QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta ta' nhar il-Erbgha 11 ta' Ottubru 2023

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 69/2022 MH

Numru: 3

Sergio Drago

vs

L-Avukat tal-Istat u KRS Film Distributors Limited (OC 17)

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrent tat-3 ta' Frar 2022** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub –

1. *"Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond ossija garage bin-numru uffiċjali sebgħa u tletin (37) u li jġib l-isem 'Rio' fi Triq San Girgor, Pieta'.*

2. *Illi oriġinarjament dan il-fond kien mikri lil Malta United Film Corporation Limited, illum is-soċjeta' intimata, minn missier ir-rikorrenti*

Peter Drago, li kien akkwista dan l-istess fond waqt iż-żwieġ tiegħu ma' Dolores Drago, omm ir-rikorrenti, permezz ta' kuntratt datat 26 ta' Ottubru, 1967 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino, hawn anness u mmarkat bħala ***Dok. A****.*

3. *Illi omm ir-rikorrenti Dolores Drago ġiet nieqsa fis-7 ta` April, 2017. Is-suċċessjoni ta' Dolores Drago hija regolata b`testment tad-19 ta` Mejju, 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor Jean Paul Farrugia, fejn fost disposizzjonijiet oħrajn hija halliet b'titolu ta' legat sehema u cioe' s-sehem ta' nofs indiviz tal-garaxx hawn fuq indikat lir-rikorrenti Sergio Drago – ara* ***Dok B****. Id-dikjarazzjoni causa mortis ta' Dolores Drago saret nhar l-20 ta` Settembru, 2017 fl-atti tan-Nutar Dottor Jean Paul Farrugia, hawn annessa u mmarkata bħala* ***Dok. C****.*

4. *Illi permezz ta' kuntratt datat 3 ta' Ottubru, 2017 fl-atti tan-Nutar Jean Paul Farrugia, missier ir-rikorrenti Peter Drago kien trasferixxa b'titolu ta' donazzjoni rrevokabbli lir-rikorrenti sehemu u cioe' s-sehem ta' nofs indiviz tal-garaxx hawn fuq indikat, hawn anness u mmarkat bħala* ***Dok. D.***

5. *Illi kif ingħad, oriġinarjament dan il-fond kien mikri lil Malta United Film Corporation Limited u dan versu l-kera fis-somma ta' mitt lira Maltin (Lm100) kull sena għal ewwel perjodu ta' sentejn, biex imbagħad kellha tizdied bir-rata ta' tnejn fil-mija kull sena (2% per annum) sa massimu ta' mija u għoxrin lira Maltin (Lm120) – ara* ***Dok E****.*

6. *Illi mill-1 ta' Ottubru, 1992 din il-kirja kienet ġiet miżjuda għal mitejn lira Maltin (Lm200) kull sena, mill-1 ta' Ottubru, 1998 għal mitejn u ħamsin lira Maltin (Lm250) kull sena, u imbagħad mill-1 ta' Ottubru, 2004 għal tlett mitt lira Maltin (Lm300) kull sena, ekwivalenti din is-somma għal sitt mija u tmienja u disgħin euro u wieħed u tmenin centezmu (€698.81).*

7. *Illi sussegwentement bl-introduzzjoni tal-Att numru X tal-2009, ġie rikonoxxut il-preġudizzju li l-liġijiet tal-kera kienu qegħdin joħolqu lil sidien ta` propjeta mikrija lil terzi, u bis-saħħa tal-Artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili mill-1 ta` Jannar, 2010 il-kera kellha tiġi miżjuda b`rata ta` ħmistax fil-mija (15%) fuq il-kera attwali, liema żieda kellha tibqa' ssir b'din ir-rata għal perjodu ta' tlett snin. Mill-1 ta` Jannar, 2014 il-kera kellha tibda tiżdied bir-rata ta' ħamsa fil-mija (5%) kull sena sad-dħul fis-seħħ tal-lndiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjeta' kif stabbilit b'regolamenti mill-Ministru Responsabbli għall-Akkomodazzjoni.*

8. *Illi minkejja dan, sallum ma ġiex pubblikat l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjeta' u għalhekk fin-nuqqas ta' qbil, il-kera kellha tibqa' tiżdied bir-rata ta' ħamsa fil-mija (5%) kif fuq indikat.*

9. *Illi b'dan il-mekkanizmu l-kera għas-sena 2022 tammonta għal elf tminn mija u tlieta u disgħin euro u erbgħin centezmu (€1,893.40), liema ammont huwa tenwi għall-aħħar.*

10. *Illi l-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 bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-kera stabbilita bid-disposizzjonijet tal-Artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili hija wahda irriżorja meta komparat mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq liberu.*

11. *Illi inoltre, skont l-Artikolu 1531I tal-Kodici Ċivili, il-possibilita' li r-rikorrenti jieħu lura l-fond tieghu jiskatta wara 20 sena dekorribbli mis-sena 2008 u għalhekk illum għad fadal aktar minn tminn snin oħra sabiex huwa jkun fil-pozizzjoni li jirriprendi l-pussess tal-fond tiegħu. Sadanittant huwa jibqa' kostrett għal dan iż-żmien li baqa' li jircievi l-kera tenwa kif hawn fuq spjegat.*

12. *Illi bil-mekkaniżmu previst mil-liġi l-esponenti qatt ma ser jingħata kirja ekwa għaz-żmien li l-fond ser jibqa` f`idejn l-inkwilin, u b'hekk ir-rikorrent gie u qiegħed jigi imcahhad mit-tgawdija tal-proprjeta tiegħu mingħajr ma qiegħed jingħata kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond.*

13. *Illi l-privazjoni tal-propjeta' tar-rikorrenti hija leżjoni tad-dritt ta` propjeta kif protetta mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk l-esponenti iħoss li fir-rigward tiegħu qed jigi miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta kif ukoll l-ewwel Artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dana billi qiegħed jiġi privat mingħajr ma jingħata kumpens ġust mit-tgawdija tal-propjeta tiegħu.*

GĦALDAQSTANT r-rikorrenti, in vista tal-premess, jitlob bir-rispett lil Onorabbli Qorti sabiex:

1. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti, għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta), l-Att X tal-2009 b'mod partikolari l-artikoli 1531I u 1531D tal-Kodici Civili, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata fir-rigward tal-*

fond ossija garage bin-numru uffiċjali sebgħa u tletin (37) u li jġib l-isem 'Rio' fi Triq San Girgor, Pieta' qegħdin jigu vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni Ewropea.

2. *Konsegwentement tagħtih dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni nkluż li tiddikjara illi s-soċjeta' ntimata ma għandhiex tibqa tgawdi l-protezzjoni li jagħtiha il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ligijiet oħra vigenti b'mod partikolari l-artikoli 1531I u 1531D tal-Kodici Civili fir-rigward tal-fond ossija garage bin-numru uffiċjali sebgħa u tletin (37) u li jġib l-isem 'Rio' fi Triq San Girgor, Pieta', u tordna li r-rikorrenti jingħata l-pussess effettiv tal-fond in kwistjoni u tiżgumbra lill-intimata mill-istess fond.*

3. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-provvedimenti tal-Kodici Civili, senjatament l-artikoli 1531I u 1531D, talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-Liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi.*

4. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Konvenzjoni Ewropea.*

5. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati, bl-imgħax legali skond il-Ligi.*

Bl-ispejjeż kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali 1585/2021 tal-21 ta' April, 2021 u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni."

Rat **ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat tat-12 ta' April 2022**[1] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

[1] Fol 39 et seq

1. *"Illi minghajr pregudizzju ghas*-suespost *u fil-mertu, sabiex tissokta din 1-azzjoni, ir-rikorrenti jridu iġibu prova tat*-titolu *taghhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni. Di piu' , ir-rikorrent iridu iġibu prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-***Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini** *(Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);*

2. *Illi wiehed irid jistabilixxi jekk il-kirja gietx mahluqa, qabel jew wara li dahlu fis-sehh id-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta). Jekk tohrog li 1-kirja saret wara, allura r-rikorrenti siewja li jilmentaw mid-dispozizzjonijiet legali relattivi ghat-tigdid tal-kirja u 1-ammont kontrollat tal-kera fil-fazi tar-rilokazzjoni. Dan ghaliex il-protezzjoni tal-kirja ma tkunx xi haga li giet imposta fuqhom b'mod imgieghel mill-lstat, izda tkun konsegwenza naturali tal-ghazla hielsa ta' sid il-kera li accetta li jidhol f'dak 1-ghamla ta' kuntratt.*

3. *Illi r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sid tal-proprjeta' u ma jistax jinstab ksur wara d-dħul tal-***Att XXIV tal-2021.**

4. *Illi 1-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli ghaliex skont 1-artiklu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni ebda haga f' dan 1-artiklu m' ghandha tinftiehem li tolqot 1-ghemil jew hdim ta' xi ligi safejn din tkun tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' propjeta' li ssehh fil-kuntest ta' kirja. Oltre minn hekk, il-Kap.16 u Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta bhala ligijiet fis-sehh qabel 1-1962 jinsabu bl-artiklu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Dan 1-artiklu jipprovdi testwalment li "ebda haga fl-artiklu 37 ta' din il-kostituzzjoni ma ghandha tolqot il-hdim ta' xi ligi fis-sehh minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi ligi maghmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi ligi fis-sehh minnufih qabel dik id-data (jew xi ligi li minn zmien ghal zmien tkun emendata jew sostiwita bil-mod deskritt f'dan is-subartiklu)." Jigi b'hekk li 1-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement ghandu jigi mwarrab.*

5. *Illi safejn ir-rikorrenti qeghdin jattakkaw id-dispozizzjonijiet tal-Kap 16 u 69 talLigijiet ta' Malta mil-lenti tal-ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, 1-esponent iwiegeb li skont il-proviso ta' dan 1-artiklu protokollari 1-lstat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xieraq biex jikkontrolla 1-uzu ta' propjeta' skont 1-interess generali. F'dan is-sens huwa maghruf fil-gurisprudenza li lIstat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali;*

6. *Illi f'dan il-kaz 1-indhil tal-lstat fl-uzu tal-propjeta' mikrija mir-rikorrenti taqa' fl-ambitu tal-proviso tal-ewwel Artiklu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea peress li 1-mizura censurata mir-rikorrenti hija wahda legali ghaliex it-tigdid awtomatiku tal-lokazzjoni u 1-kontroll tal-valur tal-kera ghall-skopijiet kummercjali tohrog mil-ligi stess kif anke rikonoxxut mir-rikorrenti fir-rikors taghhom.*

7. *Illi 1-iskop ta' din il-ligi ghandha ghan legittimu u hija fl-interess pubbliku ghaliex il-protezzjoni ta' fondi kummercjali barra li hija mahsuba biex tipprezerva 1-vijabbilita' ekonomika ta' intraprizi kummercjali, din tipprotegi 1-impjieg tal-haddiema f'dawn l-intraprizi, tivvantaggja lill-konsumatur u tipprovdi stabbilita' fis-servizz pubbliku provdut minn dawn 1-azjendi.*

8. *Illi 1-kwantum tal-kera li kellu jithallas ghall-kiri ta' dan il-fond u 1-kundizzjonijiet l-ohra lokatizji, jidher li gew imposti mill-awtur tar-rikorrenti stess bi qbil mal-kerrej minghajr 1-intervent tal-lstat. Meta 1-awtur tar-rikorrenti ffissa 1-kera huwa kien jaf b'kemm kien ha jkun il-valur tal-kera wara 1-gheluq originali taghha. Ghalhekk ir-rikorrenti ma jistghux jilmentaw fuq il-valur baxx tal-kirja. Ma kienx 1-lstat li ddetta l-ammont ta' kemm kellha tkun il-kera. Multo magis imbaghad ma kien hemm xejn fil-ligi li kien izomm lill-awtur tar-rikorrenti li jistabilixxi awmenti perijodici tal-kera.*

9. *Illi fuq 1-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jizdied jinghad li bil-migja tal-artiklu 1531D tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta 1-kera dovuta wara 1-1 ta' Jannar 2014 qed tizdied bil-hamsa fil-mija kull sena, li certament mhijiex zieda negligibbli;*

10. *Illi maghdud ma' dan, meta wiehed jigi biex ikejjel il-mizien tal-proporzjonalita' wiehed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera skont I-artiklu 1531I tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta mhijiex ghal dejjem imma hija mahsuba li tintemm fl-2028 li mhuwiex daqstant il-boghod.*

11. *Ghalhekk meta wiehed jizen dan kollu, il-konkluzjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' mhuwiex gustifikat ghaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk kull talba marbuta ma' dan l-artiklu mhix misthoqqha.*

12. *Illi ghal dak li jolqot l-artiklu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jissottometti li r-rikorrenti ma ndikawx fuq liema kawzali jew status huma allegatament gew iddiskriminati. F'dan il-kwadru, ghandu jinghad li skont dan l-artiklu 14, it-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni ghandha tigi zgurata minghajr diskriminazzjoni ghal kull raguni bhalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, religjon, opinjoni politika jew opinjoni ohra, origini nazzjonali jew socjali, assocjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, propjeta' twelid jew status iehor. Minn din il-perspettiva ma giex muri li l-allegat trattament diskriminatorju kien imsejjes fuq xi kawzali ta' status. Ghalhekk gialadarba t-trattament divers imqanqal mhuwiex xprunat fuq l-ebda wahda mill-kawzali li jinsab protett mill-artiklu 14 tal-Konvenzjoni isegwi li anke minn dan l-aspett l-istharrig konvenzjonali ma jistax jigi milqugh;*

13. *Illi mizjud ma' dan, u dan jghodd kemm ghad-dispozizzjoni tal-Kostituzzjoni u kif ukoll ghal dik tal-Konvenzjoni Ewropea huwa manifest li l-ligijiet li qed jigu attakkati mir-rikorrenti, japplikaw indiskriminatament ghal kull min bhar-rikorrenti ghandu gid li huwa soggett ghall-kirja mahluqa qabel 1-1995. Ghalhekk ir-rikorrenti ma jistghux jargumentaw li huma gew zvantaggjati meta mqabbla ma' haddiehor ghaliex dak il-haddiehor qieghed jigi trattat ezattament bhalhom.*

14. *Illi dejjem fuq din it-tematika, gie imtenni li ma jqum l-ebda kaz ta' diskriminazzjoni minhabba li tintaghzel data partikolari ghad-dhul fis-sehh ta' xi regim legali gdid. Fuq kollox trattament divers imnissel minn bidla legislattiva mhijiex diskriminatorja meta bhal f'dan il-kaz ikun hemm gustifikazzjoni ragonevoli u oggettiva fl-interess talamministrazzjoni tajba tal-gustizzja. Jigi b'hekk li anke dan I-ahhar ilment huma minghajr ebda fondament guridiku.*

15. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri."*

Rat **ir-risposta tal-intimata KRS Film Distributors Limited (minn issa 'l quddiem "is-soċjeta' KRS") tal-4 ta' Marzu 2022**[2] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

[2] Fol 43 et seq

1. *"Preliminarjament ir-rikorrenti, a tenur tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 4(2) tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, naqsu milli jeżawrixxu r-rimedji ordinarji disponibbli għalihom skont il-liġi suriferiti u għalhekk l-azzjoni tar-rikorrenti kif proposta hija intempestiva u din il-Qorti għandha tiddeklina milli teieréita ddiskrezzjoni taghha;*

2. *Dan ġie spjegat u konfermat fil-każ* ***Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine*** *(7 ta' Marzu 1994) li ġie ikwotat fil-każ ta'* ***Gerald Neville et vs. Direttur Akkomodazzjoni et*** *(Qorti Kostituzzjonali 46/2008 25 ta' Novembru 2011) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet ohra illi:*

"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim ' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistghu jitnisslu dawn il-linji gurisprudenzjali: "a. Meta hu car li hemm mezzi ordinarji disponibbli ghar-rikorrenti biex ikollu rimedju ghad-danni li qedjilmenta, bhala principju generali dawn ghandhom jigu adoperati u r-rikors ghall-organi gudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali ghandu jsir wara li l-ordinarji jigu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli; "

3. *Illi fit-tieni lok l-kumpanija esponenti u mingħajr preġudizzju għall-premess, mhix il-legittima kontradittur fil-kawża preżenti u dan għaliex din il-kawża tista tinġieb biss kontra l-Gvern jew entitajiet pubbliċi li huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-drittijiet fundamentali fit-termini tal-kostituzzjoni u tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea. Għalhekk l-kumpanija għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba li l-kirja hija mħarsa taħt il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, li bhala liġi eżisenti qabel is-sena 1962 tinsab protetta bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u allura din il-liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess u in subbordinazzjoni għall-istess din il-kumpanija ma kisret l-ebda Liġi, avalwat ruħha minn Liġijiet fis-seħħ dak iż-żmien;*

6. *Illi minħabba d-differenza fil-valur tal-proprjeta illum u l-valur tal-proprjeta għoxrin (20) sena ilu, ma jistax isir paragun gust fil-valur lokatizzju tal-proprjeta fis-suq ħieles kurrenti ma dak ta' kera jew ċens pagabbli fil-passat;*

7. *Illi l-kumpanija esponenti tikri l-garaxx 'Rio', Triq San Girgor, il-Pieta', b' titolu validu skont il-liġi u fil-kors kollu tal-kirja, dejjem ottempriet ruħha mal-kundizzjonijiet kollha li skont il-liġi jirregolaw ir-relazzjoni tagħhom;*

8. *Illi in oltre ta' dan, il-partijiet daħlu f' skrittura privata liberament u volontarjament fi imien fejn l-effetti tal-Liġi kienu ben magħrufin u ċari għal kulħadd;*

9. *Illi l-kumpanija intimata ma kisret l-ebda liġi u għalhekk ma għandhiex tbagħti finanzjarjament;*

10. *Illi għalhekk l-kumpanija esponenti umilment titlob lil din 1-Onorabbli Qorti sabiex tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt peress li r-rikorrenti ma soffrew l-ebda ksur ta' drittijiet fundamentali, u ċioe tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jew tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.*

11. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

Rat il-provi tal-partijiet u s-sottomissjonijiet magħmula.

Rat ir-relazzjoni tal-esperta teknika nkarigata minnha l-Perit Elena Borg Costanzi dwar il-valur lokatizju fis-suq tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni.

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrent jippremetti li huwa sid tal-garaxx li jġib l-isem ta' 'Rio' bin-numru 7, Triq San Girgor, Pieta' liema fond ilu konċess lis-soċjeta' KRS (orġinarjament Malta United Film Corporation Limited) b'kirja kummerċjali għal għexieren ta' snin. L-ilment tiegħu huwa marbut mal-protezzjoni mogħtija lis-soċjeta' inkwilina bit-tħaddim tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan stante li fil-fehma tiegħu dawn il-provvedimenti tal-liġi ma jilħqux bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Dan kollu skont ir-rikorrent iwassal għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ("il-Kostituzzjoni") u bl-artikolu erbatax u bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Huwa qed jitlob rimedji xierqa li jagħmlu tajjeb għal tali leżjoni.

Minn naħa tagħhom, l-intimati, apparti eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, jirrespingu l-pretensjonijiet tar-rikorrent fil-mertu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

A. PROVI

Mill-atti jirriżulta li –

1. Mal-mewt ta' ommu fis-7 ta' April 2017, u bis-saħħa ta' testment datat 19 ta' Mejju 2014[3], ir-rikorrent Sergio Drago rċieva b'legat mingħandha s-sehem ta' nofs indiviż mill-garaxx mertu tal-kawża odjerna. L-imsemmi legat kien suġġett a favur l-użu, t-tgawdija u l-użufrutt ta' oħtu Antonella Drago;

2. Permezz ta' kuntratt datat 3 ta' Ottubru 2017[4] ir-rikorrent irċieva mingħand missieru b'titolu ta' donazzjoni rrevokabbli s-sehem ta' nofs indiviż tal-garaxx imsemmi. Ġie ddikjarat u kkjarifikat li in konsegwenza ta' dak il-kuntratt, ir-rikorrent odjern sar proprjetarju tas-sehem sħiħ tal-garaxx. Fit-tieni parti ta' dak il-kuntratt, kienet dehret Antonella Drago li rrinunzjat għall-użufrutt li tħalla lilha minn ommha;

3. Ir-rikorrent xehed[5] li l-kirja in kwistjoni kienet bdiet fil-31 ta' Ottubru 1972[6] meta missieru kien kera l-fond lil Malta United Film Corporation Ltd. Fis-sena 1978 din is-soċjeta' bidlet isimha għal dik li hi llum u ċioe' KRS Film Distributors Ltd[7]. Huwa ta' rendikont ta' ħlasijiet tal-kera perċepiti mis-soċjeta' intimata u spjega wkoll ir-raġunijiet li wassluh sabiex iressaq l-ilmenti ta' natura kostituzzjonali fil-kawża odjerna.

4. Alexander Pace għan-nom tas-soċjeta' KRS xehed[8] li fond mertu tal-kawża jintuża bħala store għat-tagħmir kollu li għandha l-kumpanija li topera fil-qasam tal-films. Oriġinarjament il-kumpanija bdiet tikri garaxx ieħor mingħand missier ir-rikorrent fl-1966 pero' peress li eventwalment dan kellu bżonnu lura huwa kien ipprovdilhom il-garaxx in kwistjoni. Meta nbidel il-garaxx ġie ffirmat kuntratt ġdid fl-1972 li fih ġie ddikjarat li l-kirja kienet waħda indefinita. Is-soċjeta' KRS

[3] Fol 14 et seq
[4] Fol 30 et seq
[5] Affidavit a fol 60 et seq
[6] Fol 38
[7] Fol 62
[8] Fol 50 u fol 57A et seq

qatt ma kienet moruża fil-ħlasijiet tal-kera inkluż fil-ħlas taż-żidiet skont il-liġi. Għas-sena 2022 il-ħlas tal-kera ma ġiex aċċettat mis-sid u allura ddepożitawha l-Qorti. Anke l-ispejjeż ta' manutenzjoni dejjem saru mis-soċjeta' KRS.

5. Fir-relazzjoni tiegħu **l-espert tekniku nkarigat mill-Qorti l-Perit Dr Konrad Xuereb** spjega l-konstatazzjonijiet li għamlet fuq il-post waqt l-aċċess li sar fl-1 ta' April 2022. Huwa elenka wkoll il-valur lokatizju annwali tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq ħieles fil-perjodu bejn l-1987 u l-2022[9].

Waqt is-seduta tat-22 ta' Ġunju 2022 l-partijiet iddikjaraw li ma kellhomx ħtieġa għal eskussjoni[10].

Issir referenza għall-**artikolu 681 tal-Kap 12** jipprovdi hekk –

"Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha."

Jiġi sottolineat li l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizzat. Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiż fil-15 ta' Mejju 2014**[11] -

*"Fis-sentenza tagħha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawża "**Calleja vs Mifsud**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah

[9] Fol 83 et seq
[10] Fol 48
[11] Rik 988/08

kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.

*In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' tagħmlu b' mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("**Grima vs Mamo et noe**" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

*Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "**Cauchi vs Mercieca**" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "**Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "**Tabone vs Tabone et**" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "**Calleja noe vs Mifsud**" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `**Attard vs Tedesco et**` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u "**Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et**" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).*

*Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta` lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta` periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" – ("**Bugeja et vs Muscat et**" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Ġunju 1967)."*

Fid-dawl ta' dan kollu suespost isegwi li għalkemm Qorti mhijiex marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta' rapport peritali redatt fuq inkarigu minnha mogħti, madankollu hija m'għandhiex b'mod leġġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabbad apposta mill-Qorti biex jeżamina

materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni mhumiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-Perit inkarigat Dr Konrad Xuereb fir-relazzjoni peritali tiegħu li mhumiex korretti, ġusti u raġjonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tagħha.

Inoltre ħadd mill-partijiet ma kkontesta b'ebda mod ir-relazzjoni tal-istess Perit.

Għalhekk hija tiddeċiedi li tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet.

B. EĊĊEZZJONI PRELIMINARI

1. Skont **l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat** ir-rikorrent għandu jġib prova sodisfaċenti tat-titolu tiegħu fuq il-proprjeta'. Inoltre, huwa għandu jġib prova li l-kirja hija waħda protetta ai termini tal-Kap 69.

Fl-ewwel lok, dwar it-titolu fuq il-fond, **kif ġie ripetutament asserit mill-Qrati**, f'kawżi ta' natura kostituzzjonali mhuwiex imperattiv li r-rikorrent iressaq prova tat-titolu assolut fuq il-proprjeta' mertu tal-kawża.

Fis-sentenza li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk :-

"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd

fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet* ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et****). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."

Fil-każ odjern, u a skans ta' ripetizzjoni inutli, kif irriżulta fl-ewwel żewġ paragrafi tas-sinteżi tal-provi fis-suespost, ġiet ampjament pruvata l-provenjenza tat-titolu tar-rikorrent fuq il-fond in kwistjoni. Ġew anke esbiti l-atti notarili relattivi.

Ġie muri wkoll li l-kirja mertu tal-kawża ilha għaddejja sa mill-1972 u allura japplika għaliha l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Fid-dawl tas-suespost, il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat

2. Skont **l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tas-soċjeta' KRS** ir-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji ordinarji disponibbli għalih.

Fin-Nota ta' Sottomissjonijiet din l-intimata tissenjala li r-rikorrent seta' utilizza r-rimedji taħt l-artikolu 3, 8 u 9 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li:

"(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda mid-

disposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:

Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra."

L-Artikolu 4 (2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) jipprovdi li:

"Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċiedi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1), u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq ,jew tiżgura t-twettiq tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali li għat-tgawdija tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:

Iżda l-qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi ordinarja oħra."

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et** deċiża fid-29 ta' April 2013[12] u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 -

*"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet "**Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine**" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:*

"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:

[12] Rik Nru 68/11

a. Meta hu ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;

b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni;

c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;

d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;

e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;

f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."

Illi l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet ***"Philip Spiteri vs Sammy Meilaq"*** *(deċiża fit- 8 ta' Marzu 1995) qalet ukoll li:*

"Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx, rimedju ħlief Kostituzzjonali – allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni". F'din is-sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma 'komplessa' jiżdied il-kliem 'jew inkella mħallta'.

……

*Fil-kawża fl-ismijiet **"Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et"** (deċiża mill-Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, fit-30 ta' Settembru 2010) ġie dikjarat illi:*

"L-eżistenza ta' rimedju ieħor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti lir-rikorrenti suċċess garanti. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi.

Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-meżżi, qabel ma jirrikorri għar-rimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-meżżi jew wara li jidher li dawk il-meżżi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali."

*Illi f'dan is-sens wieħed jista' jsib ukoll l-insenjament fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **"Joseph Fenech vs Awtorita' tal-Ippjanar et"** deċiża fid-9 ta' Novembru 2012….*

Illi wieħed għandu jqis li kemm l-artikolu invokat mill-intimati u kemm il-Kostituzzjoni ta' Malta ssemmi mezzi li 'kienu disponibbli' u allura anke jekk kien hemm meżżi li 'kienu' disponibbli għar-rikorrent iżda li minħabba t-trapass taż-żmien ma jkunux għadhom (disponibbli), il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha."

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et** deċiż fis-27 ta' Frar 2006[13] b'riferenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

"*Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli.*"[14]

[13] Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005
[14] **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 7 ta' Marzu 1994

"Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.'"[15]

"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali taghha."[16]

"Il-Prim Awla tal-Qorti Civili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."[17]

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern ir-rikorrenti kellhomx a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnhom u fil-każ affermattiv jekk tali rimedji setgħux jakkordaw rimedju sħiħ għall-lanjanzi kollha tar-rikorrenti.

Madankollu tispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li - fil-parametri tad-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni – **tagħżel HI** jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli.

[15] **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 6 ta' April 1995.
[16] **Stephen Falzon vs Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Ċivili Prim'Awla (Sede Kostitizzjonali) deċiża 14 ta' Frar 2002
[17] **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deċiża 31 ta' Mejju 2000

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjeta' tal-Għadu et** deċiż fil-25 ta' Mejju 2016[18]:

"*….d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;*"

Fl-isfond tal-prinċipji ġurisprudenzjali elenkati l-Qorti hija tal-fehma li dawn l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta' intimata mhumiex akkoljibbli stante li l-ilmenti tar-rikorrent huma dwar l-applikazzjoni tal-liġi ordinarja fil-konfront tiegħu in kwantu jsostni li dawn huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tiegħu. Tali allegazzjonijiet ma jistgħux jiġu ventilati quddiem fora ordinarji imma biss quddiem il-Qrati ta' kompetenza kostituzzjonali.

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 -

"*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 ħażina tal-artikolu 46(2) u 4(2) tissarraf bħala mezz ta' prolungament inutili ta' sofferenza għal min hu vittma ta' ksur ta' drittijiet fondamentali.*"

[18] Rik 40/10

Il-Qorti ma tarax li hemm lok li żżid aktar mal-prinċipji suesposti li tabbraċċja u tagħmilhom tagħha.

L-eċċezzjonijiet dwar ir-rimedju ordinarju sejrin għalhekk jiġu miċħuda.

3. Skont **it-tielet eċċezzjoni tas-soċjeta' KRS**, hija mhijiex il-leġittimu kontradittur għat-talbiet tar-rikorrent stante li talbiet simili għandhom jiġu diretti lejn l-Istat.

Il-Qorti tirrileva li huwa minnu li r-rikorrent qed jattakka leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat, u mhux il-privat, li jġorr ir-responsabbilta' għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-parti leża.

Madankollu, peress li l-mertu tal-proċeduri odjerni huwa proprju l-fond li tiegħu s-soċjeta' intimata hija inkwilina, il-konsegwenzi ta' tali proċeduri fl-eventwalita' li jintlaqgħu t-talbiet tar-rikorrent jistgħu jaffetwaw direttament lill-istess intimati. Dan partikolarment fid-dawl tat-tieni talba fejn il-Qorti qed tiġi mitluba tneħħi l-protezzjoni tal-liġi għall-kirja tal-istess intimata u tordna l-iżgumbrament tagħha. Konsegwentement dan kollu jnissel l-interess ġuridiku meħtieġ sabiex is-soċjeta' KRS tkun parti mill-kawża u tiddefendi l-pożizzjoni tagħha *qua* inkwilina tal-fond, anke jekk ma tirrispondix għal ksur kostituzzjonali/konvenzjonali, (legittimita passiva).

F'dan il-kuntest il-Qorti tirreferi għall-każ **Josephine Azzopardi pro et noe et vs L-Onorevoli Prim Ministru et (Rik Kost 85/14) deċiż fit-28 ta' Settembru 2017** fejn ingħad hekk:

"Il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-25 ta` Frar 2016 fil-kawża ***Rose Borg vs Avukat Ġenerali et****. Hemm kienet trattata eċċezzjoni simili.*

Il-Qorti qalet hekk :-

"Illi l-Qrati tagħna ppronunzjaw ruħhom f`diversi okkażjonijiet dwar il-leġittimita` passiva ta` persuni privati li jkunu ċċitati f`kawżi ta` indoli kostituzzjonali u konvenzjonali.

Fil-każ fl-ismijiet ***Joseph Abela v. Onor.Prim`Ministru et*** *(Kost. 7 ta` Diċembru 1990) ġie ribadit li :*

"F`kawżi ta` natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontradittūri ta` dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma, direttament jew indirittament, responsabbli għall-kummissjoni jew omissjoni ta` xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li għall-omissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni tal-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta` dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala` fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja."

Iżda kif anke gie ribadit mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ***Partit Nazzjonalista et v Kummissjoni Elettorali et****. (29 ta` Mejju 2015) "Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u ma jistgħux jitqisu illi jeskludu kategoriji oħra. "*

Proprju f`każijiet li jikkonċernaw l-istess materja bħal dik in disamina, ad eżempju fil-każ fl-ismijiet* ***Raymond Cassar Torreggiani et. v AG et*** *(22 ta` Frar 2013) iċċitat mir-rikorrenti, il-Qorti Kostituzzjonali irriteniet hekk:

"(11) ... biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma nteressati fil-kawża. B`hekk tiġi assigurata kemm jista` jkun l-effikaċita` tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta` ripetizzjoni ta` proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f`ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa` integru mill-mument li jieħdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti (App.Ċiv. ***Joseph Borg v. Francis Vassallo*** *[2000] Vol.LXXXIV.II.42;App.* ***C. Zahra De domenico v. Zahra Dedomenico*** *15.01.1992)"*

- omissis-

" [13] Mill-premess għandu jirriżulta ċar li l-intimati konjugi Tabone, bħala inkwilini tal-fond de quo, u tenut kont tal-fatt li proprju l-inkwilinat tagħhom jifforma l-mertu tal-kawża odjerna, għandhom interess ġuridiku u għalhekk ikunu parteċipi fil-kawża li jista` jkollha effetti legali anke fuqhom”

Dan il-ħsieb ġie ripetut mill-istess Qorti Kostituzzjonali fil-każ fl-ismijiet ***Sam Bradshaw et v l-AG et.*** *(6 ta` Frar 2015):*

"Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mat-teżi li, ladarba l-każin aġixxa skont il-liġi, allura m`għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi applikata minnu jew jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffetwaw lill-każin stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b`liġi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f`dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integrita` tal-ġudizzju. Il-każin bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f`din il-kawża peress li l-meritu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huwa leġittimi kuntradittur." (ara wkoll* ***Cedric Mifsud nomine v Avukat Ġenerali et****. -Q.K. 31 ta` Jannar 2014; ***Perit Joseph Barbara v On.Prim`Ministru*** *-Q.K. 31 ta` Jannar 2014).*

Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrenti huwa dirett lejn iċ-ċaħda tad-dritt tagħha ta` użu u tgawdija tal-proprjeta` tagħha in kwantu li dan hu b`effett tal-artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap 158 u tal-liġijiet viġenti. Fost ir-rimedji mitluba hemm wkoll dak tal-iżgumbrament tal-intimat Carmel Gatt. Għalhekk filwaqt li taqbel li l-intimat m`għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi imsemmija, jew anke li jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffetwawh stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b`liġi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f`dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integrita` tal-ġudizzju. L-intimat bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f`din il-kawża peress li l-mertu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huwa leġittimu kuntradittur.”

Għalhekk din l-eċċezzjoni ser tiġi miċħuda.

Ċ. <u>MERTU</u>

Fl-ewwel talba r-rikorrent jilmenta li b'riżultat tat-tħaddim tal-Kap. 69 u tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta fir-rigward tal-kirja tal-fond mertu tal-kawża odjerna huwa qed isofri ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-artikolu 14 u bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

a. <u>Allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jgħid hekk -

"(1) Ebda proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b`mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b`mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta` liġi applikabbli għal dak itteħid ta` pussess jew akkwist –

(a) għall-ħlas ta` kumpens xieraq;

(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak ilkumpens dritt ta` aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b`liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u lammont ta` kull kumpens li għalih tista` tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta` dak il-kumpens; u

(c) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f`dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta` appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f`Malta:

Iżda f`każijiet speċjali l-Parlament jista`, jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b`liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b`mod obbligatorju; u f`kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.

(2) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta` pussess jew akkwist ta` proprjetà –

(a) bi ħlas ta` xi taxxa, rata jew drittijiet;

(b) bħala penali għal, jew bħala konsegwenza ta`, ksur tal-liġi, sew jekk bi proċeduri ċivili jew wara dikjarazzjoni ta` ħtija ta` reat kriminali;

(c) wara l-attentat ta` tneħħija tal-proprjetà barra minn jew ġewwa Malta bi ksur ta` xi liġi;

(d) bħala teħid ta` kampjun għall-finijiet ta` xi liġi;

(e) meta l-proprjetà tikkonsisti f`annimal meta jiġi misjub f`art ħaddieħor jew mitluf;

(f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;

(g) bħala l-għoti jew l-amministrazzjoni ta` proprjetà għan-nom u għab-benefiċċju tal-persuna ntitolata għall-interess benefiċjarju fiha, proprjetà fi trust, proprjetà tal-għadu jew il-proprjetà ta` persuni dikjarati falluti b`sentenza jew xort`oħra dikjarati falluti jew insolventi, persuni ta` moħħ marid, persuni mejta, jew għaqdiet korporati jew mhux korporati fil-kors ta` stralċ jew likwidazzjoni;

(h) fl-esekuzzjoni ta` sentenzi jew ordnijiet ta` qrati;

(i) minħabba li tkun fi stat perikoluż jew ta` ħsara għas-saħħa tan-nies, annimali jew pjanti;

(j) bħala konsegwenza ta` xi liġi dwar ilpreskrizzjoni ta` azzjonijiet, preskrizzjoni akkwiżittiva, art abbandunata, teżor misjub, manumorta jew iddrittijiet ta` suċċessjoni kompetenti lill-Gvern ta` Malta; jew

(k) għal dak iż-żmien biss sakemm ikun meħtieġ għall-finijiet ta` xi eżami, investigazzjoni, kawża jew inkjesta jew, fil-każ ta` art, l-egħmil fuqha –

(i) ta` xogħol ta` konservazzjoni ta` ħamrija jew ilkonservazzjoni ta` risorsi naturali oħra ta` kull xorta jew ta` rikostruzzjoni ta` ħsara tal-gwerra; jew

(ii) ta` żvilupp jew titjib agrikolu li s-sid jew okkupant tal-art ikun ġie mitlub, u jkun mingħajr skuża raġonevoli u legali rrofta jew naqas li jagħmel.

(3) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta`xi liġi safejn tipprovdi għall-għoti lill-Gvern tal-proprjetà ta`xi minerali, ilma jew antikitajiet ta` taħt l-art.

(4) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta`xi liġi għat-teħid ta`pussess obbligatorju fl-interess pubbliku ta`xi proprjetà, jew l-akkwist obbligatorju fl-interess pubbliku u ta` xi interess fi jew dritt fuq proprjetà, meta dik il-proprjetà, interess jew dritt huwa miżmum minn għaqda korporata li hija mwaqqfa għal skopijiet pubbliċi minn xi liġi u li fiha ebda flejjes ma ġew investiti barra minn flejjes provduti minn xi leġislatura f`Malta."

Fir-raba' eċċezzjoni tal-intimati rispettivament jiġi argumentat li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa inapplikabbli għall-każ odjern stante li daħal fis-seħħ qabel l-1962 u allura huwa kolpit bit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni.

L-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jgħid hekk -

"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta` din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta` xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta` Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik

id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f`dan is-subartikolu) u li ma –

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

(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista` jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

(c) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-artikolu 37(1) ta` din il-Kostituzzjoni."

Fir-rigward tal-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni, ingħad hekk mill-Qorti fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-30 ta' Ġunju 2020** –

"Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Art 37 tal-Kostituzzjoni huwa nfondat billi dik id-disposizzjoni ma tistax tiġi nvokata għall-applikazzjoni ta` liġi li kienet fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta` Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimati Vella hija regolata bil-Kap 69 li saret qabel it-3 ta` Marzu 1962 u allura kienet saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Ir-rikorrenti jagħmlu l-argument illi la darba l-kirja bdiet ghaddejja wara t-3 ta` Marzu 1962, l-applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tista` tikkostitwixxi vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Iżidu jgħidu li anke jekk jirriżulta li l-Kap 69 kien saved bl-applikazzjoni tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni, f`dan il-każ partikolari dan il-principju xorta waħda ma jistax isib applikazzjoni peress illi skont ir-rikorrenti l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 jinkwadraw ruhhom taħt l-eċċezzjonijiet kontemplati fil-paragrafi (b) u (c) tal-Art 47(9). Għalhekk bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u bl-emendi tal-2009 baqgħet tiġi mposta relazzjoni forzuza bejn is-sid u l-inkwilin bi dritt ta` rilokazzjoni ope legis.

Il-Qorti rat il-ġurisprudenza dwar l-Art 37 u l-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni fil-kuntest tal-Kap 88 tal-Liġijiet ta` Malta.

Fil-kawża fl-ismijiet ***Lawrence Fenech Limited v. Kummissarju tal-Artijiet et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta` Novembru 2012 tressaq aggravju fis-sens li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-Art 47(9). L-aggravju kien milqugħ propju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta` Marzu 1962.*

Fis-sentenza ta` din il-Qorti tal-4 ta` Ottubru 2016 fil-kawża fl-ismijiet ***Melina Micallef v. Il-Kummissarju tal-Artijiet*** *(hekk kif riformata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` Novembru 2017) kien riaffermat illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 88 kienu saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk ma tistax tiġi nvokata vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni.*

Similment fis-sentenza ta` din il-Qorti tat-3 ta` Ottubru 2014 fil-kawża fl-ismijiet Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet et (konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` April 2015) ingħad hekk :-

"L-intimati jikkontendu li l-Art 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-każ tal-lum in vista tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Il-Qorti terġa` tagħmel riferenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża "Bezzina Wettinger et vs Il-Prim` Ministru et" (op. cit.)

Fis-sentenza tagħha, il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat dak li qalet l-Ewwel Qorti:-

Illi għalhekk din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni tal-Ewwel Qorti illi l-Kapitolu 88 – bħala liġi li kienet fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962 – huwa salvagwardjat bl-istess Kostituzzjoni ai termini tal-Artikolu 47(9), u konsegwentement dan l-aggravju qed jiġi respint.

Illi dwar dan il-punt, din il-Qorti tagħmel riferenza wkoll għas-sentenza ta` din il-Qorti (PA/RCP) tat-22 ta` Marzu 2002 fil-kawża "Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet" fejn ingħad hekk:-

Illi kif ingħad f`Pawlu Cachia vs Avukat Ġenerali et (9/4/99 Rik. Nru. 586/97/VDG), il-ħdim ta` xi liġi fis-seħħ minnufih qabel id-data msemmija ma tistax tkun antikostituzzjonali fis-sens li tippekka kontra l-artikolu 37. L-istess jingħad għal xi amending act jew substituting act magħmula f`dik id-data jew wara dik id-data purche` li tali att li hekk jemenda jew jissostitwixxi dik il-liġi ma jkunx jagħmel xi waħda mill-affarijiet imsemmi fil-paragrafi (a) sa (d) tal-imsemmi artikolu 47(9).

Illi kif kompliet tgħid dik il-Qorti, ma hemmx dubbju li l-Kap. 88 kien fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962. Ma hemmx dubju wkoll li l-imsemmija liġi ġiet emendata wara dik id-data, iżda r-rikorrent f`ebda ħin ma ndika xi emenda li b`xi mod taqa` taħt xi wieħed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-artikolu 47(9). Illi ħafna mill-emendi magħmula wara t-3 ta` Marzu 1962 kienu ta` natura formali bħas-sostituzzjoni tal-Gvernatur Ġenerali bil-President ta` Malta. Illi din il-Qorti b`hekk eżaminat jekk fir-rigward tad-dikjarazzjonijiet ta` esproprjazzjoni meritu ta` din il-kawża u fir-rigward tal-proċeduri għall-kumpens ġewx imħaddma xi amending provisions li jaqgħu taħt l-imsemmija paragrafi (a) sa (d). Din il-Qorti ma tarax li dan huwa l-każ, fis-sens li d-dispożizzjonijiet imħaddma fir-rigward tal-ordnijiet ta` esproprjazzjoni de quo huma kollha salvati bl-Artikolu 47(9) milli jiksru l-Artikolu 37 illikwida kumpens li, skond ir-rikorrenti, ma kienx xieraq u adegwat.

Il-Qorti tirrileva li l-kumpens li l-Bord kien u għadu jillikwida jsegwi l-kriterji li huma stabbiliti fid-disposizzjonijiet tal-Kap 88. Għalhekk billi l-Kap 88 huwa liġi li ġiet saved ai termini tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni, din l-Qorti mhijiex sejra tqis ix-xorta ta` ilment li għandhom ir-rikorrenti skond l-Art 37 tal-Kostituzzjoni fejn dan l-ilment jolqot it-twettieq tal-Kap 88."

Riferibbilment għall-kaz tal-lum, ma hemmx dubju illi l-liġijiet relattivi għall-kirja mertu tal-kawża saru qabel it-3 ta` Marzu 1962. Dawk il-liġijiet ġew emendati matul is-snin.

Il-Qorti m`għandhiex prova li xi emendi kienu jaqgħu taħt xi wieħed mill-eċċezzjonijiet ravvizati fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Tgħid dan għaliex bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531B il-leġislatur għamilha ċara illi għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta` Ġunju 1995 għandha tibqa` tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta` Ġunju 1995. Madanakollu bl-emendi li daħlu fis-seħħ bis-saħħa tal-Att X tal-2009 il-leġislatur ħaseb illi jipprovdi għal skaletta ta` żidiet fil-quantum tal-kirja waqt li ġie ffissat ammont bħala l-anqas rata ta` kera permissibbli. Żgur għalhekk illi bl-introduzzjoni ta` dawn l-emendi il-leġislatur ma poġġiex fis-seħħ kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens b`mod anqas favorevoli għas-sidien. Ma tirriżultax għalhekk l-eċċezzjoni ravvizata taħt il-paragrafu (c) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Lanqas ma jista` jingħad illi l-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009 jaqgħu taħt l-eċċezzjoni maħsuba fil-paragrafu (b) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni għaliex l-Art 1531F jagħmel elenku specifiku tal-persuni li f`determinati ċirkostanzi tista` tiġi tramandata l-kirja favur tagħhom. Għalhekk mhux talli dawn l-emendi ma jżidux mal-finijiet jew ċirkostanzi li fihom jista` jinkiseb lura l-pussess battal tal-proprjeta` talli jservu sabiex jistabilixxu cut off date u determinati ċirkostanzi li taħthom biss tista` tiġi mġedda l-kirja favur qraba tal-inkwilin. Jekk l-inkwilin ma jkollux jgħixu miegħu persuni li jissoddisfaw il-kriterji partikolari ndikati fl-Artikolu 1531F, is-sid jaf b`ċertezza li mal-mewt tal-inkwilin huwa sejjer jikseb lura l-pussess battal. Il-Qorti hija tal-fehma illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 ma jżidux aktar piż fuq is-sidien ma` dak li kien diġa` mpost bil-Kap 69.

Fid-dawl tal-premess, il-Qorti tqis illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 kienu saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk ma tistax tiġi avvanzata mir-rikorrenti pretensjoni ta` vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Fiċ-ċirkostanzi ma hemmx il-ħtieġa li tistħarreġ il-parti (b) tal-eċċezzjoni, kif ukoll l-eċċezzjonijiet bin-nru ħamsa (5) u sitta (6) li tressaq l-Avukat tal-Istat li huma relatati.

L-ewwel talba limitatament u safejn tirreferi għal vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni qegħda tkun respinta."

A skans ta' dilungar inutli dwar dan il-punt, fuq skorta ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali, li l-Qorti tabbraċċja u tagħmilhom tagħha, **sejrin jiġu milqugħa l-eċċezzjonijiet tal-intimati rispettivi kif ingħad filwaqt li ser jiġu respinti t-talbiet tar-rikorrenti limitatament safejn dawn huma bażati fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.**

Raġġunta din il-konklużjoni l-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' dik il-parti tar-raba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat marbuta mal-artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni.

a. <u>Allegat ksur tal- ewwel artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni</u>

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk –

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha.

Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku ġu bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

*Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex* ***jikkontrolla l-użu tal-proprjeta`*** *skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.".*

Il-Qorti tagħmel referenza għall-każ **Andrew Cassar et vs Avukat tal-Istat et deċiż fil-31 ta' Jannar 2023** fejn ingħad hekk -

"28. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropeja, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u għalhekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll. Dan l-artikolu jipprotegi it-tgawdija ħielsa mill-persuna tal-possedimenti tagħha.

29. Meta l-Istat jgħaddi liġijiet li jċaħdu lis-sid mit-tgawdija paċifika ta' ħwejġu, mhux biżżejjed illi jkun qed jaġixxi fil-parametri tal-liġi u bi skop li tgawdi s-soċjeta' in ġenerali. Ikun jonqos u meħtieġ li sabiex jiġi evitat ksur tal-Konvenzjoni, min ikun ġie drastikament imċaħħad kontra r-rieda tiegħu mit-tgawdija ħielsa ta' ħwejġu jingħata kumpens adegwat, kumpens intiż sabiex jagħmel ġustizzja mal-vittma tal-leżjoni tad-dritt fundamentali u li jinnewtralizza sakemm possibbli id-dannu konsegwenzjali soffert.

Bilanċ u Proporzjonalità

30. Fir-rigward tal-ilment konvenzjonali mertu ta' din il-kawża; il-proporzjonalità tintlaħaq biss jekk jinstab illi l-liġijiet attakkati jipprovdu lis-sidien imċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom, kumpens adegwat illi jinnewtralizza sa fejn possibbli l-indħil fit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom.

31. Kif rajna bl-operazzjoni tal-Art 3 tal-Kap 69 u tal-Artikoli 1531D u 1531I tal-Kap 16 ir-Rikorrenti għandhom idejhom marbuta dwar il-possedimenti tagħhom. Il-kuntratt ta' kera qed jiġġedded awtomatikament kull sena kontra r-rieda tagħhom.

32. Għalhekk kollox iħoll u jorbot jekk fil-każ odjern, bl-operazzjonijiet tal-liġijiet li t-tħaddim tagħhom qiegħed jiġi hawn impunjat inżammx il-bilanċ meħtieġ skond l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni bejn l-interess ġenerali u d-dritt konvenzjonali tas-sid.

33. Il-massimu tal-kera pagabbli fuq l-Imħażen skond il-liġi fis-sena 2020 kien ta' €1,146.55 mentri skond il-Perit Tekniku Michael Lanfranco il-valur lokatizzju tagħhom fis-suq ħieles kien ta' €20,598.00. Bir-riżultat illi s-sidien qed jirċevu anqas minn sitta fil-mija (6%) tal-kera potenzjali.

34. Ir-Rikorrenti ma humiex jimpunjaw l-artikoli tal-liġijiet applikabbli bħala li ma humiex fl-interess pubbliku jew li l-effetti li qed jilmentaw minnhom ma humiex ir-riżultat ta' operazzjonijiet f'qafas legali. L-ilment tagħhom huma fis-sens illi l-operazzjonijiet ta' dawn il-liġijiet fil-konfront tagħhom ħolqu sproporzjon tant qawwi fil-ħlas tal-kera perċepibbli skond il-liġi meta mqabbel mal-kera potenzjali fis-suq, illi l-konsegwenza ta' dan hi li l-liġijiet impunjati ma żammewx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. F'dan ir-rigward ir-Rikorrenti għandhom raġun.

35. Il-Qorti tqis illi l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodici Ċivili ma humiex ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-Rikorrentii billi dawn l-emendi ma humiex biżżejjed sabiex jilħqu l-bilanċ bejn l-interessi tas-sid u l-interess pubbliku ladarba l-awment qieghed jigi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tassuq hieles, u dan minhabba r-restrizzjoni kontemplata fl-Artikolu 4 (1)(b) tal-Kapitolu 69. Awment ta' 10% u sussegwentement b'5%, meta tqis il-kera attwali li fuqha qed jinħadmu dawn il-persentaggi, m'huwiex biżżejjed sabiex toħloq il-bilanc meħtieġ bejn l-interess tas-sidien u dak ta' l-Istat meta tikkunsidra l-istima tal-Perit Tekniku.

36. Huwa mill-aktar evidenti illi peress li si tratta ta' kirja antika, l-awment li qed isir bis-saħħa tal-liġijiet impunjati huwa nsinifikanti u mhux qed iservi biex joħloq bilanċ bejn id-drittijet tas-sidien u dawk tal-interess pubbliku.

37. Għalkemm huwa minnu li Artikolu 1531I tal-Kodici Ċivili jagħti l-possibilità lir-Rikorrenti jirriprendi l-immobbli de quo fis-sena 2028, it-trattament bi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrentii ser jipperdura sakemm tasal is-sena 2028 (apparti ż-żmien li diġa għadda). Dan fil-fehma tal-Qorti jammonta għal piz eċċessiv u sproporzjonat fuq is-sid. Apparti li r-Rikorrenti m'għandhom l-ebda ċertezza li l-kirja ser tintemm fis-sena 2028 mingħajr indħil ulterjuri mill-Istat.

38. Il-Qorti għalhekk issib illi l-lokazzjoni tal-Imħażen lis-Soċjeta' Konvenuta forzata fuq ir-Rikorrenti bis-saħħa tal-Kap 69 u tal-artikoli tal-liġi applikabbli introdotti għal Kap 16 bis-saħħa tal-Att X tal-2009 jilledu d-dritt fundamentali tar-Rikorrenti sanċit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea."

Inoltre, fil-każ **Marco Bugelli et vs Avukat Ġenerali et deċiż fid-9 ta' Mejju 2022** din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk -

"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."

Fid-dawl ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali l-Qorti tagħmel is-segwenti kunsiderazzjonijiet għall-fini tal-każ odjern –

1. Huwa paċifiku u aċċettat minn ġurisprudenza kostanti li l-Istat għandu d-dritt u l-obbligu li jippromulga l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Infatti l-Istat għandu f'idejh diskrezzjoni

wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieg fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Madankollu, fit-tħaddim ta' din id-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu li jipproteġi kategorija ta' persuni (utilisti ta' fondi għal fini tal-każ tal-lum) huwa xorta m'għandux il-*mano libera* li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' kategorija ta' persuni oħra (sidien ta' dawk il-fondi għal fini tal-każ tal-lum). Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jġorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija;

2. Għalkemm l-emendi li saru bis-saħħa tal-Att X tal-2009 fil-Kodiċi Ċivili ġabu xi titjib, dan mhuwhiex meqjus suffiċjenti biex jilħaq il-bilanċ u l-proporzjonalita' li l-Istat għandu d-dover li jilħaq bejn id-drittjiet tal-inkwilini u tas-sidien peress li l-awment fl-ammont tal-kera ma jirriflettix ir-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż. Meta wieħed iqabbel il-kwantum tal-kera imħallas mill-inkwilini kif regolat mill-provvedimenti tal-liġi u ċ-ċifri bażati mill-Perit tekniku Dr Konrad Xuereb fir-rapport tiegħu m'hemmx dubju li hemm disparita' sproporzjonata bejniethom;

3. Huwa minnu li *ai termini* tal-**artikolu 1531I tal-Kodiċi Ċivili** l-kirja in kwistjoni tispiċċa fis-sena 2028. Dan l-artikolu jipprovdi li –

"Fil-każ ta' fond kummerċjali mikri qabel l-1 ta' Ġunju,1995, bħala inkwilin għandha tiġi meqjusa dik il-persuna li tkunqed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju, 2008 kif ukoll il-konjuġi tiegħu jekk jgħixu flimkien u mhux separati legalmentkif ukoll wara l-mewt tal-imsemmi inkwilin, l-eredi tiegħu li jkunujiġu minnu mid-demm jew biż-żwieġ sal-grad ta' kuġini inklussivament:

Iżda l-kera ta' fond kummerċjali li jkun beda qabel l-1 ta'Ġunju, 1995 għandu f'kull każ jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew jgħaddu mill-1 ta' Ġunju, 2008 sakemm ma jkunx sar kuntratt ta' kiri li jistipula żmien determinat. Meta kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju,1995 tkun mogħtija għal żmien determinatu fl-1 ta'

Jannar, 2010 ikun għadu għaddej iż-żmien oriġinali difermo jew di rispetto u ma tkunx għadha ġiet imġedda awtomatikament bil-liġi, allura f'dak il-każ għandhom japplikaw dak il-perjodu jew perjodi determinati fil-kuntratt. Kuntratt li jkunsar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 u li jibqa' jiġġedded awtomatikament jew fid-diskrezzjoni unika tal-inkwilin, għandu jiġi meqjus daqs likieku hu wieħed għal żmien indeterminat u b'hekk jiġi jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew għaddejjin mill-1 ta' Ġunju, 2008".

Madankollu, fadal xorta circa ħames snin bis-sitwazzjoni kif inhi u ċioe' bil-*quantum* tal-kera jinħadem skont kif dettat mill-liġi b'dana li fil-frattemp ir-rikorrent jibqa' kostrett li jġorr piż eċċessiv u nġust fir-rigward.

4. Il-fatt waħdu li s-soċjeta' inkwilina dejjem ottemprat ruħha mal-liġi u kienet puntwali fil-ħlasijiet tal-kera ma jnaqqas xejn mill-vjolazzjoni subita mir-rikorrent. Detto cio, huwa l-Avukat tal-Istat li għandu jġorr ir-responsabbila' għall-ksur stante li l-inkwilini qegħdin sempliċiment jibbenefikw mill-protezzjoni li ttihom il-liġi.

5. Il-fatt waħdu li sa qabel is-sena 2022 il-ħlas tal-kera baqgħet tiġi aċċettata ma ġġibx rinunzja għall-eżerċizzju tad-dritt tar-rikorrent.

Ingħad hekk fil-każ **Elvia Scerri et vs Awtorita' tad-Djar et deċiż fit-13 ta' April 2018 -**

"Din il-Qorti hija tal-fehma illi l-accettazzjoni tal-kera da parti tas-sidien ma jista' jkun ta' ebda konfort ghat-tezi tal-konvenut Agius dwar in-nuqqas ta' tehid ta' rimedji ordinarji, u lanqas ma ghandu jkun ta' pregudizzju ghad-drittijiet tal-atturi, stante li dik l-accettazzjoni saret fil-qafas tar-rekwizizzjoni talfond taghhom wara l-hrug tal-ordni relattiva mill-iStat. F'cirkostanzi fejn is-sidien sabu ruhhom f'pozizzjoni guridika forzatament imposta fuqhom mill-awtoritajiet tal-iStat, l-accettazzjoni tal-kera da parti taghhom bhala sidien ghall-

okkupazzjoni tal-post taghhom milil-konvenut Agius ma jistax legalment jitqies bhala rinunzja tad-drittijiet taghhom. Kif gie diversi drabi ritenut, ir-rinunzja ghad-drittijiet ghandha tirrizulta minn provi cari u univoci u, kif osservat mill-Qorti Ewropea fil-kaz Zammit and Attard Cassar v. Malta

"...waiving a right necessarily presupposed that it would be possible to exercise it. There was no waiver of a right in a situation where the person concerned had never had the option of exercising that right and thus could not waive it."

36. Konformament mal-premess, din il-Qorti tqis illi l-accettazzjoni talhlas tal-kera, ghalkemm hija rikonoxximent li hemm relazzjoni lokatizzja bejn il-partijiet, ma tistax tigi meqjusa bhala accettazzjoni tal-istat ta' fatt li gie mahluq mill-iStat u li l-atturi ma kellhomx kontroll fuqu. L-atturi gew pregudikati b'tali ordni ta' rekwizizzjoni peress li l-kera stabbilita mill-iStat, minghajr l-adezjoni taghhom bhala sidien, manifestament ma tirriflettix l-valur lokatizzju tal-fond, u dan apparti l-fatt illi kieku ma kienx hemm tali rekwizizzjoni, l-atturi ma kienux ikunu marbutin li jiddisponu mill-pussess tal-fond ghal dak il-korrispettiv. Bla dubju, kif tajjeb irriteniet l-ewwel Qorti, bl-ordni ta' rekwizizzjoni u l-kera ffissata, dawn gew mqieghda f'sitwazzjoni fejn kellhom igorru piz eccessiv u sproporzjonat."

6. Jiġi ulterjorment rilevat li anke jekk il-ftehim tal-kera in kwistjoni seħħ wara d-dħul fis-seħħ tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, xorta ma jistax jitqies li dan kien wieħed volontarju.

Il-Qorti qalet hekk fil-każ **Agnes Gera de Petri Testaferrata vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-28 ta' Mejju 2019 –**

"L-intimati eċċepew li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien diġa' viġenti fil-mument li nħolqot il-lokazzjoni de quo u għalhekk ir-rikorrenti ma tista' tallega l-ebda vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha billi l-konsegwenzi tal-liġi kienu ben magħrufa. Jekk r-rikorrenti wirtet il-proprjeta' mingħand missierha hi daħlet fiż-żarbun tiegħu u allura hija marbuta b'dak li għamel hu daqs li kieku kien sar minnha stess.

Illi fil-fehma tal-Qorti huwa minnu illi l-konsegwenzi legali tal-Kap. 69 kienu magħrufa meta ġie ffirmat il-ftehim iżda l-awtur tar-rikorrenti ma setgħax jipprevedi dak iż-żmien kif kien ser jinbidel is-suq kummerċjali jew li l-liġi kienet ser tinbidel b`mod li l-quantum tal-kera kien ser jibqa` kkontrollat. Dan hu in linea ma` dak li kien deċiż mill-ECHR fil-każ ta` ***Zammit and Attard Cassar vs Malta*** *u ċioe "at the time, the applicants` predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come ..." (para 50).*

Anke fil-każ **Francis Spiteri vs Avukat tal-Istat et deċiż fil-5 ta' Diċembru 2022** kompla jingħad hekk -

"Kif ingħad ukoll minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Mejju 2018, fil-kawża fl-ismijiet ***David Pullicino et vs Avukat Ġenerali et****:*

"Il-fatt waħdu li sid jipprova jikseb l-akbar ġid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b'daqshekk li jkun qabel ma' dik il-qagħda u warrab kull ilment li jista' għandu dwar iċ-ċaħda jew l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu minħabba f'liġi bħal dik jew illi rrinunzja għall-jedd li jitlob rimedju (ara Robert Galea vs Avukat Ġenerali et, 07/02/2017)."

Tal-istess ħsieb kienet din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ ċitat ta' ***Emanuel Bezzina et vs Avukat Ġenerali et****:*

"...jibqa' fatt illi jekk dak iż-żmien is-sid ried jieħu xi gwadann mill-proprjetà tiegħu kien ta' bilfors kostrett jottempra ruħu mal-liġi viġenti fiż-żmien għar-rigward il-kera. Żgur illi fl-1993 ma setax ikun prevedibbli bdil fis-suq jew fil-liġi. Din il-Qorti tgħid illi kienu x'kienu ċ-ċirkostanzi tal-każ meta s-sidien krew il-post u għad li kienu jafu l-kirja kienet sejra tispiċċa regolata bil-Kap 69 b'daqshekk ma jfissirx illi bl-applikazzjoni ta' dik il-liġi fir-realtajiet tas-soċjetà Maltija il-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata. Fil-każ tar-rikorrenti, l-aċċettazzjoni da parti tagħhom tal-fatt tal-kirja m'għandhiex tiftiehem jew testendi sabiex tfisser illi ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni. L-istat ta' nuqqas ta' għażla kienet realtà fil-pajjiż li baqa' jippersisti anke sa zminijiet ricenti. L-isvolta ġiet mis-sentenzi tal-Qorti

Kostituzzjoni u tal-ECtHR fejn kien dikjarat illi l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera jiksru l-jeddijiet fondamentali tas-sidien.

....

Jirriżulta għalhekk illi l-kirja tal-fond de quo kienet imġedda ope legis b'mod u manjiera illi s-sid kien kostrett a suo malgrado li joqgħod għal dak ir-reġim ta' dritt ċertament sfavorevoli għalih. Anke li kieku ntalab awment fil-kera, il-liġi ma kinitx tipprovdi għal kondizzjonijiet biex eventwali awment ikun tassew reali u ġust. Għalhekk ir-rikorrent u l-awturi tagħhom ma kellhomx rimedji effettivi."

Għaldaqstant, fid-dawl tal-prinċipji suesposti, l-Qorti tqis li anke ai termini tal-Kap 69, il-predeċessuri tar-rikorrent ma jistgħux jitqiesu li għamlu l-"għażla" li jidħlu fil-kuntratt ta' kera b'mod tassew ħieles.

7. Għall-kompletezza l-Qorti tqis li għandha wkoll tagħmel referenza estensiva għal każ deċiż mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem ("QEDB") fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar v Malta fit-30 ta' Lulju 2015**. Dan ukoll jirrigwarda kirja ta` fond kummerċjali li kienet qed tiġi mġedda b`mod awtomatiku skont il-Kap 69 u nstab ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni nonostante l-emendi tal-2009. Il-QEDB qalet hekk -

1. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. the United Kingdom [GC], no. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III). The Court will examine these requirements in turn.

(a) Whether there was interference

2. In previous cases concerning restrictions on lease agreements, the Court considered that there had been interference (as a result of the domestic courts' refusals of the applicants' demands) despite the applicants' knowledge of the applicable restrictions at the time when they entered into the lease agreement, a matter which however carried weight in the assessment of the proportionality of the measure (see Almeida Ferreira and Melo Ferreira v. Portugal, no. 41696/07, §§ 27 and 34, 21 December 2010).

3. More recently, in R & L, s.r.o. and Others v. the Czech Republic (nos. 37926/05, 25784/09, 36002/09, 44410/09 and 65546/09, 3 July 2014) the Court specifically examined whether Article 1 of Protocol No. 1 protected applicants who had purchased property in the knowledge that rent restrictions imposed on the property might contravene the Convention. In that case, when the applicants had acquired their respective houses their rents had been set in accordance with the rent regulations applicable at the time and the applicants could not have increased the rents above the threshold set by the State. Nor were they free to terminate the rent agreements and conclude new ones with different – higher – levels of rent. The Court held that it could not be said that the applicants as landlords had implicitly waived their right to set the level of rents, as, for the Court, waiving a right necessarily presupposed that it would have been possible to exercise it. There was no waiver of a right in a situation where the person concerned had never had the option of exercising that right and thus could not waive it. It followed that the rent-control regulations had constituted an interference with the landlords' right to use their property (ibid. § 106).

4. In the present case the Court observes that the applicants' predecessor in title knowingly entered into the rent agreement in 1971. It is the Court's considered opinion that, at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come. Moreover, the Court observes that when the applicants inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which were to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their request thus constitute interference in their respect. Furthermore, as in R & L, s.r.o. and Others (cited above), the applicants in the present case, who inherited a property that was already subject to a lease, did not have the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It follows that they could not be said to have waived any right in that respect.

5. Accordingly, the Court considers that the rent-control regulations and their application in the present case constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property.

6. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland [GC], no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bittó and Others v. Slovakia, no.30255/09, § 101, 28 January 2014; and R & L, s.r.o. and Others, cited above, § 108).

(b) Whether the Maltese authorities observed the principle of lawfulness and pursued a "legitimate aim in the general interest"

7. The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Amato Gauci, cited above, § 53).

8. Furthermore, a measure aimed 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. 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 (see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska, cited above, §§ 165-66, and Fleri Soler and Camilleri v. Malta, no. 35349/05, § 65, ECHR 2006-X).

9. The Court finds that the restriction was imposed by the Reletting of Urban Property (Regulation) Ordinance and was "lawful" within the meaning of Article 1 of Protocol No. 1. This was not disputed by the parties.

10. As to the legitimate aim pursued, the Government submitted that the measure, as applied to commercial premises, aimed to protect the stability of businesses and the public services such businesses provided. The measure was also aimed at protecting the employment of those persons who depended on the activity of those businesses and safeguarded against property owners taking

advantage of the economic activity of a tenant. The Court observes that the Commission has previously accepted that rent regulation to preserve the economic viability of commercial enterprises in the interest of both those enterprises and the consumer, was in the general interest (see G v. Austria no. 12484/86, Com. Dec., 7 June 1990). Similarly, the Court can accept that, in principle, the overall measure, which also applied to commercial premises, may be considered as being in the general interest.

(c) Whether the Maltese authorities struck a fair balance

11. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must 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, and Amato Gauci, cited above, § 57).

12. 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. 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 (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, § 151).

13. The Court notes, in the first place, that the Government's final argument (submitted at an advanced stage in the proceedings, see paragraph 46 above) is misconceived in so far as the property they were referring to was not the property at issue in the present case. From the documents and submissions provided to the Court it transpires that the property is in use and thus the applicants were not entitled, on the grounds established by law (Article 12 of Ordinance, paragraph 26 above), to evict the tenant.

14. The Court observes that in the present case the lease was subject to renewal by operation of law and the applicants had no possibility to evict the tenant on the basis of any of the limited grounds provided for by law. Indeed, any such request before the RRB, in the circumstances obtaining in their case, would have been unsuccessful, despite the fact that the tenant was a commercial

enterprise that possessed other property (a matter which has not been disputed), as the latter fact was not a relevant consideration for the application of the law. Furthermore, the applicants were unable to fix the rent – or rather to increase the rent previously established by their predecessor in title. The Court notes that, generally, increases in rent could be done through the RRB. They were, however, subject to capping, in that any increase could not go beyond 40% of the fair rent at which the premises were or could have been leased before August 1914. Indeed, in the applicants' case no increase was possible at all, because the rent originally fixed in 1971 was already beyond the capping threshold.

15. 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).

16. The Court further notes that for the first decade of the rental contract, during which – according to the applicants – the market value of the property was EUR 7,000, the rent payable to the applicants was EUR 862 a year. Subsequently, for the year 2010 the rent amounted to EUR 990, for 2011 EUR 1,138, for 2012 EUR 1,309 and for 2013 EUR 1,505. For the years 2014 onwards it would increase by 5% a year. The Court reiterates that State control over levels of rent falls into a sphere that is subject to a wide margin of appreciation by the State, and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable. Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit (see Amato Gauci, cited above, § 62). While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government. However, the applicants have not argued that they were unable to make any profit. Even so, this element must be balanced against the interests at play in the present case.

17. While the Court has accepted above that the overall measure was, in principle, in the general interest, the fact that there also exists an underlying private interest of a commercial nature cannot be disregarded. The Government have not argued that in the present case the viability of the tenant's commercial enterprise was in any way dependent on the favourable conditions of the lease on the premises used for storage – a matter which was irrelevant in the application

of the law to the premises. In such circumstances, both States and the Court in its supervisory role must be vigilant to ensure that measures such as the one at issue, applied automatically, do not give rise to an imbalance that imposes an excessive burden on landlords while allowing tenants of commercial property to make inflated profits. It is also in such contexts that effective procedural safeguards become indispensable.

18. Lastly, the Court notes that unlike in other rent-control cases where the applicants were in a position of uncertainty as to when and if they would recover their property (see, inter alia, Amato Gauci, cited above, § 61, and Saliba and Others v. Malta, no. 20287/10, § 67, 22 November 2011), in the present case, 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.

19. Having assessed all the elements above, and notwithstanding the margin of appreciation allowed to a State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, the Court finds that, having regard to the relatively low rental value of the premises and the lack of procedural safeguards in the application of the law, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants, who have had to bear a significant part of the social and financial costs of supporting a commercial enterprise. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right to the enjoyment of their property.

20. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention."

A skans ta' ripetizzjoni inutili l-Qorti tabbraċċja dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali u tagħmilhom tagħha.

Għall-motivi kollha suesposti l-Qorti tasal għall-konklużjoni li l-mekkaniżmu leġislattiv in eżami ma jipprovdix għal salvagwardji adegwati

favur ir-rikorrent, b'dana li allura huwa jinsab kostrett li jġorr fuqu piż sproporzjonat u nġust li jiġġustifika l-pretensjoni tiegħu ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

Għalhekk ser tintlaqa' l-ewwel talba tar-rikorrent safejn marbuta mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni b'dan li l-Qorti tiddeċiedi li bl-applikazzjoni tal-Kap 16 u tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa sofra ksur tad-dritt fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjeta'.

Huwa l-Avukat tal-Istat li għandu jitqies responsabbli għal tali vjolazzjoni.

Raġġunti dawn il-konklużjonijiet, il-Qorti sejra tiċħad l-eċċezzjonijiet numru tnejn u minn ħamsa sa ħdax tal-Avukat tal-Istat filwaqt li tilqa' l-ħames eċċezzjoni tas-soċjeta' KRS iżda tiċħad l-eċċezzjonijiet tagħha enumerati sitta, sebgħa u tmienja ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż.

ċ. <u>Allegat ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni</u>

Fit-talbiet tiegħu r-rikorrenti jilmenta wkoll li huwa sofra ksur ta' dan l-artikolu tal-Konvenzjoni.

L-artikolu 14 tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk –

"It-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess,

razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali,assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor."

Madankollu fil-kors tal-kawża r-rikorrent ma ressaqx provi sabiex jissostanzja din l-allegazzjoni. Għal kull buon fini l-Qorti tirrileva li fi kwalunkwe każ ma hemm ebda ksur ta' dan l-artikolu stante li ma rriżultax li r-rikorrent irċieva jew qed jirċievi trattament divers minn dak ta' sidien oħra ta' proprjetajiet fl-istess sitwazzjoni tiegħu li huma wkoll milquta bl-applikazzjoni tal-istess dispożizzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Kap 16 għall-kirjiet.

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti tikkonkludi li r-rikorrent ma sofra ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti bl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

Għall-istess raġunijiet ser jintlaqgħu l-eċċezzjonijiet tal-Avukat Ġenerali enumerati minn tnax sa erbatax.

<u>Il-perjodu minn meta l-ksur ai termini tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni għandu jibda jiddekorri</u>

1. *<u>Dwar is-sehem ta' nofs indiviż tal-fond bis-saħħa ta' legat mal-mewt ta' ommu</u>*

Ir-rikorrent jissottometti li l-ksur ta' drittijiet fundamentali u l-kumpens likwidat għandu jibda jiddekorri mill-1987[19].

Madankollu kif irriżulta mill-provi, skont it-testment tad-19 ta' Mejju 2014 omm ir-rikorrent kienet ħalliet bħala eredi universali tagħha u l-proprjetarju assolut ta' ġidha kollu lil żewġha (missier ir-rikorrent) li mill-atti jirriżulta li għadu ħaj. F'dan l-istadju għalhekk ir-rikorrent ma jistax jitqies li daħal fiż-żarbun ta' xi ħadd mill-ġenituri *qua* eredi kif pretiż minnu.

Bis-saħħa tal-istess testment, ir-rikorrent irċieva dan is-sehem taħt it-titolu ta' legat u peress li sussegwentement oħtu kienet irrinuzjat għall-użufrutt imħolli lilha minn ommha, il-Qorti sejra tqis li **l-ksur ta' drittijiet fundamentali u l-kumpens għalih għandu jibda jiddekorri minn dakinhar tal-mewt ta' ommu u ċioe' <u>mis-7 ta' April 2017</u>.**

Fil-każ **Marianne Zammit vs Joseph Cutajar et deċiż fl-1 ta' Diċembru 2021** il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk –

"13. Fir-rigward tal-aggravju mqajjem mill-Avukat tal-Istat fl-appell inċidentali tiegħu, il-Qorti rat li mill-provi, u senjatament mit-testment finali ta' Maria Carmela Bonello tad-29 ta' Novembru 2006, jirriżulta illi l-attriċi kienet akkwistat il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri permezz ta' legat imħolli lilha f'dan it-testment. Mill-istess testment jirriżulta illi l-attriċi ma kinitx l-eredi universali tal-imsemmija Maria Carmelo Bonello, li nnominat lid-Dar tal-Provvidenza u lill-Caritas Malta bħala l-werrieta universali tagħha. Għalhekk l-argument tal-attriċi illi hija għandha titqies li daħlet fiż-żarbun tal-awtriċi huwa żbaljat stante illi hija mhijiex l-eredi ta' Maria Carmela Bonello. Għaldaqstant il-Qorti tqis illi l-Avukat tal-Istat għandu raġun meta jikkontendi illi l-perjodu relevanti għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri ma jibdiex mid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika mertu ta' dawn il-proċeduri.

[19] Fol 130

14. Il-Qorti pero` ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat li d-data meta bdiet isseħħ il-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tal-attriċi hija d-data meta hija ġiet immessa fil-pussess tal-legat imħolli lilha. Huwa aċċettat fil-ġurisprudenza li l-proprjeta` ta' ħaġa mħollija b'legat tgħaddi għand il-legatarju mal-mewt tat-testatur (ara per eżempju: ***Ignazia Degabriele v. Joseph Attard et****, PA, 23/06/2005). Għalhekk għall-finijiet u l-effetti kollha tal-liġi l-attriċi saret il-proprjetarja tal-fond in kwistjoni fit-22 ta' Awwissu 2013, u ċioe` fid-data tal-mewt ta' Maria Carmela Bonello, irrispettivament minn meta ġiet immessa fil-pussess tal-istess fond. Għalhekk il-perjodu relevanti għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri huwa bejn it-22 ta' Awwissu 2013 u l-31 ta' Diċembru 2018."*

1. <u>Dwar is-sehem ta' nofs indiviż tal-fond bis-saħħa ta' donazzjoni mingħand missieru</u>

Peress li s-sehem rimanenti għadda għand ir-rikorrent bis-saħħa tad-donazzjoni mogħtija permezz tal-kuntratt tat-3 ta' Ottubru 2017, i**l-ksur ta' drittijiet fundamentali u l-kumpens għalih għandu jibda jiddekorri minn dakinhar tad-donazzjoni u ċioe' <u>mit-3 ta' Ottubru 2017</u>.**

<u>Il-perjodu sa meta l-ksur ai termini tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni għandu jibda jiddekorri</u>

L-Avukat tal-Istat jargumenta li ma għandux jinstab ksur tad-drittijiet fundamentali wara d-dħul tal-Att XXIV tal-2021.

Il-Qorti tirrileva pero' li dawn l-emendi ftit li xejn kellhom impatt fuq il-kirjiet kummerċjali stante li l-għan ewlieni tagħhom kien li jwettqu riforma u miljorament fir-rigward ta' kirjiet residenzjali.

Għalhekk fiċ-ċirkustanzi l-Qorti sejra tqis li l-**ksur ta' drittijiet fundamentali u l-kumpens għalih għandu jibqa' jiddekorri sal-aħħar tas-sena 2022.**

D. <u>RIMEDJU</u>

Permezz tal-bqija tat-talbiet ir-rikorrent qed jitlob rimedju adegwat u effettiv li jagħmel tajjeb għal vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali.

Il-Qorti tqis li r-rimedju għandu jkun maqsum fi tnejn:

a. Kumpens pekunarju u non -pekunarju

Il-Qorti tibda billi tirreferi għall-prinċipji ġurisprudenzjali in materja kif elenkati fil-każ **Peter Bonnici pro et noe vs Emanuel sive Noel Pace et deċiż fil-31 ta' Mejju 2022 –**

*"F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Marshall and Others vs Malta** deċiża fil-11 ta' Frar 2020 fejn proprju ġie dikjarat illi fejn jirrigwarda kirjiet kummerċjali protetti bil-Kap 69 huwa prattikament ineżistenti l-iskop leġittimu fl-interess pubbliku:*

"It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind 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(see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleriv. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases

and which does not justify such a substantial reduction compared with the free market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)....

Dwar l-interess pubbliku jew ġenerali f'liġi li l-għan tagħha huwa li tipproteġi kirjiet kummerċjali intqal hekk:

"..... l-protezzjoni ta' kirjiet kummerċjali hija fl-interess kemm tal-intrapriżi kummerċjali u kemm tal-konsumaturi u hija ntiża sabiex tgħin u tissalvagwardja l-ekonomija tal-pajjiż. L-ewwel Qorti kkonsidrat ġustament ukoll illi l-leġittimita` ta' din il-miżura bdiet tonqos mal-medda tas-snin, fid-dawl tal-iżvilupp ekonomiku u soċjali tal-pajjiż u illi l-fatt li dawn il-miżuri m'humiex intiżi għall-protezzjoni ta' akkomodazzjoni soċjali huwa fattur relevanti għal-likwidazzjoni tal-kumpens dovut."

Fir-rigward tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji dwar fondi kummerċjali f'kawżi ta' indoli kosituzzjonali ġie dikjarat fl-istess sentenza illi:

22. Il-Qorti tagħraf illi f'dan il-każ il-miżura in kwistjoni ma kinitx intiża għall-protezzjoni ta' akkomodazzjoni soċjali u s-salvagwardja ta' nies vulnerabbli minn homelessness. Il-Qorti tagħraf ukoll illi kif sewwa osservat l-ewwel Qorti, l-interess ġenerali li kien jiġġustifika l-protezzjoni tal-kirjiet kummerċjali naqas maż-żmien. Għaldaqstant, in vista ta' dan kollu l-Qorti tqis illi r-rata ta' tnaqqis minħabba l-għan leġittimu tal-liġi f'dan il-każ għandha tkun ta' ċirka 20% u mhux 30% kif stabbilit fis-sentenza appena ċitata...."

B'żieda ma' dan, kif qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ **Av. Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et deċiż fl-4 ta' Mejju 2022** għandu jkun hemm –

"tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

Fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet suesposti u skont iċ-ċifri fir-rapport tal-Perit Tekniku tal-Qorti Dr Konrad Xuereb, il-komputazzjoni tal-kumpens ser tinħadem kif ġej –

Mis-7 ta' April 2017 sat-2 ta' Ottubru 2017 - €1,890 diviż bi 2	= € 945
Mit-3 ta' Ottubru 2017 sal-31 ta' Diċembru 2022	= €21,149
Total:	**€22,094**

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ser isir tnaqqis ta' 20% li tagħmel tajjeb għall-għan leġittimu tal-liġi mpunjata u ċioe' tnaqqis ta' €4,418.80. Mela s-somma issa hija ta' €17,675.20. Minn din is-somma ser jerġa jitnaqqas 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi r-rikorrent kien jirnexxilu jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu bil-prezzijiet indikati mill-Perit tekniku. 20% ta' €17,675.20 hija €3,535.04. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €14,140.16.

Minn din is-somma ta' €14,140.16 għandha titnaqqas dik li r-rikorrent irċieva bħala ħlas ta' kera matul il-perjodu msemmi. Mill-kotba tal-kera esibiti fl-atti għas-snin imsemmija jirriżulta li saru s-segwenti ħlasijiet –

Mis-7 ta' April 2017 sat-2 ta' Ottubru 2017 - €732.60 diviż bi 2	= € 366.30
Mit-3 ta' Ottubru 2017 sal-31 ta' Diċembru 2022	= €8,883.65
TOTAL:	**€9,249.95**

Meta jsir it-tnaqqis tal-ammont ta' kera meqjusa mħallsa mill-inkwilini għall-perjodu msemmi, jirriżulta li s-somma li għandu jitħallas ir-rikorrent bħala danni pekunarji hija ta' €4,890.21.

Il-Qorti tqis ukoll li għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €1,000 bħala kumpens non-pekunarju għall-istess perjodu.

TOTAL ta' kumpens pekunarju u non-pekunarju huwa ta' €5,890.21.

Dan il-kumpens għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat tal-Istat.

b. Telfien tal-protezzjoni tal-liġi

Dwar dawn il-pretensjonijiet u talbiet tar-rikorrent, ingħad hekk fil-każ suċċitat **Peter Bonnici pro et noe vs Emanuel sive Noel Pace et -**

*"**Il-Konsegwenza ta' dan il-Ġudizzju fuq l-Inkwilin**.*

Fit-tielet talba tagħhom ir-rikorrenti qegħdin jitolbu li l-Qorti (i) tordna li l-intimati Pace ma jibqgħux jistrieħu fuq l-protezzjoni tal-Kapitolu 69 u tal-Kapitolu 16 u (ii) tiddikjara li r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-ħanut mertu tal-kawża.

Fir-rigward tal-ewwel parti tat-tielet talba l-Qorti qed tqis illi kunsidrat dak deċiż supra, din it-talba hija mistħoqqa. Altrimenti din il-Qorti tkun qed tagħti pronunzjament kontradittorju fejn min-naħa tiddikjara leżjoni ta' dritt fundamentali tar-rikorrenti bit-tħaddim fil-konfront tagħhom tal-Kap 69 u tal-Kap 16 u min-naħa l-oħra u fl-istess ħin tippermetti li dan il-ksur jibqa' ta' lanqas sas-sena 2028. (Cedric Mifsud et noe v. Avukat Ġenerali u Carmelo Camilleri -

Qorti Kostituzzjonali - 31/01/2014; Sergio Falzon et vs Alfred Farrugia et - Prim' Awla - 30/01/2018).

Fid-dawl ta' l-iskorta ta' sentenzi kostituzzjonali fir-rigward il-Qorti sejra tiddikjara li l-intimati Pace qua inkwilini tal-ħanut mertu tal-kawża ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq l-protezzjoni tal-Kapitolu 69 u tal-Kapitolu 16.

Dan magħdud, il-Qorti tagħmilha ċara li b'tali dikjarazzjoni m'hijiex qiegħda tordna wkoll l-iżgumbrament tal-intimati Pace. B'tali dikjarazzjoni il-kuntratt ta' kera tal-ħanut de quo, filwaqt li tilef il-protezzjoni sa issa mogħtija mil-liġijiet hawn attakkati u misjuba anti-kostituzzjonali fil-konfront tar-rikorrenti sidien, fl-istess ħin il-kuntratt ta' kera ma ġiex fix-xejn.

Kif tajjeb intqal mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza ***Paul Deguara Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et*** *mogħtija fis-27 ta' Jannar 2021:*

Hu minnu li f'kawża ta' din ix-xorta l-qrati ma jordnawx l-iżgumbrament tal-inkwilin. Pero` wieħed irid jiftakar li d-dmir tal-Qorti hu li tiddeċiedi jekk il-liġi tiksirx il-jedd fundamentali tar-rikorrent u tagħti rimedju. Il-persuna li għandha twieġeb għall-ksur tal-jedd fundamentali hu l-Istat. Għalhekk il-Qorti, irrispettivament hijiex il-Prim'Awla jew din il-Qorti, ma tordnax l-iżgumbrament ġialadarba dak huwa rimedju kontra l-privat. Ovvjament il-privat, li hu parti wkoll f'din il-kawża, ser jintlaqat indirettament għaliex ma jkunx jista' jistrieħ iktar fuq dik il-liġi jew parti tal-liġi li ma jkollhiex iktar effett bis-saħħa tad-deċiżjoni tal-Qorti (l-Art. 6 tal-Kostituzzjoni u l-Art. 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea). Bħala parti fil-kawża, is-sentenza jkollha effett ukoll fil-konfront tal-inkwilin.

Din hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti Kostituzzjonali li tmur lura ta' lanqas għaxar snin:

"29. Fil-kaz in ezami din il-Qorti hija tal-fehma li ladabra, l-ewwel Qorti sabet vjolazzjoni tad-dritt fundamentali tal-appellata billi ma nzammx bilanc bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin fir-rigward tal-kera li l-inkwilin kellu jhallas, l-ewwel haga li kellha tigi rindirizzata kien l-izbilanc riskontrat. Ladarba l-validita` tal-lokazzjoni m'hijiex mertu ta' dawn il-proceduri r-rekwizizzjoni għadha valida, din il-Qorti ma tarax illi huwa kompitu fil-kompetenza

kostituzzjonali taghha li taghti ordni ta' zgumbrament (Josephine Mary Vella vs. Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et (Rik Kost 15/2007) - Qorti Kostituzzjonali - 25/05/2012).

Dak appena ċitat għadu sallum il-posizzjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fir-rigward u din il-Qorti ma ssib l-ebda raġuni għaliex għandha tiddipartixxi minn tali pronunzjament."

Magħmula dawn il-kunsiderazzjonijiet fil-kawża appena ċitata, l-Qorti tqis li m'għandha xejn xi żżid anzi tikkondividi pjenament ma' dan l-insenjament li għalhekk tagħmlu tagħha. Isegwi li tiddeċiedi li –

i. Tiddikjara li s-soċjeta' inkwilina ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap 16 u tal-69 tal-Liġijiet ta' Malta fir-rigward tal-kirja mertu tal-kawża;

ii. A skans ta' kull ekwiviku pero', mhux se jiġi akkordat żgumbrament tal-istess soċjeta' inkwilina stante li talba bħal dik, *se mai*, għandha ssir quddiem il-Bord li Jiregola l-Kera.

Raġġunti dawn il-konklużjonijiet il-Qorti ser tilqa' l-bqija tat-talbiet limitatament kif appena deċiż.

Għall-istess raġunijiet ser jiġu miċħuda l-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimati ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż.

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

1. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat kif ukoll il-parti tar-raba' eċċezzjoni marbuta mal-artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni, filwaqt li tilqa' l-bqija tar-raba' eċċezzjoni kif ukoll l-eċċezzjonijiet enumerati minn tnax sa erbatax iżda tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;

2. Tilqa' r-raba' u l-ħames eċċezzjoni tas-soċjeta' KRS Film Distributors Ltd filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħha ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż;

3. Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-rikorrent b'rabta ma' ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni għall-perjodu ndikat fis-sentenza;

4. Tilqa' limitatament il-bqija tat-talbiet fil-konfront biss tal-Avukat tal-Istat b'dana li tillikwida l-kumpens globali ta' ħamest elef tmien mija u disgħin Ewro u wieħed u għoxrin ċenteżmu (€5,890.21) in kwantu għal erbat elef tmien mija u disgħin Ewro u wieħed u għoxrin ċenteżmu (€4,890.21) bħala kumpens pekunarju u in kwantu għal elf Ewro (€1,000) bħala kumpens non-pekunarju u tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas dan il-kumpens lir-rikorrent;

5. Tiddikjara li s-soċjeta' inkwilina ma tistax tistrieħ iżjed fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta għall-protezzjoni tal-kirja;

6. Tiċħad il-bqija tat-talbiet;

Bl-ispejjeż ikunu a karigu tal-Avukat tal-Istat flimkien mal-imgħax legali li jibda jiddekorri mill-lum.

Onor. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Rita Falzon
Dep. Reġ.