-Art. 37 Kost. u Art 1 tal-1 Protocoll tal-Konvenzjoni

- kirja kummerċjali

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(Sede Kostituzzjonali)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 14 ta' Lulju 2022

Rikors Nru. 13/2022 GM

Claire Genovese (K.I. 159462M)
Cynthia Genovese (K.I. 270257M)
Emily *sive* Mima armla mill-Perit Joseph Genovese (K.I. 292327M)

vs

Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali ta' Claire Genovese et li permezz tiegħu wara li ppremettew illi :

i. Ir-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond kummerċjali *ossia* ħanut **30**, '***Gaevince', Triq Mimosa, Guardamangia*** li huma akkwistaw mill-wirt tal-mejjet Perit Joseph Genovese li miet fit- 28 ta' Lulju 2006 skond ċertifikat tal-mewt anness u mmarkat *'Dok. A'* u li l-wirt tiegħu iddevolva *ab intestato* biex b'hekk martu Emily Genovese għandha tliet kwarti indiviżi mill-fond in kwistjoni ġialadarba il-fond ġie akkwistat tul iż-żwieġ tiegħu ma' martu u uliedu r-rikorrenti Claire u Cynthia ahwa Genoevese, li għandhom ottava parti indiviża kull wiehed.

ii. Il-fond ġie debitament iddikjarat b'causa mortis b'kuntratt ippublikat fl-atti tan-Nutar Dottor Edward Flores datat 15 ta' Frar 2007, kopja annessa u mmarkata bħala *'Dok. B'*.

iii. L-art li fuqha ġie mibni l-fond ġia akkwistat mill-antekawża tal-esponenti permezz ta' kuntratt redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut datat 9 ta' Mejju 1957, kopja annessa u mmarkata bħala *'Dok. C'*.

iv. Dan il-fond kien ġie mikri lil ċertu Gaetano Buttiġieg eżerċitanti l-kummerċ bħala *Gaevince*, mit-3 ta' Jannar 1970, bil-kera ta' Lm75 fis-sena, skond kif jirriżulta mil-libro d'amministrazione hawn anness u mmarkat bħala *'Dok. D'*, u kien ġestit bħala ħanut tal-bejgħ ta' *white goods.*

v. B'ittra tas-27 ta' Diċembru 1989, u dan skond *'Dok. G'* hawn anness, il-Perit Genovese kien talab lil Gaetano Buttiġieg biex jgħolli l-kera għal Lm150 fis-sena, pero l-inkwilin Buttiġieg irrifjuta li jagħmel dan, u minkejja li l-Perit Genovese adebixxa lill-Qorti biex jagħmel dan, it-talba tiegħu ġiet rifjutata mill-istess Qorti, u dan skond *'Dok. E'* hawn anness.

vi. Il-lokazzjoni kontrattwali kienet tiskadi fit-2 ta' Jannar 1971, imma ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta din il-kirja ġiet awtomatikament imġedda u baqgħat tiġi hekk mġedda sena wara sena, u ai termini tal-Att X tal-2009 il-kera ġiet awmentata għal € 200.91ċ, u baqgħat hekk tiġi awmentata kull sena sa llum, ai termini tal-Liġi, sakemm l-istess kirja ġiet terminata fit-21 ta' Lulju 2021 u dan skond skrittura hawn annessa u mmarkata bħala *'Dok. F'*.

vii. B'hekk sa dakinhar huma kienu obbligati illi jġeddu l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minħabba d-disposizzjonijiet infami tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendati bl-Att X tal-2009.

viii. L-Artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi "sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri ... jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kundizzjonijiet ġodda tat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord" u l-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 jgħid li l-Bord li Jirregola l-Kera jista' jawmenta l-kera biss sa massimu li ma jeċċedix l-40% ta' kemm setgħet kienet il-kera ġusta tal-fond fl-4 ta' Awissu 1914. Skont l-Artikolu 2 ta' din l-istess Liġi, il-fond in kwistjoni jaqa' taħt it-tifsira li l-liġi tagħti lill-kelma "ħanut" u għalhekk skont l-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 lanqas ma setgħet issir talba għar-ripreża tal-fond mir-rikorrenti, u dan sakemm daħlu l-emendi tal-Att X tal-2009 li xorta huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem peress li huma tenwi.

ix. Ir-rikorrenti kienu f'impossibilità li jieħdu lura ħwejjiġhom minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009, li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tagħhom stante li mhix qed jirċievu kumpens ġust u xieraq għal ħwejjiġhom u talli ma nżammx bilanċ f'dawn il-liġijiet bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

x. Il-valur lokatizju tal-fond fis-suq tul iż-żmien ken ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009.

xi. L-awmenti fil-kera li rċevew ir-rikorrenti skond l-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 huma miżeri għall-aħħar meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu u għalhekk tali disposizzjonijiet ma joħolqu l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tas-mittenti u anzi jkomplu jikkalpestaw id-drittijiet fundamentali tas-sidien.

xii. Il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk jilledu l-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni.

xiii. Għaldaqstant huma qed jipproċedu b'din il-kawża kostituzzjonali sabiex jiksbu r-rimedji kollha li huma intitolati għalihom għal-leżjoni tad-drittijiet tagħhom tul il-perijodu 1 ta' Jannar 1972 sal-21 ta' Lulju 2021.

xiv. Dan kollu diġa' ġie determinat fil-kawżi 'Amato Gauci Vs Malta', deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009; 'Lindheim and others Vs Norway' deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; u 'Zammit and Attard Cassar vs Malta', kawża nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.

xv. Ġialadarba l-mittenti sofrew minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż inter alia f' 'Beyeler vs Italy' (Rikors nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż inter alia f''Almeida Ferreira et vs Portugal' tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sidien qed jiġu leżi bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta .

xvi. Ir-reġolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurżata lill-intimati inkwilini u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide 'Hutten-Czapska vs Poland' nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, 'Bitto and Others vs Slovakia', nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u 'R&L, s.r.o. and Others' §108) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

xvii. Il-valur lokatizju tal-fond de quo in kwistjoni huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt l Artikolu 1 u 14 tal-Protokol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġà ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawżi surreferiti.

xviii. Inoltre f'każ simili għal dak odjern deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-13 ta' Lulju 2018, Rikors numru 22/2013/1AE fl-ismijiet 'Evelyn Montebello et vs L-Avukat Ġenerali u s-Soċjetà Filarmonika Maria Mater Gratiæ' il-Qorti ddeċidiet illi filwaqt li kumpens ta' €10,000 bħala danni morali kien wieħed xieraq u biżżejjed, ma' dan kellhom jiżdiedu €200,000 bħala kumpens għad-danni pekunjarji. F'sentenza oħra

simili mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar it-8 ta' Frar 2019, rikors numru 15/2013 JA fl-ismijiet 'Anna Galea et vs L-Avukat Ġenerali u St. Julians Band Club', il-Qorti ikkundannat lill-Avukat Ġenerali jħallas lill-atturi s-somma ta' €300,000, in kwantu għal €15,000 in linea ta' danni morali u in kwantu għal €285,000 in linea ta' danni pekunjari, bl-imgħax ta' 8% mid-data tas-sentenża u bl-ispejjeż kollha (inkluż tal-periti nominati mill-Qorti).

xix. Issir referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali, Appell Nru. 47/2017/1 fl-ismijiet 'Louis Apap Bologna vs Avukat Ġenerali et' fejn l-imsemmija Qorti ddeċidiet illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa bla effett fir-relazzjoni bejn r-rikorrent Apap Bologna bħala sid il-kera u l-intimati Flores bħala inkwilini, u għalhekk l-intimati Flores ma jistgħux jibqgħu jinqdew b'dawk id-disposizzjonijiet tal-liġi bħala bażi legali għal okkupazzjoni tagħhom kontra r-rikorrent Apap Bologna.

xx. Finalment ssir referenza għas-sentenza Rikors Kostituzzjonali nru. 107/2018 MCH fl-ismijiet "John Pace et vs Avukat tal-Istat et" deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar is-17 ta' Ġunju 2020 per S.T.O. Prim' Imhallef Mark Chetcuti, fejn il-Qorti llikwidat kumpens ta' €510,000 u għas-sentenza "Lilian Martinelli et vs Avukat Ġenerali et" , Rikors Nru. 75/2019, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-23 ta' Novembru 2020 fejn il-Qorti llikwidat kumpens ta' €256,000 u ddikjarat illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar, lill-klabb intimat billi huma ntitolati jieħdu lura l-pussess sħiħ tal-istess fond u illi n-Naxxar Lions Football Club ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet speċjali tal-liġijiet tal-kera biex jibqa' jokkupa l-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar.

xxi. Fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali bl-interessi kontra l-intimati jew min minnhom u l-iżgumbrament mill-fond de quo kawża tal-leżjoni li qed jsofru u ilhom jsofru għal għexieren ta' snin minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien.

xxii. Id-danni li għandhom jitħallsu s-sidien rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat huwa mill-1 ta' Jannar 1972 sal-21 ta' Lulju 2021, liema perijodu qed jiġi akkorċjat għall-11 ta' Awwissu 1987 sal-21 ta' Lulju 2021, u dan stante illi l-Kap. 319 daħal fis-seħħ f'dak iż-żmien.

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

I. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mill-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

II. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni tal-fond **30**, '***Gaevince'*, Triq Mimosa, Guardamangia**, a favur ta' Gaetano Buttigieg eżerċitanti l-kummerċ bħala *'Gaevince'*, u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-Artikoli 3, 4, 6 u 9 tal-istess Kap. 69, u d-disposizzjonijiat tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti lledew d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

III. Konsegwentement tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skont il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali

IV. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma ġiex kkreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni.

V. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-liġi.

VI. Tikkundanna lill-intimat jħallas lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali tat-8% fis-sena mid-data tal-preżentata tal-kawża odjerna sad-data tal-effettiv pagament.

Rat ir-Risposta Kostituzzjonali tal-Avukat tal-Istat li permezz tagħha eċċepixxa illi :

1 Preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti (1) kemm tal-kirja nnifisha, (2) kif ukoll li l-kirja hija attwalment soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u (3) tat-titolu tagħhom għall-proprjeta` mertu ta' din il-kawża;

2. Fil-mertu, in suċċint, il-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens li t-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, qiegħed jilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta` in kwistjoni kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

3. Fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

4. Peress illi r-rikorrenti qed jinvokaw l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont it-tieni paragrafu tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` 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 ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli - li żgur mhux il-każ;

5. Fil-każ preżenti, l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjeta` mikrija mir-rikorrenti 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;

6. L-iskop tal-liġi li qed jilmentaw minnha r-rikorrenti huwa sabiex jiġu protetti fondi kummerċjali. Tali protezzjoni tippreżerva l-vijabbilta' ekonomika ta' irrtrapriai kummerċjali, tipproteġi l-impjieg tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, tivvantaġġja l-konsumatur u tipprovdi stabbilita' 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 li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

7. Għal dak li għandu x'jaqsam mal-allegat sproporzjon fil-kera, l-artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li l-kera dovuta wara 1-1 ta' Jannar 2010 għandha tiżdied bil-ħmistax fil-mija (15%) kull sena, u mill-1 ta' Jannar 2014 għandha tiżdied bil-ħamsa fil-mija (5%) kull sena u din iż-żieda hija altru milli negliġibbli. Tajjeb li jingħad ukoll li skont l-artikolu 1531I tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kirja msemmija ser tibqa' tiġi protetta sal-2028 jiġifieri ma fadalx wisq u barra minn hekk, il-manutenzjoni ordinarja jieħu ħsiebha l-inkwilin u mhux ir-rikorrenti. Dan jimplika allura li l-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita` mhux ġustifikat u għandu jiġi miċħud għaliex ma jirrinulta l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

8. B'riferenza għat-talba numru erbgħa, filwaqt li l-esponent jiċħad illi għandu jitħallas kwalunkwe kumpens u kwalunkwe imgħax fuq tali kumpens, madankollu l-esponent jisħaq illi tali imgħax għandu jiġi kkalkulat mid-data illi jiġi likwidat, u mhux mid-data tal-preżentata tar-rikors;

Għaldaqstant, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobħa tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma soffrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u 1-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;

Rat li b'verbal tagħha tal-15 ta' Frar 2022, ħatret lill-Perit Mario Cassar sabiex jikkonstata l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mill-11 ta' Awwissu 1987 sal-21 ta' Lulju 2021 b'interventi ta' ħames snin.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtur ippreżentata fl-24 ta' Marzu 2022.[2]

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti u tal-Avukat tal-Istat.

[1] Fol 32
[2] Fol 52

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrenti wirtu l-fond kummerċjali ossia ħanut 30, *Gaevince,* Triq Mimosa, Guardamangia mingħand il-Perit Joseph Genovese li ġie nieqes fit-28 ta' Lulju 2006 u l-wirt tiegħu ddevolva *ab intestato* u b'hekk martu r-rikorrenti Emily Genovese għandha tlett kwarti indiviżi mill-fond in kwistjoni u r-rikorrenti Claire u Cynthia Genovese għandhom kwart indiviż bejniethom.

Dan il-fond ġie mikri lil ċertu Gaetano Buttiġieg mit-3 ta' Jannar 1970 bil-kera ta' Lm75 fis-sena.[3] Riċentement il-kera mħallas kien ta' €200.91 fis-sena. Il-kirja in kwistjoni ntemmet fil-21 ta' Lulju 2021 meta l-inkwilin irritorna ċ-ċwievet lis-sidien.[4]

L-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat – titlu:

Mid-dokumenti esibiti li r-rikorrenti esebew, jirriżulta li tassew għandhom dritt ta' proprjeta` fuq il-fond mertu ta' din il-kawża.

Sproporzjon fil-kera; ripreża tal-fond fil-futur qarib:

Is-seba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat hi li r-rikorrenti għandhom rimedju disponibbli taħt il-liġi ordinarja (Art. 1531D u 1531I tal-Kap 16) li jiffakoltizzaw li l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar 2014, tiżdied bil-5% kull sena u li l-kera in kwistjoni mhix għal dejjem iżda hija maħsuba li tintemm fl-2028.

[3] Dok D a fol 21
[4] Dok F a fol 22

Din il-Qorti ma taqbilx li bl-emendi introdotti ġie fix-xejn il-piż sproporzjonat fuq is-sidien. L-emendi bl-Att X tas-sena 2009 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 fis-suq.

Artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi għal żieda ta' 5% fuq il-kera tas-sena ta' qabel jekk ma jkunx hemm qbil u jekk ma jkunx hemm regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli. Għalkemm l-għan tal-leġislatur kien li ssir ġustizzja mas-sid, effettivament din l-liġi ma laħqitx l-għan tagħha u ma offrietx bilanċ ġust.

Għalkemm l-**Artikolu 1531I tal-Kodiċi Ċivili** jagħti l-possibilità lir-rikorrenti jirriprendu l-fond tagħhom fis-sena 2028 (ċioe 6 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.

Il-Qorti Ewropeja in re: **Zammit and Attard Cassar v. Malta** (appl Nru 1046/2012) mogħtija fit-30 ta' Lulju 2015 qalet li *"[...] under the laws currently in force and in the absence of any further legislative interventions, the applicants` property will be free and unencumbered as of 2028. It follows that the effects of such rent regulation are circumscribed in time. However, the Court cannot ignore the fact that by that time, the restriction on the applicants` rights would have been in force for nearly three decades, and to date has been in force for over a decade.*" Barra minn hekk, il-Qorti Kostituzzjoni fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** (Rik Kost 161/2019) mogħtija fis-26 ta' Mejju 2021 "*illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti.*"

Dan iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li fil-kawża odjerna ġie leż id-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Marġini t'apprezzament wiesa' mogħti lill-Istat:

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

Intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta, li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun ġustifikat fl-interess ġenerali, irid jintwera li hemm utilita' 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.[5]

It-terminu *interess pubbliku* jew *interess ġenerali* għandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli għandhom diskrezzjoni wiegħsa f'dan il-kuntest li m'għandhiex tiġi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirriżultax li tkun irraġonevoli.[6] B'danakollu, din is-diskrezzjoni, m'hijiex waħda llimitata u l-eżerċizzju tagħha jrid dejjem ikun fil-qafas tal-eżiġenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[7]

Jidher mill-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropeja illi l-interess ġenerali ma jeħtieġx li jkun wieħed relatat bilfors għall-akkomodazzjoni soċjali; l-għan jista' jkun

[5] Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru et - PA 11.05.2017. Ara wkoll Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet- Kost 10.10.2003
[6] A. Grgić et al., The Right to Property under the European Convention of Human Rights (CoE, 2017), 14.
[7] AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et (Kost 31/01/2014).

wieħed soċjali, ekonomiku, jew xi għan ieħor li jista' talvolta jiġi meqjus bħala wieħed fl-interess pubbliku anke jekk il-kommunita in ġenerali ma jkollhiex użu jew tgawdija diretta tal-proprjeta in kwistjoni,[8] u saħansitra wkoll għall-protezzjoni tal-morali.[9] 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*".[10]

Huwa minnu li l-Konvenzjoni tagħti marġini t'apprezzament wiesa lill-Istati Membri biex jilleġiżlaw sabiex jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` skont l-interess ġenerali, iżda huwa daqstant ieħor stabbilit li dan l-eżerċizzju jrid isir b'mod proporzjonali. L-isproporzjon f'dan il-każ huwa lampanti.

Likwidazzjoni ta' kumpens:

Il-lanjanza prinċipali tar-rikorrenti hi li l-ammont ta' kera li qed jirċievu mingħand l-inkwilin jista' jitqies li hu rriżorju meta wieħed jikkonsidra l-ammont ta' kera li l-atturi potenzjalment jistgħu jirċievu li kieku dan il-fond qiegħed jinkera fis-suq ħieles tal-proprjetà. Ir-rikorrenti jilmentaw mill-fatt li t-tħaddim tal-liġi u l-impożizzjoni ta' ammont ta' kera skont dak li kien meqjus li hu fair rent fis-sena 1914 qiegħed joħloq żbilanċ bejn il-jeddijiet tagħhom bħala sid u l-jeddijiet tal-kerrej, li qegħdin igawdu minn kirja ta' fond bi ħlas regolat bil-liġi.

Skont l-istima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond de quo flimkien mal-arja ta' fuq l-imħażen huwa ta' €150,000. Skont kif irrelata il-

[8] James and Others vs The United Kingdom (QEDB 21/02/2986); Scotts of Greenock Ltd and Lithgows Ltd vs The United Kingdom, (KEDB 17/12/1987) 104.
[9] Handyside vs the United Kingdom (EDB 7/12/1976) 62 – 63.
[10] G. vs Austra (KEDB 7/06/1990)

perit tekniku, filwaqt li l-valur lokatizzju mill-1987 sal-2021 tela' minn €570 sa €5,250.

Il-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għal wieħed u tletin elf Ewro (€31,000) maqsumin in kwantu għal €23,250 lir-rikorrenti Emily Genovese u r-rimanenti €7,750 maqsuma bejn ir-rikorrenti l-oħra fi kwoti ndaqs bejniethom.

Id-dannu morali ġej minn ksur tal-jedd ta' proprjetà huwa anqas gravi minn dak ġej minn ksur ta' jeddijiet marbuta mal-ħajja jew mal-personalità, u għalhekk il-Qorti sejra tillikwidahom fis-somma ta' €1,000 li jinqasmu bejn ir-rikorrenti fi kwoti rispettiva tagħhom biex jagħmlu tajjeb għall-frustrazzjoni u l-istat ta' inċertezza impost fuq ir-rikorrenti.

***Decide*:**

Għal dawn il-motivi, l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

(1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat safejn m'humiex kompatibbli ma' din is-sentenza.

(2) Tilqa' l-ewwel u t-tieni talba u tiddikjara li l-lokazzjoni tal-fond **30, '*Gaevince'*, Triq Mimosa, Guardamangia**, a favur ta' Gaetano Buttigieg eżerċitanti l-kummerċ bħala *'Gaevince'*, u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-Artikoli 3, 4, 6 u 9 tal-istess Kap. 69, u d-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti lledew d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bejn is-sena 1987 u s-sena 2021.

(3) Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tielet talba billi l-inkwilin ivvaka mill-fond.

(4) Tilqa' ir-raba' talba u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma nżammx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni.

(6) Tilqa' l-ħames u s-sitt talba billi tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex iħallas il-kumpens dovut fis-somma ta' €31,000 f'danni pekunjarji maqsumin in kwantu għal €23,250 lir-rikorrenti Emily Genovese u r-rimanenti €7,750 maqsuma bejn r-rikorrenti l-oħra fi kwoti ndaqs bejniethom u €1,000 f'danni mhux pekunarji riżultanti minħabba l-istess leżjonijiet li jinqasmu bejn ir-rikorrenti fi kwoti rispettiva tagħhom, bl-imgħaxijiet legali tat-8% fis-sena mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

ONOR IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA