 2028.

Fid-dawl ta' dak deċiż mill-Bord tal-Kera, fis-sottomissjonijiet tagħhom l-intimati jargumentaw illi l-Qorti għandha tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti in kwantu li dawn huma bbażati fuq premessi żbaljati.

Huwa minnu li l-premessi għat-talbiet attriċi f'din il-kawża saru abbażi ta' allegazzjoni li l-artikolu 1613 tal-Kap. 16 huwa leżiv tad-drittijet fundamentali tagħhom. Huwa minnu wkoll illi fil-mori tal-kawża rriżulta li dan l-artikolu m'huwiex rilevanti xejn għall-vertenza. Madanakollu, din il-Qorti tqis li m'għandhiex twarrab it-talbiet attriċi sempliċiment għaliex irriżulta li l-intimati Micallef huma inkwilini u mhux subinkwilini tal-fond mertu tal-każ.

Fl-aħħar mill-aħħar dak li qed jilmentaw dwaru r-rikorrenti u ċioè li qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom, prinċipalment id-dritt għat-tgawdija tal-proprjetà, minħabba l-fatt illi l-intimati Micallef għandhom dritt jibqgħu jokkupaw il-ħanut tagħhom sas-sena 2028 b'kera irriżorja, ma nbidilx. Jekk l-inkwilini humiex qed jokkupaw il-fond b'lokazzjoni jew b'sullokazzjoni mhuwiex rilevanti għal finijiet ta' din il-kawża. Fuq kollox, kienu l-intimati Micallef stess illi ppretendew illi kienu qed jokkupaw il-ħanut b'sullokazzjoni.

Il-Qorti żżid tgħid li huwa stabbilit fil-ġurisprudenza li din il-Qorti għandha setgħet wiesa'. Li kieku kellha tilqa' l-argumenti tal-intimati u tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti sempliċiment għaliex huma bbażati fuq premessi ta' sullokazzjoni minflok ta' lokazjoni ma tkunx qiegħda tagħmel ġustizzja mar-rikorrenti u tkun sempliċiment qed iġġiegħelhom jiftħu kawża oħra abbażi tal-istess kirja.

Fid-dawl ta' dan kollu, il-Qorti mhijiex sejra tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tal-intimati Micallef u t-tieni, il-ħames u s-sitt eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat. Il-bqija tal-eċċezzjonijiet ser jiġu kkunsidrati fid-dawl tal-fatt illi l-intimati Micallef huma inkwilini ta' fond kummerċjali mikri lilhom qabel l-1 ta' Ġunju 1995.

In linea preliminari, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tal-kuntratt ta' kera u dwar kif u meta seħħet is-sullokazzjoni lill-intimati Micallef. Din il-prova mhijiex meħtieġa fid-dawl tad-deċiżoni tal-Bord li Jirregola l-Kera u fid-dawl tal-fatt mhux kontestat li l-kirja hija waħda protetta skont il-liġi.

Il-Qorti ser tindirizza l-eċċezzjonijiet rimanenti tal-intimati fil-konsiderazzjonijiet li ser tagħmel dwar il-mertu tal-każ.

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi li kulħadd għandu d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tiegħu u ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku.

Il-Qorti tibda billi tagħmel riferenza għall-ġurisprudenza ta’ dawn l-Qrati u tal-Qorti Ewropea li għalkemm tirreferi għad-disposizzjonijiet u tħaddim tal-Kap. 158, fiha hemm miġbura prinċipji li japplikaw bi sħiħ għall-każ li għandha quddiemha din il-Qorti llum:

M’hemmx dubju li kif ingħad minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Anna Fleri Soler et vs Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali et, tas-26 ta’ Novembru 2003, konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fit-18 ta’ Marzu 2005, l-istat għandu d-dritt li jagħmel liġijiet sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, liema dritt huwa soġġett in sostanza għall-interess ġenerali. Depożizzjoni din li hija skolpita f’termini wiesgħa u li tagħti skop ampju u diskrezzjoni wiesgħa lill-istat f’dan ir-rigward.

Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea ta’ Amato Gauci v Malta, tal-15 ta’ Settembru 2009, li kienet tirrigwarda l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158, ingħad illi:

> *“...a measure aiming at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be “in accordance with the general interest”. Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the “general” or “public” interest. The notion of “public” or “general” interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing of the population, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on*

many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation."

Madanakollu, il-Qorti Ewropea dejjem illimitat din id-diskrezzjoni li jgawdu l-istati membri billi sostniet li anke din ir-regola għandha tiġi interpretata fid-dawl tal-prinċipju ġenerali tal-'*fair balance*'. Kif ingħad mill-Qorti Ewropea fis-sentenza ta' Lithgrow and Others v United Kingdom, tat-8 ta' Lulju 1986:

"The Court recalls that not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised. This latter requirement was expressed in other terms in the above-mentioned Sporrong and Lönnroth judgment by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgment in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p. 26, para. 69)."

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et, tal-24 ta' Frar 2012, spjegat illi:

"F'kazijiet bhal dawn il-kumpens xieraq ghandu jiehu in konsiderazzjoni l-ghan legittimu li mmotiva l-mizura tar-rekwizizzjoni u li l-kumpens jista' jkun anqas mill-kumpens shih li altrimenti jkun dovut skont il-kriterji tas-suq. Il-Qorti Ewropeja fil-kazijiet ta' ***Edwards v. Malta*** *u* ***Ghigo v. Malta*** *ddecidiet li:*

"(Para 76). As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. ***The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable*** *(emfazi tal-Qorti u Mellacher and Others, cited above, § 45."*"

Hekk ukoll, kif osservat il-Qorti Ewropea fis-sentenza msemmija ta' Amato Gauci v Malta:

"[*The Court] reiterating that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value*."

Il-Qorti Ewropea, għalkemm irrikonoxxiet li l-istat għandu dritt jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, sostniet li għandu jkun sodisfatt ir-rekwiżit tal-proporzjonalità:

"56. Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance must be struck 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 such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see Sporrong and Lönnroth cited above, §§ 69-74, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).

57. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's

interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see James and Others, cited above, § 50; Mellacher and Others, cited above, § 48, and Spadea and Scalabrino v. Italy, judgment of 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).

58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, that assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, and in an appropriate and consistent manner (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V; and Broniowski, cited above, § 151).

59. Moreover, in situations where the operation of the rent control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see, mutatis mutandis, HuttenCzapska, cited above, § 223)."

Il-Qorti Ewropea ikkunsidrat fid-dettall l-impatt li l-Att tal-1979 kellu fuq il-proprjetà tal-applikant Amato Gauci. Innutat li l-applikant ma setax igawdi l-pussess fiżiku tal-proprjetà tiegħu u ma setax jittermina l-kera: '*Thus while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time*.' Ikkunsidrat li l-applikant ma kellux rimedju biex jiżgombra lill-inkwilini f'każ li kellu bżonn il-proprjetà għalih jew għall-familja tiegħu. Ikkunsidrat ukoll li l-inkwilini ma kienux '*deserving of such protection*' għaliex kellhom proprjetà alternattiva. Għalhekk, ikkummentat li l-liġi '*lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners*'.

Ikkunsidrat ukoll illi l-possibilità tal-inkwilini li jivvakaw il-proprjetà kienet waħda remota peress li l-kirja tista' tintiret. Aċċennat għall-fatt li dawn iċ-ċirkostanzi ħallew lill-applikant '*in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property*.' Ikkunsidrat ukoll li l-ammont massimu ta' kera li seta' jirċievi l-applikant (€420 fis-sena) kien ferm baxx u jikkontrasta bil-qawwi mal-valur tas-suq.

Wara li qieset dawn il-fatturi, il-Qorti Ewropea kienet tal-fehma li '*a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant….the Maltese state failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property*.' Għalhekk, sabet li kien hemm ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Dan l-artikolu huwa mibni fuq tlett prinċipji:

i. Għandu jkun hemm it-tgawdija paċifika tal-proprjetà;

ii. Il-privazzjoni minn possedimenti hija soġġetta għall-kondizzjonijiet; u

iii. L-Istat għandu l-jedd illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali.

Dawn it-tlett prinċipji, għalkemm distinti, huma relatati, peress illi l-aħħar tnejn jittrattaw sitwazzjonijiet partikolari ta' indħil fid-dritt għall-godiment paċifiku tal-proprjetà u għalhekk iridu jinftehmu fid-dawl tal-prinċipju ġenerali espost fl-ewwel prinċipju.

Kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipji (i) tal-legalità, (ii) tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) tal-bilanċ ġust. Irid jinżamm proporzjon raġjonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan persegwit mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà tal-individwu. Dan il-proporzjon isib il-qofol tiegħu fil-prinċipju tal-'bilanċ xieraq' li għandu jinżamm bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Għalhekk, il-Qorti trid tagħmel analiżi komprensiva tal-varji interessi, u taċċerta ruħha jekk bħala konsegwenza tal-indħil mill-Istat, l-individwu kellux iġarrab piż eċċessiv u sproporzjonat.

Fil-każ ta' Emanuel Bezzina et vs Avukat Ġenerali et, tat-30 ta' Mejju 2019, din il-Qorti diversament presjeduta għamlet riassunt tal-isfond leġislattiv li wassal għall-promulgazzjoni tal-Ordinanza XXI tal-1931 li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (illum il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta). Qalet hekk:

> "*Meta sar il-Kap 16 fl-1868, is-suq tal-kera kien totalment hieles b'mod u manjiera illi meta taghlaq is-sid kellu l-jedd jgholli l-kera jew ma jgeddidhiex. Meta la s-sid u lanqas l-inkwilin ma kienu jitolbu tibdil fil-kondizzjonijiet tal-kirja, il-kirja kienet tiggedded ope legis.*
>
> *Wara l-Ewwel Gwerra Dinija, il-kirjiet bdew joghlew b'rata mghaggla. Ghalhekk kienet mehtiega regolamentazzjoni. L-Att I tal-1925 kien l-ewwel att legislattiv li kien intiz sabiex jirregola zidiet fil-kera tant li mpona arbitragg meta ma kienx jintlahaq ftehim dwar iz-zidiet fil-kera. Dan l-Att kellu jkollu effett temporanju biss sal-31 ta' Dicembru 1927.*
>
> *Inhasset il-htiega ta' kontroll aktar strett. Ghalhekk kien promulgat l-Att XXIII tal-1929, li permezz tieghu, is-sidien gew prekluzi milli jghollu l-kera jew milli jirrifjutaw li jgeddu l-kera minghajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera. Il-*

Bord inghata s-setgha illi jilqa' talba ghal zgumbrament biss wara li jkunu sodisfatti numru ta' kondizzjonijiet. In kwantu ghat-talbiet ghal zieda fil-kera, il-Bord seta' jawtorizza awment sa massimu ta' 40% tal-kera gusta f'Awwissu 1914. Din il-mizura wkoll kellha tkun wahda temporanja sakemm is-suq jistabilizza ruhu. L-Att XXIII tal-1929 kellu jkollu effett sal-31 ta' Dicembru 1933.

L-Ordinanza XXI tal-1931 li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (illum Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta) li hadet post l-Att XXIII tal-1929 kienet promulgata fid-19 ta' Gunju 1931 u kienet intiza sabiex ikollha effett sal-31 ta' Dicembru 1933. Biss in segwitu saret definittiva. Il-ligi kienet necessitata minhabba nuqqas kbir ta' djar ta' abitazzjoni wara l-herba tat-Tieni Gwerra Dinija. Kien mehtieg illi l-kera tad-djar titrazzan fi zmien ta' skarsezza u li l-valur lokatizju kellu jkun gust. Kien frott dan l-intervent legislattiv illi hafna nies setghu jifilhu jhallsu sabiex ikollhom saqaf fuq rashom. Waqt li l-ligi serviet l-iskop originali taghha, maz-zmien gabet maghha konsegwenzi negattivi fis-sens illi bdiet tohnoq is- suq u bdew jonqsu l-postijiet disponibbli ghall-kera.

Kien biss bl-Att XXXI tal-1995 illi l-legislatur addotta posizzjoni differenti sabiex jaghti nifs lis-suq tal-kera. B'dan l-Att il-kirjiet il-godda u cioè dawk li jsiru wara l-1 ta' Gunju 1995 ma baqghux soggetti ghal-ligijiet specjali tal-kera. Ghall-kirijiet li saru qabel l-1 ta' Gunju 1995 baqghu jghoddu l-ligijiet ta' qabel. Ghalkemm saru diversi emendi, ftit li xejn ittaffa l-piz fuq is-sidien."

Madanakollu, kif kompliet tgħid il-Qorti:

"L-introduzzjoni tal-Ordinanza XXI tal-1931 kellha skop legittimu u sar fl-interess generali ghaliex kien intiz sabiex jiskansa li nies jispiccaw barra t-triq, u assikurat li persuni jkollhom fejn joqoghdu. L-istorja socjali u ekonomika tal-pajjiz tixhed li l-legislazzjoni saret ghal skop tajjeb u kienet necessarja. Il-legislaturipprova jsib bilanc bejn interessi konfliggenti. It-tkattir tal-gid fil-kors tas-snin wera però li dak l-intervent legislattiv ghalkemm kellu propositi tajba ma kienx baqa' joffri bilanc anzi holoq sproporzjon u zvantagg

evidenti u notevoli ta' parti fil-konfront ta' ohra. Il-kera li r-rikorrenti setghu jippercepixxu bl-effett tal-Kap. 69 meta mqabbla mal-kera fis-suq hieles oggettivament hija bil-wisq baxxa."

Isegwi mill-ġurisprudenza ċitata li l-provvedimenti ta' liġi tax-xorta taħt eżami huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien meta jkun hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizju attwali tal-fond, u l-kera stabbilita mill-istess liġi.

Skont ma xehed l-intimat Micallef, il-kera fl-2020 kienet ta' €403 kull tlett xhur. Mill-atti jirriżulta li l-intimati Micallef mhux qed jagħmlu xi qligħ sostanzjali min-negozju li jiġġestixxu mill-ħanut u lanqas ma huma dipendenti mid-dħul tan-negozju in kwantu li l-intimat huwa impjegat ma' Transport Malta minn liema impjieg idaħħal salarju adegwat.

Għal dak li għandu x'jaqsam ma' stimi tal-ħanut, mill-atti jirriżulta s-segwenti:

- Stima tal-Perit Duncan Polidano inkarigat mir-rikorrenti fejn il-ħanut ngħata valur ta' €70,000 fis-sena 2018 filwaqt illi l-valur lokatizju stabbilit kien ta' €900 fix-xahar;

- Stima tal-Perit Lino Cachia li stabbilixxa l-valur lokatizju tal-ħanut fis-somma ta' €430 fix-xahar fis-sena 2018;

- Relazzjoni tal-periti tekniċi Marie Louise Caruana Galea u David Pace inkarigati mill-Bord tal-Kera fejn il-ħanut ingħata valur lokatizju ta' €5,110 fis-sena jew €426 fix-xahar;

- Relazzjoni tal-Perit Godwin Abela inkarigat minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawża li tirrigwarda l-ħanut bin-numru 58/59 ukoll proprjetà tar-rikorrenti. Skont il-Perit Abela, il-valur tad-dar tar-rikorrenti fis-sena li akkwistawha kien ta' €1,400,000 filwaqt illi l-valur ta' kull ħanut kien ta' €85,000.

Din il-Qorti għandha quddiemha kemm hu l-valur lokatizju tal-proprjetà u kemm qed titħallas kera mill-intimati. Meta wieħed

iqabbel il-valur lokatizju tal-proprjetà mal-kera li r-rikorrenti għandhom dritt jipperċepixxu taħt l-effetti tal-artikolu 1531D, wieħed isib li hemm sproporzjon bejn qagħda u oħra. Meħud in konsiderazzjoni wkoll illi r-rapporti tekniċi fihom element inevitabbli ta' soggettività, illi mhux bilfors ir-rikorrenti kienu ser isibu jikru b'kemm qalu il-periti, jibqa' l-fatt li teżisti diskrepanza konsiderevoli bejn il-kera xierqa u l-kera li jircievu r-rikorrenti.

Il-provvedimenti tal-Kap. 69 jipproteġu lill-inkwilini mingħajr konsiderazzjoni għall-bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini. L-emendi għall-Kap. 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti għaliex anke b'dawk l-emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-artikolu 1531D tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles.

Dawn l-emendi ma jistgħux ikunu ta' konfort għar-rikorrenti ġialadarba l-awment irid jiġi kalkulat fuq kera li hi ferm inqas minn dik tas-suq bħala riżultat ta' dak li kien jipprovdi s-subartikolu 4(2) tal-Kap. 69. Saħanistra wkoll ir-regolamenti li kellhom isiru mill-Istat qatt ma saru u lanqas ma kienu waslu fi qbil bejniethom ir-rikorrenti u l-intimati. B'hekk, l-għan tal-leġislatur li ssir ġustizzja mas-sid ma ntlaħaqx kif lanqas ma seħħ il-bilanċ ġust. Din il-liġi, għalkemm intiża sabiex tindirizza l-iżbilanċ bejn il-kera mħallsa u dik dovuta, l-għan tagħha li ssir ġustizzja mas-sid ma seħħx. Jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u huma r-rikorrenti li qed ibatu l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqhom. Imbaghad, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrenti, a paragun ma' sidien oħra, li ma kienux vinkolati bil-Kap 69, kompliet tgħarrqet.

Fil-fatt, fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ ta' Aquilina v Malta, il-Qorti Ewropea irrimarkat illi '*the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord`s position.*'

Dan kollu u aktar ġie ribadit fis-sentenza riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijet Louis Apap Bologna vs Avukat Generali et, tad-29 ta' Marzu 2019, li wkoll kienet tirrigwarda kirja kummerċjali regolata mill-Kap. 69:

"Ghalkemm fir-rikors tal-appell tieghu l-intimat Avukat Generali accenna tant, b'mod pjuttost xejn car, ghall-ghan legittimu tal-Istat, dan ma kienx irrizulta quddiem l-ewwel Qorti. Dan l-ghan ma setax jissussisti fejn il-kera tkun tant baxxa, aktar u aktar f'kaz li kien jirrigwarda kirja kummercjali. Lanqas ma kien argument validu tal-intimat Avukat Generali li l-protezzjoni tal-kirja kummercjali in kwistjoni kienet ser tieqaf fl-2028 ghaliex dan kien ifisser li l-inkwilin kien baqghalu ghaxar snin ohra fil-hanut b'kera ta' €742.81 fis-sena. Fuq l-istess konsiderazzjoni l-Qorti Ewropea fis-sentenza taghha fl-ismijiet Zammit & Attard Cassar v. Malta kienet iddecidiet li wkoll hemm vjolazzjoni fil-kaz ta' hanut li l-kirja kellha tintemm fl-2028.

...

L-intimat Avukat Generali jzid ighid ma' dan li wara l-1 ta' Jannar, 2014, permezz tal-Artikolu 1531D tal-Kap. 16 il-kera dovuta kellha tizdied bil-5% kull sena, zieda li ma kienetx negligibbli w aktar kienet tirrifletti r-rejaltajiet tal-lum. L-intimati Flores ighidu li l-awment kellu jsir ftit ftit sabiex ma jkunx hemm effett serju u negattiv fuq in-negozju. L-ewwel Qorti osservat li bl-emendi fil-ligi li dahlu fis-sehh permezz tal-Att X tal-2009, l-awment fil-kera xorta wahda baqa' ma jirriflettix ir-realtà ekonomika u socjali tal-pajjiz. Dan principalment ghaliex, kif ighid ir-rikorrent Apap Bologna, l-awment jinhadem fuq kera li l-valur taghha kien stabbilit kwazi seklu ilu! Fil-frattemp, is-sid baqa' b'idejh marbuta ghaliex fin-nuqqas ta' ftehim mal-inkwilin, il-ligi kienet tistabbilixxi l-mod kif kellha tizdied il-kera. Din il-Qorti taqbel li din hi s-sitwazzjoni li tirrizulta llum. L-Artikolu 1531D tal-Kodici Civili jipprovdi ghal zieda ta' 5% fuq il-kera tas-sena ta' qabel jekk ma jkunx hemm qbil u jekk ma jkunx hemm regolamenti maghmulin mill-Ministru responsabbli. Jirrizulta fil-kaz odjern li r-regolamenti qatt ma saru u li l-partijiet qatt ma waslu fuq qbil bejniethom dwar l-awment fil-kera. B'hekk ir-rikorrent Apap Bologna hu ntitolat li jircievi l-awment stipulat fis-subartikolu 1531D izda xorta wahda l-kera dovuta ma titbieghedx wisq minn dik li attwalment tithallas u li din il-Qorti tqis li hi wahda baxxa hafna. Din il-ligi ghalkemm intiza sabiex tindirizza l-izbilanc

> *bejn il-kera mhallsa u dik dovuta, u kif sewwa jghid ir-rikorrent Apap Bologna fir-risposta tieghu, l-ghan tal-legislatur kien li ssir gustizzja mas-sid ma lehqitx l-ghan taghha u ma offrietx bilanc gust*."

Isegwi għalhekk illi peress illi l-kirja tal-intimati hija regolata bil-Kap. 69, ir-rikorrenti ma setgħu jagħmlu xejn biex itejjbu il-pożizzjoni tagħhom. Il-Bord għandu idejh marbutin b'dak li tipprovdi l-liġi u jista' jordna l-iżgumbrament tal-inkwilin biss f'każijiet limitati. L-ilment tar-rikorrenti hija materja li teżorbita l-kompetenza tal-Bord għaliex dwar ir-relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin imposta fuq ir-rikorrenti, il-Bord ma jista' jagħmel xejn. Ma jistax ikun hemm ripreża tal-fond għaliex jeħtieġ li jkunu sodisfatti numru ta' kondizzjonijiet stretti qabel ma' l-Bord ikun jista' jilqa' t-talba tas-sid.

Il-każ ta' Zammit and Attard Cassar v Malta, deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Lulju 2015, kien jitratta mertu simili għal dak in eżami u ċioè kirja kummerċjali soġġetta għall-provvedimenti tal-Kap. 69, intqal hekk:

> "*Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis, see Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014)*."

Għalhekk, minkejja li l-Istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, billi l-ammont ta' kera dovut bil-liġi bl-applikazzjoni tal-artikolu 1531D tal-Kap. 16 huwa tant baxx meta mqabbel mal-valur lokatizju, ma jistax jingħad li r-rikorrenti qegħdin jingħataw kumpens adegwat għat-tfixkil sostanzjali fid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Huwa prinċipalment dan il-fattur li, fil-fehma tal-Qorti, jitfa' a '*disproprotionate and excessive burden*' fuq is-sidien.

Mhux kontestat li l-indħil kien wieħed legali u magħmul b'għan leġittimu, iżda kif diġà kellha l-opportunità li tispjega din il-Qorti, maż-żmien l-eżigenzi tal-pajjiz inbidlu. Il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż minn meta ġew fis-seħħ id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 żviluppat sal-lum u allura naqas l-estent tal-interess ġenerali għall-protezzjoni ta' intrapriżi kummerċjali, u konsegwentement, in-necessità tal-miżuri opportuni taħt l-Ordinanza u l-Kap. 16 fl-interess pubbliku.

Fuq kollox, kif qalet il-Qorti Kostituzzjonali fik-każ fl-ismijiet Louis Apap Bologna et vs Avukat Ġenerali et, tas-27 ta' Ottubru 2021:

> "*...f'kirjiet kummerċjali m'hemmx l-element soċjali li hemm f'kirjiet ta' bini għal skop ta' residenza. Għalhekk l-element ta' interess ġenerali hu ferm inqas*."

Inoltre, għalkemm l-artikolu 1531I tal-Kap. 16 jagħti l-possibilità lir-rikorrenti jirriprendu l-fond tagħhom fis-sena 2028 (ċioè sitt snin oħra), huma ser jibqgħu kostretti għal dan iż-żmien li baqa' li jirċievu l-kera tenwa bħal ma qegħdin idaħħlu fil-preżent u ser jibqgħu jġorru piż eċċessiv u sproporzjonat.

B'żieda ma' dan diġà r-rikorrenti ilhom snin b'idejhom marbutin ma jistgħux jitolbu dik il-kera mingħand l-inkwilini li jidhirlhom huma u fuq kollox m'għandhom l-ebda ċertezza li l-kirja ser tintemm fis-sena 2028 mingħajr indħil ulterjuri mill-Istat.

Huwa minnu wkoll li r-rikorrenti kienu jafu li qed jixtru ħanut soġġett għal kirja protetta, imma kif osservat din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ ta' Alexander Caruana et vs Doris Zarb et, tal-4 ta' Novembru 2020:

> "*Huma diversi l-kawżi b'mertu simili għal dak odjern, fejn il-persuni li jistitwixxu l-proċeduri jkunu saru sidien permezz ta' wirt jew donazzjoni tal-proprjetà favur tagħhom, u għalhekk ma jkunux huma li kkontrattaw il-kirja tal-fond oriġinali. F'dan il-każ jirriżulta li r-rikorrenti saru sidien tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri wara li xtrawh mingħand terz, u flimkien ma' dan il-fond akkwistaw ukoll il-mezzanin ta' fuqu bl-arja sovrastanti, bil-ħsieb li wara li jagħmlu x-*

xogħlijiet ta' manutenzjoni meħtieġa jkunu jistgħu jmorru jgħixu f'dan il-fond. Fil-fatt jirriżulta li r-rikorrenti llum il-ġurnata jgħixu fil-mezzanin li jinsab fuq it-terran fejn tgħix l-intimata, li jifforma l-mertu ta' dawn il-proċeduri. Il-Qorti tqis li minkejja li meta r-rikorrenti xtraw il-fond inkwistjoni, kienu konxji mill-fatt li t-terran kien mikri lil terzi, kif dikjarat minnhom fl-istess kuntratt, madanakollu dan il-fatt m'għandux jipprekludi lil sidien fl-istess sitwazzjoni bħal tar-rikorrenti milli jressqu proċeduri bħal dawk odjerni. Ix-xiri tal-proprjetà mir-rikorrenti seta' jsir għaliex ma kien hemm xejn xi jxekkel il-bejgħ ta' din il-proprjetà mis-sidien preċedenti tagħha, u għaliex m'hemm xejn x'iżomm proprjetà li tkun suġġetta għal kirja protetta milli tinbiegħ. Li kieku jeżisti xi tip ta' impediment bħal dan, is-sidien ta' fondi milquta minn kirjiet protetti jisfaw ippreġudikati doppjament, għaliex mhux talli ma jkunux qegħdin jirċievu dħul lokatizju xieraq, iżda ikunu wkoll sfaw inibiti milli jbiegħu il-proprjetà tagħhom. Huwa minnu wkoll li proprjetajiet li jinbiegħu bl-inkwilin fihom ma jattirawx l-istess interess minn xerrejja prospettivi bħal proprjetajiet li jinbiegħu bil-pussess battal, u dan il-fattur normalment ikun rifless fil-prezz. Madanakollu, is-sidien il-ġodda ta' proprjetajiet bħal dawn m'għandhomx isibu ruħhom f'sitwazzjoni fejn ma jistgħux jibdew proċeduri sabiex iħarsu l-jeddijiet tagħhom, proprju għaliex huma akkwistaw il-proprjetà bi prezz relattivament baxx, jew għaliex huma jkollhom għarfien minn qabel ix-xiri tal-proprjetà, tar-reġim legali li jirregola l-kirja li l-fond ikun suġġett għaliha."

Dan kollu jwassal lill-Qorti tqis illi r-rikorrenti garrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom, imħares taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Fil-fehma tal-Qorti, fil-każ preżenti d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni waħedha ma tkunx biżżejjed imma l-Qorti għandha tagħti kumpens għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Għal dan il-ksur tad-dritt fundamentali tagħhom kif protett mill-Konvenzjoni Ewropea, ir-rikorrenti għandhom jiġu kkumpensati għaż-żmien li ġew imċaħħda mill-godiment tal-proprjetà tagħhom.

Il-Qorti qiegħda tqis is-segwenti fatturi:

i. Ir-rikorrenti ġew imċaħħda milli jirċievu dħul xieraq u proporzjonat mill-proprjetà tagħhom;

ii. Ir-rikorrenti ġew imċaħħda milli jieħdu lura l-proprjetà.

Tqis wkoll:

iii. It-tul ta' żmien illi ilu jseħħ il-ksur;

iv. Il-fatt illi l-kera fis-suq mhijiex neċessarjament daqs kemm qalu l-periti;

v. Il-fatt li r-rikorrenti probabbilment diġa ħadu benefiċċju meta xtraw il-fond bi prezz vantaġġjuż b'konsegwenza tal-liġijiet li qed jimpunjaw;

vi. Il-ħtieġa ta' proporzjonalità titħares ukoll fil-likwidazzjoni tal-kumpens.

(Ara f'dan is-sens id-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-każ fl-ismijiet Alexander Caruana et vs Doris Zarb et, tat-28 ta' April 2021).

Għalhekk, il-Qorti, wara li qieset il-fatturi kollha tal-każ u qieset ukoll l-istimi magħmula mill-periti, kif ukoll illi l-funzjoni tagħha mhijiex li tillikwida danni ċivili iżda danni għall-ksur ta' jeddijiet fundamentali, hi tal-fehma illi s-somma ta' għaxart elf Ewro (€10,000) għandha titħallas lir-rikorrenti bħala danni pekunjarji għall-ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom. Tenut kont taċ-ċirkostanzi tal-każ, ir-rikorrenti għandhom jirċievu wkoll is-somma ta' €2,000 bħala kumpens non-pekunjarju. Dan il-ħlas għandu jsir mill-intimat Avukat tal-Istat.

Dwar l-effett li jibqghalhom id-disposizzjonijiet rilevanti tal-Kap. 69 u tal-Kap. 16, l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 318 tal-Liġijiet ta' Malta) jagħmilha ċara li fejn xi liġijiet huma inkonsistenti mal-Konvenzjoni, dawn huma 'bla effett'.

Ġialadarba din il-Qorti qiegħda ssib li d-disposizzjonijiet rilevanti tal-Kap. 69 u tal-Kap. 16 huma inkonsistenti mal-Konvenzjoni in kwantu huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll, allura isegwi li tali liġijiet ma jistgħux jiġu invokati mill-intimati Micallef sabiex ikomplu jokkupaw il-fond *de quo*.

Finalment, ir-rikorrenti qed jilmentaw ukoll minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom għal smigħ xieraq u rimedju effettiv kif sanċiti permezz tal-artikolu 6 u 13 tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti jorbtu l-ilment tagħhom taħt l-artikolu 6 mad-dewmien sabiex jiġu deċiżi l-proċeduri li intavolaw l-intimati Micallef quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Mill-atti jirriżulta li l-intimati ppreżentaw ir-rikors tagħhom quddiem il-Bord nhar it-18 ta' Mejju 2018 u dan ir-rikors ġie deċiż mill-Bord nhar l-14 ta' Lulju 2021. Ir-rikorrenti ma ġabu l-ebda prova li turi li kien hemm xi dewmien irraġjonevoli sabiex ġie deċiż il-każ u allura l-ilment tagħhom taħt l-artikolu 6 qiegħed jiġi miċħud.

Għal dak li għandu x'jaqsam mal-artikolu 13, dan l-artikolu jiddisponi hekk:

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

Din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet Saviour Paul Portelli vs Avukat Ġenerali et, deċiża fis-16 ta' Lulju 2019, iddeċidiet li:

> *"f'kazijiet bhal dak odjern, ir-rimedji li jezistu huma dawk quddiem il-qrati taghna aditi mill-kompetenza kostituzzjonali taghhom in kwantu li l-ligi ordinarja ma taghtix rimedju effettiv lis-sidien biex jindirizzaw l-izbilanc mahluq bil-qafas legali tal-ligijiet tal-kera. Ghaldaqstant din it-talba qed tigi respinta..."*

Il-kawża kostituzzjonali odjerna hi fiha nnifisha prova li l-r-rikorrenti kellhom għad-dispożizzjoni tagħhom rimedju effettiv għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Il-ħtiġijiet tal-

artikolu 13 huma sodisfatti b'rimedju quddiem awtorità ġudizzjarja nazzjonali, kif inhuma l-Qorti Ċivili, Prim'Awla u l-Qorti Kostituzzjonali. Dan il-ħsieb kien ukoll ikkonfermat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijet Paul Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat Generali et, tas-27 ta' Jannar 2021.

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi,

1. Tilqa' l-ewwel talba limitatament billi tiddikjara li ġew leżi u għadhom qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom kif sanċit permezz tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti għal dak li għandu x'jaqsam ma ksur tal-artikolu 6 u 13 tal-Konvenzjoni;

2. Konsegwentement tiddikjara li l-intimati Micallef ma jistgħux aktar jistrieħu fuq il-provvedimenti tal-Kap. 69 u tal-artikolu 1531I tal-Kap. 16 sabiex jibqgħu jokkupaw il-ħanut 61/62, Triq Santu Wistin, Rabat;

3. Tilqa' t-tielet talba billi tillikwida kumpens ta' tnax-il elf Ewro (€12,000) bħala danni pekunjarji u non-pekunjarji. Dan il-kumpens għandu jitħallas mill-Avukat tal-Istat.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu kwantu għal terz mir-rikorrenti żewġ terzi mill-Avukat tal-Istat.

IMHALLEF

DEP/REG