QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 16 ta' Mejju, 2023

Numru 8

Rikors Numru 405/22TA

Josette Micallef (K.I. 0302260M)
Mary Rose Borg (K.I. 0785454M)

vs

Avukat tal-Istat
George Curmi (K.I. 251737M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Josette u Mary Rose Micallef (ir-Rikorrenti) ppreżentat fid-29 ta' Lulju 2022 li permezz tiegħu premettew u talbu is-segwenti:-

i. "Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond kummercjali *ossia* hanut ***63, Marco, Triq l-Ifran, Valletta*** li huma akkwistaw mill-wirt tal-mejjet nanniet taghhom Gaetano u Rosaria Abdilla, li mietu fid-19 ta' Ottubru 1987 u 30 ta' Gunju 1986 skond dokumenti hawn annessa u mmarkata bhala *'Dok. A u B'* rispettivament u li l-wirt taghhom ddevolva b'testment fl-atti tan-Nutar Charles Vella Zarb.

ii. Illi b'testment *unica charta* tal-31 ta' Marzu 1947 fl-atti tan-Nutar Giovanni Vella hawn anness u mmarkat bhala *'Dok. C'* l-konjugi

Abdilla hallew l-uzufrutt generali lil xulxin u nnominaw bhala eredi lis-seba uliedhom.

iii. Illi Rosaria Abdilla bit-testment taghha tas-26 ta' Marzu 1970 fl-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri Maempel, *Dok. D'* hawn anness, innominat b'eredi universali lis-sitt uliedha hajjin *ossia* Carmelo, Antonia Schembri, Mary Said, Salvino Abdilla, Katie Schembrie, Winnie Montebello, u ulied binha mejjet, Giuseppe Abdilla, *ossia* lir-rikorrenti odjerni.

iv. Illi Gaetano Abdilla, bit-testment tieghu tat-8 ta' Ottubru 1979 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri, hawn anness u mmarkat bhala *'Dok. E'* kkonferma it-testment tieghu *unica charta* hawn fuq referit.

v. Illi b'kuntratt ta' divizjoni tas-6 ta' Novembru 1989 fl-atti tan-Nutar Carmel Vella Zarb, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala *'Dok. F'*, il-fond in kwistjoni ippervjena lir-rikorrenti odjerni.

vi. Illi l-fond in kwistjoni kien originarjament mikri lil certu Joseph Galea bi skrittura privata tal-4 ta' Ottubru 1965 redatta minn Nutar Antonio Carbonaro hawn annessa u mmarkata bhala *'Dok. G'*.

vii. Illi bi skrittura tat-2 ta' Lulju 1977 redatta mill-Prokuratur Legali Benedict Dingli, hawn annessa u mmarkata bhala *'Dok. H'*, l-mejjet Gaetano Abdilla kera l-fond ghal perijodu ta' ghaxar snin bil-kera ta' £m219.00c fis-sena, lill-intimat George Curmi.

viii. Illi ghalhekk il-perijodu kuntrattwali skada fl-1 ta' Lulju 1987 u stante illi ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-intimat Curmi kellu d-dritt tar-rilokazzjonital-kirja ai termini tal-Ligi, din il-kera ma setghet qatt tigi terminata minhabba d-disposizzjonijiet tal-istess Ligi.

ix. Illi b'hekk huma kienu obbligati illi jgeddu 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.

x. Illi 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' taht it-tifsira li l-liġi tagħti lill-kelma "ħanut" u għalhekk skont l-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 lanqas ma setghet issir talba għar-ripreża tal-fond mir-rikorrenti, u dan sakemm dahlu l-emendi tal-Att X tal-2009 li xorta huma lezivi tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem peress li huma tenwi.

xi. Illi b'rikors nru. 101/90A fl-ismijiet ***George Curmi vs Josette Micallef et***, li giet deciza fis-26 ta' Marzu 1991 mill-Bord li Jirregola l-Kera, skond dokument hawn annessa u mmarkata bhala *'Dok. I'*, r-rikorrenti permezz ta' ittra ufficjali mibghuta lil George Curmi talbu l-

awment fil-kera fis-somma ta' £m905.00c, liema talba giet respinta mill-istess George Curmi u talab lill-Bord tal-Kera biex jiffissa l-kera gust.

xii. Illi r-rikorrenti kienu f'impossibilità li jiehdu lura hwejjighom minhabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u mhux hekk biss, minn dak li ftiehem tnaqqsilhom il-kera li nannuwhom kien ftiehem mal-inhtimat fl-1977. Illi minkejja awmenti a tenur tal-Att X tal-2009, l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att X tal-2009 xorta jilledu d-drittijiet kostituzzjonali taghhom stante li mhix qed jircievu kumpens gust u xieraq ghal hwejjighom u talli ma nzammx bilanc f'dawn il-ligijiet bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

xiii. Illi l-valur lokatizju tal-fond fis-suq tul iz-zmien ken ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009.

xiv. Illi l-awmenti fil-kera li rcevew 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.

xv. Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc 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 Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni.

xvi. Illi skond l-ahhar ricevuta, l-kera dovuta ghall-hanut in kwistjoni huwa ta' €1,384.14c, hawn annessa u mmarkata bhala *'Dok. J'*.

xvii. Illi ghaldaqstant huma qed jipprocedu b'din il-kawza kostituzzjonali sabiex jiksbu r-rimedji kollha li huma intitolati ghalihom ghal-lezjoni tad-drittijiet taghhom tul il-perijodu mill-1 ta' Lulju 1987 sal-prezentata tar-rikors odjern.

xviii. Illi dan kollu diga' 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 deciża fit-30 ta' Lulju 2015.

xix. Illi 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-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta .

xx. Illi r-reġolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-uzu 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.

xxi. Illi l-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-dispozizzjonijiet 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 taht l Artikolu 1 u 14 tal-Protokol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto digà ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawzi surreferiti.

xxii. Illi inoltre f'kaz simili ghal dak odjern deċiz 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 ohra simili moghtija 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).

xxiii. Illi ssir referenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali, Appell Nru. 47/2017/1 fl-ismijiet 'Louis Apap Bologna vs Avukat Generali et' fejn l-imsemmija Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta huwa bla effett fir-relazzjoni bejn r-rikorrent Apap Bologna bhala sid il-kera u l-intimati Flores bhala inkwilini, u ghalhekk l-intimati Flores ma jistghux jibqghu jinqdew b'dawk id-disposizzjonijiet tal-ligi bhala bazi legali ghal okkupazzjoni taghhom kontra r-rikorrent Apap Bologna.

xxiv. Illi finalment ssir referenza ghas-sentenza Rikors Kostituzzjonali nru. 107/2018 MCH fl-ismijiet "John Pace et vs Avukat tal-Istat et" deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar is-17 ta' Gunju 2020 per S.T.O. Prim' Imhallef Mark Chetcuti, fejn il-Qorti llikwidat kumpens ta' €510,000 u ghas-sentenza "Lilian Martinelli et

vs Avukat Generali et" , Rikors Nru. 75/2019, deciza 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 sħih 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.

xxv. Illi 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 kawza tal-leżjoni li qed jsofru u ilhom jsofru għal għexieren ta' snin minħabba legislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien.

xxvi. Illi d-danni li ghandhom jithallsu s-sidien rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat huma mill-1 ta' Lulju 1987 sal-prezentata tar-rikors odjern.

Ghaldaqstant, r-rikorrenti jitolbu bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:-

I. Tiddikjara u Tiddeciedi illi fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea maghmula parti mill-ligi ta' Malta bis-sahha tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta);

II. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fond ***63, Marco, Triq l-Ifran, Valletta***, a favur ta' George Curmi (K.I. 251737M) u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet 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 ligijiet ohra vigenti lledew d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

IV. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawza tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma giex kkreat bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet ohra, 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-ligi.

VI. Tikkundanna lill-intimat jhallas lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-ligi, bl-imghax legali tat-8% fis-sena mid-data tal-prezentata tal-kawza odjerna sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez kollha u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni."

Rat ir-risposta tal-Intimat Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) ippreżentata fis-17 ta' Awwissu 2022 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

1. "Illi, preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, jigi rilevat illi l-procedura odjerna hija intempestiva stante illi jezistu rimedji ordinarji fil-forma ta' mezzi gudizzjarji li r-rikorrenti setghu uzufruwew ruhhom minnhom biex jirripprendi l-pussess tal-fond de quo u/jew jitolbu awment fil-kera jew sehem mill-profitti tan-negozju. Ma jirrizultax illi r-rikorrenti qatt uzufruwew mill-mezzi legali a dispozizzjoni taghhom sabiex ittejbu is-sitwazzjoni taghhom, kemm fil-kuntest ta' kera, kif ukoll fir-rigward tar-rkupru tal-pussess tal-fond de quo. Ghaldaqstant dina l-Onorabbli Qorti hija mistiedna sabiex tiddeklina milli tezercita s-setghat taghha ai termini ta' l-Artikolu 4(2) tal-Kap.319 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

2. Illi fil-mertu, t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti, u dan stante li ebda dritt fundamentali tar-rikorrenti ma gew miksura, kif allegat;

L-Ewwel Talba

3. Illi l-ewwel talba ghandha tigi michuda stante li ebda fatt fih innifsu [li kull fatt ghad illi jrid jigi ppruvat] ma jledi drittijiet fundamentali – semmai f'kaz bhal dawn huwa l-operat ta' Ligi li jista jinsab fi ksur ta' drittijiet fundamentali. Ghaldaqstant, l-ewwel talba kif dedotta ma tistax tintlaqa.

It-Tieni Talba

4. Illi l-lokazzjoni ta' fond ma tistax tinsab leziva ta' drittijiet fundamentali, u ghaldaqstant din il-parti tat-tieni talba ghandha tigi michuda;

5. Illi qabel xejn jinghad illi l-Artikoli 3 tal-Kap.69 ma jipprojbix l-impozizzjoni ta' kundizzjonijiet godda fi ftehim ta' kera, u lanqas ma jipprojbixxi r-

ripreza ta' fond mikri. L-unika haga li jghid l-Artikolu 3 huwa li biex isir hekk, jehtieg l-approvazzjoni tal-Bord;

6. Fil-kaz tar-ripreza effettiva, il-Kap. 69 dan jirregolah bl-Artikolu 8 u 9, fejn il-Bord jawtorizza r-ripreza jekk isehhu kundizzjonijiet li anke f'kirjiet ohra mhux protetti s-sid ikollu d-dritt ta' ripreza ta' fond mikri. L-Artikolu 13 sahansitra jipprovdi li sid jista' jiehu lura l-fond ghal skop ta' abitazzjoni tieghu jew ta' qraba tieghu;

7. L-Artikolu 14 jipprovdi l-mekkanizmu legali li permezz tieghu l-kera tista' toghla;

8. L-Att X ta' l-2009 wkoll ma jistax jitqies leziv ta' xi drittijeit fundamentali li tivvanta r-rikorrenti;

9. Illi ghalhekk, bhala stat ta' fatt ma jirrizultax li l-Kap.69 jaghti dritt ta' rilokazzjoni indefinita, u ghaldaqstant l-ewwel talba ghandha tigi michuda in kwantu msejsa fuq allegazzjoni li ma hiex minnha. Jekk ma jirrizultax li l-Kap.69 jaghti dritt ta' rilokazzjoni indefinita, certament ma jista' jkun hemm ebda ksur ta' drittijiet fundamentali;

10. Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq **l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponenti jirrileva li skond il-proviso tal-istess artikolu, l-istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjetà skond l-interess generali. Anke skond il-gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-istat igawdi diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u x'mizuri ghandhom jittiehdu sabiex jigu indirizzati dawk il-htigijiet socjali;

11. Illi r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perjodi qabel ma akkwistaw titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minhabba li f'dak l-istadju certament li wiehed ma jistax jitkellem dwar possediment. Kuntrarjament ghal dak allegat mir-rikorrenti, hemm gurisprudenza lokali u anke estera f'dan is-sens. Filwaqt illi l-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta dahal fis-sehh fis-sena 1987, allura ghal skop ta' rilevanza ghal dawn il-proceduri, l-interess tar-rikorrenti ghandu jitqies ghal kull fini li jibda mid-19 ta' Ottubru 1987. M'ghandu jkun ebda dubju li kwalunkwe drittijiet li r-rikorrenti jippretendu li ghandhom fuq il-fond de quo jibdew minn dawn id-dati, skond meta min minnhom ikun wiret;

12. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, r-rikorrenti jridu jipprova sal grad rikjest mil-Ligi l-isproporzjon jew nuqqas ta' bilanc li jallegaw;

13. Illi l-iskop ta' din il-Ligi, kif konfermata wara kollox minn gurisprudenza stabbilita, ghandha ghan legittimu u hija fl-interess pubbliku Illi minkejja li huwa minnu li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispozizzjonijiet ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbazata fuq it-thaddim tal-Kapitolu 69, jigi rilevat li tali gurisprudenza hija limitata ghall-fattispecie u ghac-cirkostanzi partikolari ta' dawk il-kazijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet principju importanti: "*The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants.*"[1];

14. Illi wiehed ma jistx jinsa li l-kirjiet kollha ta' fondi kummercjali se jitterminaw fis-sena 2028 – cioe 6 snin ohra.

15. Illi ghal dawn ir-ragunijiet kollha, l-ewwel talba ghandha tigi michuda, bl-ispejjez kontra r-rikorrenti;

It-Tielet, ir-Raba', l-Hames u s-Sitt Talba

16. Illi jsegwi li jekk l-ewwel talba ma tintlaqax, lanqas ma ghandhom jitlaqghu it-talbiet kollha l-ohra;

17. Illi ghandu jsegwi li l-esponenti m'ghandux jigi kkundannat ihallas ebda kumpens u ebda danni lir-rikorrenti;

18. Illi anke in pessima ipotesi ghall-esponenti, id-dikjarazzjoni tal-ksur effettiv tad-drittijiet ghandu jirrizulta bizzejjed sabiex ir-rikorrenti tinghata 'just satisfaction';

19. Illi sa fejn ir-rikorrenti tippretendi l-ghoti ta' danni, li l-esponenti jifhem ikunu ta' natura pekunjarja, l-oneru jinkombi fuq ir-rikorrenti sabiex iggib prova sodisfacjenti skond il-Ligi tad-danni li allegatament sofriet;

20. Illi in kwantu r-rikorrenti tippretendi l-ghoti ta' kumpens, li l-esponenti jifhem li huma danni non-pekunjarji, din it-talba qed tigi opposta;

21. Illi, in pessima ipotesi ghar-rikorrenti, u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet fil-mertu, kif diga` gie eccepit, r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perjodi qabel ma akkwistaw titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni – din l-eccezzjoni tincidi wkoll ghall-iskop tat-temperament ta'

[1] ***Amato Gauci v Malta*** paragrafu 55;

kwalunkwe likwidazzjoni ta’ danni li dina l-Onorabbli Qorti joghgobha talloka lir-rikorrenti;

22. Illi lanqas ma jista jigi applikat imghax mid-data tal-prezentata tar-Rikors promotur. Il-gurisprudenza nostrali hija kostanti fis-sens li meta talba ma tkunx likwidata, l-imghax jiddekkorri mid-data tal-likwidazzjoni ta’ l-ammont kanonizzat fis-Sentenza;

23. Illi dawn il-motivi kollha, l-esponenti jissottometti bir-rispett illi t-talbiet kollha tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.”

Rat ir-risposta tal-intimat George Curmi (l-intimat inkwilin) ippreżentata fis-7 ta’ Settembru 2022 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

“**<u>Dikjarazzjoni tal-Fatti</u>**

1. Illi din hi r-risposta tal-intimat George Curmi ghat-talbiet atturi ta' natura kostituzzjonali u/jew fondamentali b'rispett tal-kirja kummercjali tal-fond 63, Marco, Triq l-Ifran, Valletta.

2. Illi t-talbiet atturi qeghdin jigu in kwantu indirizzati kontra l-eccipjent huma kontestati mill-intimat Curmi u dan minhabba r-ragunijiet spjegata hawn taht li qeghdin jigu eccepiti minghajr pregudizzju ghal xulxin.

<u>Eccezzjonijiet</u>

1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti ghandhom igibu prova tat-titolu taghhom fir-rigward tal-fond mertu tal-kawza;

2. Illi minghajr pregudizzju, l-intimat dejjem gawda l-fond b'titolu validu ta' kera skont il-ligi u kull pretensjoni ta' ksur ta' drittijiet fundamentali ghandha tigi indirizzata lejn l-Istat u mhux lejn l-intimat in kwantu huwa bhala cittadin privat qatt ma jista' jinzamm responsabbli ta' ksur ta' drittijiet fundamentali.

3. Illi minn meta l-eccipjent innifsu inghata dan il-fond b'titolu ta' kera minghand Gaetano Abdilla skont l-iskrittura annessa bhala Dok H mar-rikors promotur sal-gurnata prezenti, filwaqt li l-eccipjent baqa' dejjem jigi rikonoxxut bhala inkwilin tal-fond matul is-snin, dejjem

hallas il-kera puntwalment u biz-zidiet kif tirrikjedi l-ligi u dejjem agixxa skont il-ligi u zamm mal-kundizzjonijiet tal-kirja .

4. Illi l-ligijiet kontestati mir-rikorrenti dahlu fis-sehh fl-interess pubbliku u ghalhekk b' ghan legittimu hekk kif il-protezzjoni ta' kirjiet kummercjali tassigura l-vijabbilta' ekonomika ta' ntraprizi kummercjali fis-socjeta'.

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, skont il-ligijiet vigenti, il-fond in kwistjoni ser jerga' jirritorna f'idejn ir-rikorrenti fis-sena 2028 ai termini tal-emendi ntrodotti permezz tal-Att X tal-2009 u ghalhekk jekk qatt xi darba kien hemm xi ksur ta' jeddijiet tal-atturi, dan gie effettivament indirizzat b'dawn l-istess emendi liema emendi wkoll ziedu l-kera pagabbli lill-atturi.

6. Illi ghalhekk kwalunkwe ksur ta' drittijiet fundamentali li seta' kien hemm (jekk qatt xi darba kien hemm) gie effettivament indirizzat mill-Istat hekk kif giet stabbilita data definittiva meta din il-kirja sejra tintemm u cioe' sal-31 ta' Mejju 2028 (cioe' inqas minn 6 snin ohra) u ghalhekk hemm certezza legali fil-konfront tar-rikorrenti.

7. Illi oltre' hekk u minghajr pregudizzju, l-eccipjent ghandu aspettattiva legittima li jkompli jokkupa l-fond sal-l ta' Gunju 2028, liema aspettativa hija msejsa fuq bazi legittima legali ai termini tal-Kap 69 inkluz l-emendi tal-Att X tal-2009, Illi ghalhekk kwalunkwe ksur ta' drittijiet fundamentali allegat mir-rikorrenti certament ma jistax jigi rimedjat b'ordni jew dikjarazzjoni li tista' eventwalment twassal ghall-izgumbrament tal-esponenti Curmi qabel 1-1 ta' Gunju 2028.

8. Illi minghajr pregudizzju, il-Qorti ta' kompetenza kostituzzjonali tista' biss tordna lill-Istat sabiex jaghti rimedji u/jew ihallas kumpens lill-individwu, u ma ghandhiex il-kompetenza taghti ordnijiet fejn cittadin privat iehor (cioe' l-esponenti Curmi) jaghti rimedju ghal ksur kostituzzjonali li seta' ghamel l-Istat jew jigi pregudikat meta hu dejjem aderixxa mal-ligi u ghandu aspettativa legittima li jkompli jikri l-fond sal-31 ta' Mejju 2028.

9. Illi dwar l-ispejjez, l-esponenti ma ghandu jbati ebda spejjez stante li hu dejjem aderixxa mal-ligi u ghalhekk (jekk hemm ksur tad-drittijiet fundamanetali tar-rikorrenti) l-ispejjez ghandhom jigu sopportati mill-Avukat tal-Istat skont il-gurisprudenza.

10. Illi bla pregudizzju ghall-eccezzjonjiet hawn fuq eccepiti, r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perijodi qabel l-atturi ma akkwistaw titolu shih fuq il-propjeta' in kwistjoni, u dan minhabba l-fatt li wiehed ma jistax jitkellem fuq possediment meta l-atturi ma kienux effettivament fil-pussess. Illi l-atturi akkwistaw il-pussess f'Novembru 1989, u allura kwalunkwe snin qabel, huma l-atturi ma jistghux igawdu minn

kwalunkwe kumpens versu l-Istat, qabel dan iz-zmien, billi jekk dan ikun il-kaz iridu jidhlu fil-kawza hut l-atturi l-ohra kollha (fejn hemm sitt ahwa ohra) u/jew l-ahwa l-ohra iridu jaghmluha cara li qed jirrinunzjaw b'mod formali minn kull pretensjoni ta' xi kumpens dwar din il-propjeta'.

11. Illi t-talbiet atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandhom jigu michuda.

12. Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tat-8 ta' Marzu 2023 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

<u>Punti ta' fatti</u>

1. Din il-kawża tirrigwarda <u>fond kummerċjali</u> ossia ħanut 63, Marco, Triq l-Ifran, Valletta.

2. Dan il-ħanut ġie assenjat lir-rikorrenti permezz ta' att ta' diviżjoni datat 6 ta' Novembru 1989 (a' fol 18) wara li ppervjena lilhom mill-wirt tan-nanniet tagħhom Gaetano u Rosaria Abdilla li mietu fid-19 ta' Ottubru 1987 u 30 ta' Ġunju 1986 rispettivament (ara ċertifikati tal-mewt a' fol 10 u 11, testment unica charta datat 31 ta' Marzu 1947 a' fol 12, testment 26 ta' Marzu 1970 a' fol 14 u testment 8 ta' Ottubru 1979 a' fol 16).

3. Jirriżulta li dan il-ħanut kien ġie mikri lil ċertu Joseph Galea permezz ta' skrittura privata datata 4 ta' Ottubru 1965 (a' fol 40). B'kuntratt ieħor datat 2 ta' Lulju 1977 (a' fol 42), il-lokazzjoni tal-ħanut lil Joseph Galea ġiet

terminata u saret lokazzjoni oħra lill-intimat George Curmi (ara fol 43). Skont dan il-kuntratt, din il-kirja kellha tkun għal perjodu ta' għaxar snin versu l-ħlas ta' kera fl-ammont ta' LM219 (€510.13) fis-sena.

4. L-intimat inkwilin għadu sal-lum jokkupa l-fond in kwistjoni *ope legis* bl-istess titolu ta' kera. Dan bis-saħħa tal-artikolu 3 tal-Kap 69 li jċaħħad lis-sid milli jirrifjuta li jġedded jew jgħolli l-kirja mingħajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera.

5. Mill-atti jirrisulta li l-Intimat inkwilin kien istitwixxa proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn oppona l-pretensjoni tar-Rikorrenti, notifikata lilu b'ittra uffiċjali datata 25 ta' Lulju 1990, li mis-semestru li jibda fl-1 ta' Jannar 1991 il-kera tal-ħanut għandha togħla għal LM905 kull sitt xhur, jiġifieri LM1,810 fis-sena. Permezz ta' deċiżjoni datata 26 ta' Marzu 1991, il-Bord laqa' t-talba tal-intimat u rrespinġa l-pretensjoni u t-talba tar-rikorrenti biex jgħolli l-kera.

6. Fis-sena 2010 il-kera bdiet titħallas skont l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 u llum l-ħlas kif hekk regolat jammonta għal €1,354.14 fis-sena (ara affidavit tal-intimat a' fol 82 u irċevuti ta' kera a' fol 47). Jidher li l-kera kienet dejjem tiġi aċċettata mingħajr riżervi sakemm ġew istitwiti dawn il-proċeduri, jiġifieri minn Lulju 2022 sal-lum (ara affidavit tal-intimat para 8 sa 10).

Punti ta' Liġi

7. Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-rikorrenti qed jilmentaw li l-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta,

tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni sanċit fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

8. Dan għaliex il-protezzjoni mogħtijia lill-inkwilini bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 m'humiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwlin. Dan stante li l-kera stabbilita bid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili hija waħda irriżorja meta komparat mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq liberu. Ir-rikorrenti jinsistu li b'dan il-mekkaniżmu previst mil-liġi huma qatt ma hu ser jingħataw kirja ekwa għaż-żmien li l-fond ser jibqa' f'idejn l-inkwilini, u b'hekk ir-rikorrenti ġew u qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetá tagħhom mingħajr ma jingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond (ara premessi ix et seq).

9. Ir-raġunijiet mogħtija mir-rikorrenti in sostenn tal-vjolazzjoni protokollari reklamata minnhom, huma l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-emendi bl-Att X tal-2009. Dan għaliex jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artikolu protokollari. Tali nterferenza ikkawżata b'dawn id-dispożizzjonijiet ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Dan minħabba raġunijiet indikati mir-rikorrenti fil-premessi. Il-

Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu (ara esposizzjoni dettaljata tal-prinċipji ġurisprudenzjali stabbiliti mill-Qorti Ewropea kif riflessa fil-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati Maltin fis-**Sentenza fl-ismijiet Margaret Caruana et -vs- L-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili [Sede Kostituzzjonali], tat- 18 ta' Marzu 2021** ara wkoll fost oħrajn **Sentenza fl-ismijiet Rita Falzon -vs- Dun Saverin sive Xavier Cutajar et, Qorti Ċivili [Sede Kostituzzjonali] tal-20 ta' Ottubru 2021**).

Konsiderazzjonijiet

10. Il-Qorti sejra l-ewwel tindirizza l-eċċezzjoni ta' natura preliminari tal-prova tat-titolu sollevata mill-Intimat George Curmi fl-ewwel eċċezzjoni. Joħroġ mill-fatti suesposti li l-ħanut in kwistjoni ġie assenjat lir-rikorrenti bil-kuntratt ta' Diviżjoni tas-6 ta' Novembru 1989 (ara fol 18). Dan il-kuntratt għaldaqstant, jikkonferixxi fuq ir-rikorrenti titolu għal dik il-proprjetá in kwistjoni protetta fl-ewwel parti tal-ewwel artikolu protokollari tal-Konvenzjoni.

11. Il-Qorti sejra għalhekk tastjeni milli tieħu konjizzjoni ta' din l-eċċezzjoni billi l-mertu tagħha ġie eżawrit.

12. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat Ġenerali jissolleva l-intempestivitá tal-azzjoni "*stante illi jeżistu rimedji ordinarji fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li r-rikorrenti setgħu użufruwew ruħhom minnhom biex jirripprendi l-pussess tal-fond de quo u/jew jitolbu awment fil-kera jew sehem mill-profitti tan-negozju... Għaldaqstant din l-Onorabbli*

Qrti hija mistiedna sabiex tiddeklina milli teżerċita s-setgħat tagħhha ai termini ta' l-Artikolu 4(2) tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta;"

13. L-Intimat Avukat tal-Istat baqa' ma indikax liema huma dawn ir-rimedju ordinarji. Ġie madanakollu stabbilit li, f'azzjoni bħal din, tali eċċezzjoni "*mhijiex akkoljibbli stante allegazzjonijiet li jattakkaw it-tħaddim tal-liġi, kif inhu l-każ odjern, ma jistgħux jiġu ventilati quddiem fora ordinarji. Il-Qorti hija tal-fehma li l-każ* ***Saviour Paul Portelli vs Avukat Ġenerali et*** *deċiż fis-16 ta' Lulju 2019 jirrispekja ampjament il-prinċipji applikabbli in materja - "Madanakollu bħala prinċipju ġie ribadit fil-każ "****Tonio Vella vs Kummissarju tal-Pulizija et****" (Q.K. – 5 ta' April 1991) jidher ċar li l-leġislatur Malti ma riedx li jistabbilixxi bħala prinċipju assolut fil-liġi Kostituzzjonali tagħna li qabel ma persuna tadixxi lil din il-Qorti fil-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha, għandha dejjem u tassattivament teżawrixxi r-rimedji kollha disponibbli taħt il-liġi ordinarja, inklużi dawk ir-rimedji li ma jkunux raġonevolment mistennija li jipprovdu rimedju effettiv. Il-Qorti għandha diskrezzjoni wiesgħa ħafna dwar l-eżerċizzju o meno tal-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha. Ovvjament, tali diskrezzjoni għandha tintuża ġustament u raġonevolment.*

Illi l-Awtorita' issemmi li r-rikorrent seta' jimpunja l-allokazzjoni skont l-artikolu 8 tal-Kap 125 - L-Att dwar id-Djar. Illi qieset li ċ-ċirkostanzi li l-liġi imsemmija tippermetti kontestazzjoni huma estremi tant li r-rekwiżizzjonat irid juri li bir-rekwiżizzjoni ser ibagħti "konsegwenzi ħorox" u li l-fatt li hu jixtieq il-pussess tal-bini għall-użu tiegħu nnifsu jew ta' xi ħadd tal-familja

tiegħu fiha innifsha ma titqiesx bħala tbatija ta' konsegwenza ħarxa. Ikkonsidrat li fl-aħħar mill-aħħar, il-Qrati ordinarji mhumiex aditi bil-ġurisdizzjoni oriġinali f'materja ta' leżjoni ta' drittijiet l-aktar fondamentali. Dan jispetta lill-Qrati fil-kompetenza kostituzzjonali tagħhom. Din il-Qorti tifhem ukoll li ċ-ċittadin li qiegħed isofri ksur tad-drittijiet fondamentali tiegħu jew ta' theddida ta' ksur, mhuwiex tenut li jfittex rimedju quddiem il-Qrati ordinarji meta dan ikun ineffettiv. F'din iċ-ċirkostanza, l-applikazzjoni hażina tal-artikolu 46(2) u 4(2) tissarraf bħala mezz ta' prolungament inutili ta' sofferenza għal min hu vittma ta' ksur ta' drittijiet fondamentali.

Fattispecie simili ġiet ikkonsidrata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ***Ian Peter Ellis et. v Avukat Generali et.*** *- deċiża fis-27 ta' Marzu 2015 fejn ġie ribadit:- "Jigi osservat fir-rigward li, għalkemm il-Kaptan Ellis seta' legalment attakka l-ordni tar-rekwiżizzjoni meta ħarġet, il-fatt li hu kien kostrett li jagħżel bejn, jew li jibqa' bir-riskju tat-telf tal-pussess tal-fond riżultat tal-effett ta' dik l-ordni, jew inkella jidhol fi ftehim dirett mal-inkwilin impost fuqu, m'għandux iwassal neċessarjament għall-konklużjoni li allura, imputet sibi, bir-riżultat li la hu u lanqas is-suċċessuri tiegħu ma jistgħu qatt iressqu b'suċċess pretensjoni ta' leżjoni tad-drittijiet proprjetarji tagħhom. Fi kliem ieħor, il-fatt li l-ordni ma kinitx ġiet attakkata m'għandux ikun ta' xkiel jew impediment leġittimu għar-rikorrenti sabiex dawn jipproċedu bi proċeduri kostituzzjonali biex tiġi indirizzata l-lanjanza tagħhom konsistenti fil-fatt li huma kostretti bil-liġi li jibqgħu jaċċettaw kera miftiehma ħafna snin ilu, liema fatt, skont huma, huwa leżiva tad-dritt tagħhom ta' proprjeta`, u anke tad-dritt kontra d-diskriminazzjoni. Din il-konsiderazzjoni tassumi*

aktar qawwa fid-dawl tad-diskrepanza enormi eżistenti bejn il-kera li qed jirċievu r-rikorrenti u l-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq ħieles." Illi anke l-aċċenn għall-aċċettazzjoni tal-kera ma timpedix li din il-qorti tkompli tikkonsidra l-kwistjoni. Dan ser jiġi trattat il quddiem iżda f'dan l-istadju għandu jingħad li bejn ir-rikorrent u l-intimat hemm relazzjoni ġuridika ta' kera fejn, allura, r-rimedju aċċessibbli għar-rikorrent huwa provvdut skont id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Iżda anke f'dan il-kuntest, din il-Qorti tqis li l-fatt li r-rikorrent ma rrikorriex quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, għar-rimedji ordinarji li, fl-essenza tagħhom jirrigwardaw awment fil-kera, jew għar-ripreża tal-pussess tal-fond għar-ragunijiet strettament imfissra fil-liġi ordinarja, m'għandux ikun ta' impediment li tkompli teżerċita l-kompetenza tagħha u tisma' dan il-każ. Ir-rimedji fuq imsemmija m'humiex effettivi billi fiż-żewġ ċirkostanzi, kemm il-Prim'Awla tal-qorti Ċivili (fil każ tal-Kap 125), kemm il-Bord tal-Kera (fil-każ tal-Kap 69) huma marbutin li japplikaw il-liġi ordinarja li ma tindirizzax l-ilmenti b'mod effikaci.

Hekk ad eżempju dwar il-materja ta' awment fil-kera u n-nuqqas tal-applikanti li jirrikorru quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, il-Qorti Ewropea fil-kawża **Ghigo v. Malta** *[Appl.31122/05 –para.66] osservat: "It is true that the Government reproached the applicant for his failure to institute proceedings before the Rent Regulation Board to fix a fair rent for the premises. However, it has not been shown by any concrete examples from domestic law and practice that this remedy would not have been an effective one." Inoltre kif ġie ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ fuq ċitat Ian Peter Ellis et.: "*

40. Apparti dan, din il-Qorti tosserva li l-anqas l-emendi għal Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-Artikolu 1531Ċ u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond tagħhom.

41. Fid-dawl tal-premess din il-Qorti hija tal-fehma li, kunsidrati l-fattispeċi tal-każ, ma jistax validament jingħad li r-rikorrenti kellhom rimedju potenzjalment effettiv u adegwat għal-lanjanzi tagħhom, u fiċ-ċirkostanzi tal-każ il-lanjanzi kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom jimmeritaw li jiġu eżaminati u deċiżi mill-qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali. Din il-konklużjoni ssib sostenn legali fil-ġurisprudenza interpretattiva li titratta dwar l-eżercizzju tad-diskrezzjoni kontemplata fl-Artikolu 46[2] tal-Kostituzzjoni u 4[2] tal-Konvenzjoni."

Il-Qorti taqbel ma' din il-linja ġurisprudenzjali. Illi fic-cirkostanzi din l-eċċezzjoni ser tigi respinta."(**Marco u Claire konjuġi Bugelli -vs- Nazzareno sive Ronnie Vassallo et**, **Qorti Ċivili Prim' Awla [Sede Kostituzzjonali] tal-15 ta' Lulju 2022**).

14. Il-Qorti sejra tapplika dawn il-prinċipji suesposti fil-każ odjern billi tagħmilhom tagħha u konsegwentement tiċħad din l-eċċezzjoni kif sollevata mill-Avukat tal-Istat.

15. Il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tikkunsidra l-mertu.

16. Safejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diverżi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħna ċitati fis-sentenza **Margaret Caruana et vs L-Avukat Ġenerali et** su riferuta. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali. Isegwi li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u ċioe li dawn kienu leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

17. Din il-Qorti għalhekk ser tilqa' ser l-ewwel żewġ talbiet tar-Rikorrenti u tiddikjara illi, fil-konfront tagħhom, l-operazzjonijiet tal-artikoli 3, 4, 6 u 9 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif kienu viġenti fiż-żmien rilevanti, u l-operazzjonijiet viġenti tal-artikoli 1531D u 1531I kif miżjuda bl-Att X tal-2009, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni għall-fond kummerċjali numru 63, Marco, Triq l-Ifran, Valletta a favur tal-intimat George Curmi. B'hekk jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Konsegwentement il-Qorti sejra tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat u tal-inkwilin intimat George Curmi.

18. Il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tikkunsidra t-talbiet rimedjali.

19. Bħala rimedju għal din il-vjolazzjoni, r-rikorrenti qed jitolbu lil Qorti "*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-Konvenzjni għal Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tl-Libertajiet Fundamentali" (ara t-tielet talba).

20. Ir-rikorrenti qed jitolbu wkoll li din il-Qorti tiddikjara lill-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentli tagħhom a tenur tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea (ara r-raba, l-ħames u s-sitt talba).

21. Din il-Qorti tara li t-talba għar-rimedju xieraq hija bbażata fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali. L-artikolu 1531I tal-Kap. 16 introdott bl-Att X tal-2009 u emendat bl-Att XXIII tal-2017, jipprovdi għal rimedju bħal dan billi jtemm fiż-żmien għoxrin sena mill-1 ta' Ġunju 2008 kirja ta' fond kummerċjali miftiehma qabel l-1 ta' Ġunju 1995. Ai termini ta' dan l-artikolu għalhekk, il-kirja tal-fond de quo sejra tintemm fl-1 ta' Ġunju 2028, jiġifieri seba snin mis-sena li fiha ġiet istitwita din l-azzjoni.

22. Fil-każ **Marshall and Others vs Malta mogħtija fil-11 ta' Frar 2020, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem** il-Qorti qieset li dan ir-rimedju kif provdut fl-artikolu 1531I ma jitqiesx effettiv biss "*in the absence of an award covering future rent until 2028*" (para 75).

23. Tabilħaqq il-Qorti f'dik il-kawża saħqet li "*Indeed, when the measure did pursue a legitimate aim (such as the social protection of needy tenants), the adaptation of the future rent to present circumstances might be sufficient to repair the existing disproportionality and thus bring the violation to an end. The Court notes that, in the present case, despite the less*

weighty legitimate aim, an adequate future rent in the light of that aim, could nonetheless bring the violation to an end. Moreover, ***the future rent would have had to be established only until 2028 date when the lease will no longer be protected under Chapter 69 of the Laws of Malta****.*" (para 72) (emfażi u sottolinear ta' din il-Qorti).

24. B'applikazzjoni għal dan l-insenjament il-Qorti tqis li għandha tipprovdi għal din it-talba tar-rikorrenti billi tagħtihom rimedju kompensatorju (bil-mod kif provdut aktar l-isfel f'din is-sentenza) għal kirja futura li huwa se jkun qed jitlef sas-sena 2028. Dan minħabba l-kera irriżorja perċepita minnu kif kontrollata skont l-artikolu 1531D introdott bl-Att X tal-2009 u emendat bl-Att V tal-2010. B'dan il-mod il-Qorti tkun qed ittemm il-vjolazzjoni mingħajr ma taffettwa lill-inkwilin Intimat.

25. Għal likwidazzjoni ta' kumpens xieraq il-Qorti tqis li għandha tapplika l-istess konsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fil-paragrafi 101-109 tas-sentenza **Cauchi v. Malta** ġia su riferuta.

26. Tajjeb li jingħad li fin-nota tagħhom (a' fol 97 para 13), ir-Rikorrenti jiċċitaw is-sentenza tal-**Qorti Kostituzzjonali Mario Carmelo Pace et vs Avukat tal-Istat et** u jsostnu li, skont din is-sentenza, it-30% li Cauchi -vs- Malta tnaqqas għal skopijiet soċjali għandha tkun anqas għal fondi kummerċjali. Dan peress li l-għan soċjali huwa anqas minn dak li kieku l-kiri kien residenzjali.

27. Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-QEBD qieset, sa fejn kien xieraq, il-valuri lokatizzji fis-suq Malti tal-proprjetá

matul il-perjodi rilevanti. Hija wkoll ikkunsidrat l-għanijiet leġittimi u l-"interess pubbliku" ta' dawn ir-restrizzjonijiet li jiġġustifikaw kumpens anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-valur tas-suq ħieles. F'dan ir-rigward il-QEBD nnotat li l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja.

28. Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet eżistenti f'Malta fis-sena 1979 (meta l-liġi daħlet fis-seħħ bl-Att XXIII) battiet matul il-kors tat-tlett deċenji li segwew minn dik is-sena. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizzi jitnaqqsu b'madwar 30% abbazi ta' dak l-għan leġittimu. Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis.

29. Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma kienetx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-propjeta' riċentement. Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala aċċettabli li jitqies li t-telf attwali kien inqas min dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%.

30. Magħdud dan, il-QEBD qieset li l-kera li l-applikant ikun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti. F'dan ir-rigward, il-QEBD rriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jeddu li ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem. Il-QEBD kkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mill-Qorti nazzjonali,

liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk mħallas lilu.

31. Fl-aħħar nett, il-QEBD tenniet li, in virtù ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ma dan l-ammont għandu jiżdied ħlas ta' 5% imgħax darba waħda biss. Dan sabiex jagħmel tajjeb għat-telf tal-valur tal-kumpens matul iż-żmien minħabba kundizzjonijiet ekonomiċi nazzjonali bħal livelli ta' inflazzjoni u rati ta' interess.

32. Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li jitħallas kumpens lir-Rikorrenti fis-somma ta' tmenin elf ewro (€80,000). Ma' dan l-ammont ir-rikorrenti għandhom ukoll jitħallsu għaxart elef ewro (€10,000) bħala danni non pekunjarji. Il-Qorti qed tillikwida ukoll l-ammont ta' erbgħin elf ewro (€40,000) oħra bħala kumpens biex tagħmel tajjeb għall-kirja futura li, kif ġia ingħad, ir-rikorrenti se jkun qed jitlef sas-sena 2028 meta l-kirja għandha tintemm a tenur tal-artikolu 1531I tal-Kap. 16.

33. Dan l-ammont għandu sentendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrappreżenta l-Istat. L-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju. Il-preżenza tiegħu f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju (ara **Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et**, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 27 ta' Ġunju 2019).

Decide

Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi;

Tastjeni millu tieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni tal-Intimat George Curmi;

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat;

Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Intimat Curmi;

Tilqa' l-ewwel u t-tieni talba tar-Rikorrenti billi tiddikjara li bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta), partikolarment l-artikoli 3, 4 6 u 9 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti ossija l-Att X tal-2009 li qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat fir-rigward tal-fond kummerċjali ossija ħanut 63, Marco, Triq L-Ifran, Valletta qed jiġi vjolat id-dritt fondamentali tar-rikorrenti kif sanċit fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Tiċħad it-tielet talba tar-Rikorrenti għal raġunijiet imsemmija aktar 'il fuq f'din is-sentenza;

Tilqa' r-raba' talba tar-Rikorrenti u 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-dritt fundamentali tar-Rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati.

Tilqa' l-ħames talba tar-Rikorrenti u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti fl-ammont kumplessiv ta' mija u tletin elf ewro (€130,000) u dan kif spjegat aktar 'l fuq.

Tilqa' s-sitt talba tar-Rikorrenti u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-Rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali mid-data tas-Sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż kollha, inklużi tal-inkwilin Intimat George Curmi, jitħallsu mill-Intimat Avukat tal-Istat.

Tordna lir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali sabiex jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati skont l-artikolu 242(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta malli din is-sentenza tgħaddi in ġudikat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur