QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 13 ta' Lulju 2018

Numru 6

Rikors kostituzzjonali numru 22/2013/1AE

Evelyn Montebello, John Soler, Paul Soler u Adelaide Abela; u, wara l-mewt ta' Evelyn Montebello, b'dikriet tal-11 ta Settembru 2013 il-kawża tkompliet f'isem il-Perit Lawrence Montebello, il-Maġistrat Dennis Montebello, Louise Anne Cachia u Christine Gherschi

v.

L-Avukat Ġenerali
u s-Soċjetà Filarmonika *Maria Mater Gratiæ*

1. Dawn huma żewġ appelli[1] – wieħed tal-Avukat Ġenerali u l-ieħor tar-rikorrenti – minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha fis-7 ta' Ottubru 2016 li sabet ksur tal-jeddijiet tal-atturi mħarsa taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-

[1] Kien hemm ukoll appell tas-Soċjetà Filarmonika *Maria Mater Gratiæ* li iżda ġie ċedut.

Libertajiet Fondamentali [“l-Ewwel Protokoll”] u iddikjarat l-artikoli 3, 4 u 9 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid ta’ Kera ta’ Bini [“Kap. 69”], l-art. 1531J tal-Kodiċi Ċivili u r-regolamenti dwar Kundizzjonijiet tal-Kirjiet tal-Każini [“L.S. 16.13”] bla effett. L-ewwel qorti ddikjarat ukoll illli s-soċjetà konvenuta ma tistax aktar tistrieħ fuq il-liġijiet imsemmija sabiex tkompli tokkupa l-fond lilha mikri mill-atturi u għalhekk ordnat l-iżgombrament tagħha mill-istess fond. L-ewwel qorti ikkundannat ukoll lill-Avukat Ġenerali sabiex iħallas mija u tmenin elf euro (€180,000) bħala danni pekunjarji u għaxart elef euro (€10,000) bħala anni mhux pekunjarji.

2. Il-fatti li wasslu għal din il-kawża ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

> »Il-kawża hi dwar il-fond 72, Triq is-Santwarju, Ħaż-Żabbar li bi skrittura tal-1 ta’ Novembru 1926 kien ingħata b’kera lill-intimata Soċjetà Filarmonika *Maria Mater Gratiæ*, b’kera ta’ £25 fis-sena għall-perjodu ta’ erba’ snin. Eventwalment il-kera saret €279.52 kull sena. Minn Ottubru 1986 sidien il-kera ma baqgħux jirċievu l-kera. Skond l-artikolu 2 [tal-Kap. 69], id-definizzjoni ta’ “ħanut” tinkludi fond mikri bħala każin. Dan wara emenda introdotta bl-Att V tal-1955 li tat protezzjoni lill-każini. Bejn il-kontendenti m’hemmx kontestazzjoni li l-fond hu każin.«

3. Ir-rikorrenti jgħidu li kemm għax il-kiri jiġġedded kull darba, b’mod li ma jistgħux jieħdu lura l-fond jekk mhux għar-raġunijiet li jaħseb għalihom il-Kap. 69, kif ukoll għax il-kera ma jistax jiżdied jekk mhux kif igħid l-art. 4 tal-istess Kap. 69, dan huwa bi ksur ta’ jeddijiet tagħhom imħarsa taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll. Għalhekk fetħu din il-kawża u talbu illi l-qorti, wara li (i) tgħid illi d-disposizzjonijiet tal-liġi fuq imsemmija jiksru d-dritt għat-tgawdija ta’ ħwejjiġhom imħares taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll u (ii) tgħid ukoll illi l-istess disposizzjonijiet

għandhom ikunu bla effett safejn jolqtu l-proprjetà tagħhom, (iii) tkompli tagħti r-rimedji li jidhrulha xierqa, fosthom billi tgħid illi huma ma humiex marbuta li jkomplu jġeddu l-kiri, u li għalhekk jistgħu jieħdu lura l-pussess tal-fond, u billi tikkundanna lill-konvenuti, jew lil xi ħadd minnhom, iħallsu kumpens għaż-żmien kollu li matulu nkisru l-jeddijiet tagħhom.

4. L-ewwel qorti qatgħet il-kawża hekk:

> »1. tiddikjara li l-artikoli 3, 4 u 9 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid ta' Kera ta' Bini (Kap. 69), l-artikolu 1531J tal-Kodiċi Ċivili u r-Regolamenti dwar Kundizzjonijiet tal-Kirjiet tal-Każini (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.13), jiksru d-dritt fundamentali tar-rikorrenti taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk huma bla effett;
>
> »2. konsegwentement tiddikjara li fil-preżent ir-rikorrenti għandhom kull jedd li jirrifjutaw li jġeddu l-kirja lis-soċjetà intimata;
>
> »3. ġaladarba r-rikorrenti ma baqgħux jaċċettaw il-kirja u meqjus dak li ġie deċiż, tiddikjara li s-soċjetà intimata m'għandhiex iktar jedd li tibqa' tinvoka l-liġijiet imsemmija sabiex tkompli tokkupa l-fond numru tnejn u sebgħin (72), Triq is-Santwarju, Ħaż-Żabbar. Fiċ-ċirkostanzi, tiffissa sal-aħħar ta' Marzu 2017 sabiex is-soċjetà intimata tiżgombra mill-fond;
>
> »4. tillikwida kumpens fl-ammont ta' mija u tmenin elf euro (€180,000) f'danni pekunjarji u għaxart elef euro (€10,000) f'danni mhux pekunjarji. Tikkundanna lill-Avukat Ġenerali sabiex iħallas din is-somma lir-rikorrenti, bl-imgħax ta' 8% mil-lum. Spejjeż, inklużi dawk tal-perizji, a karigu tal-intimati.«

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

> »Bl-att X tas-sena 2009 saru emendi fil-Kodiċi Ċivili fir-rigward tal-istitut ta' lokazzjoni. Madankollu l-każini baqgħu regolati mill-liġi kif kienet qabel l-emendi (artikolu 1513J tal-Kodiċi Ċivili). L-intimata hi għaqda mużikali.
>
> »Waqt il-ġbir tal-provi kien inħatar perit tekniku sabiex jagħmel stima tal-fond u tal-valur lokatizju. Fl-ewwel rapport il-fond ġie stmat li fis-sena 2013 kellu valur ta' €885,000 u valur lokatizju ta' €26,550. Fir-rapport addizzjonali ġiet konfermata l-istima tal-valur tal-fond li ngħata fl-ewwel rapport filwaqt li l-valur lokatizju għas-sena 2013 hu €28,763. Qalu sew ir-rikorrenti li l-kera attwali hi inqas minn 1% tal-valur lokatizju tal-fond.

»Mill-provi rriżulta li l-fond oġġett tal-kawża hu bini antik ta' karattru, fi triq prinċipali f'Ħaż-Żabbar passi 'l bogħod mill-Knisja tal-Parroċċa. Is-sular ta' isfel fih kejl superfiċjali ta' 670 metru kwadru filwaqt li s-sular ta' fuq (inkluż il-bjut u bitħa) fih kejl superfiċjali ta' 700 metru kwadru.

»Bejn ir-rikorrenti u l-gvern m'hemmx qbil dwar jekk, qabel l-Att V tal-1955, każini kellhomx protezzjoni taħt il-Kap. 69. Il-gvern isostni li qabel l-Att V tal-1955 każini kienu inkużi fit-tifsira ta' fond. Skond l-artikolu 2 tal-Kap. 69, il-kelma fond tfisser "bini", u għalhekk tinkludi każin. F'dik il-liġi m'hemmx provvediment li espressament jgħid li tapplika biss għad-djar ta' abitazzjoni u ħwienet. Fil-fatt l-għan tal-liġi kien "Biex tħassar u tagħmel isseħħ mill-ġdid b'emendi l-liġi li tirregola l-Kera ta' Bini". Il-qorti taqbel mat-teżi tal-gvern. Bl-Att V tal-1955 il-kelma każin ġiet inkluża fit-tifsira ta' ħanut. Dan wassal għal sitwazzjoni fejn per eżempju sid il-kera ma setax jitlob lura r-ripreża tal-fond għall-użu personali tiegħu (ara artikolu 9(*b*) tal-Kap. 69). … … …

»Il-qorti żżid li meta ġie promulgat il-Kap. 69 permezz tal-Ordinanza XXI tal-1931, fil-parti Definitions (Artikolu 2), jingħad: *"the expression premises means any urban immovable property".* Kliem li fil-fehma tal-qorti jikkonferma li l-kirja ta' każin kienet regolata mill-istess liġi.

»Minkejja din il-konsiderazzjoni jibqa' l-fatt li, meta saret il-kirja fl-1926, Kap. 69 ma kienx jeżisti. Il-gvern għamel riferenza għall-Att numru I tal-1925 bħala argument li, meta kienet saret il-kirja, l-inkwilin kien diġà jgawdi minn protezzjoni. Però dak l-Art kien intiż biex jagħmel biss *"special temporary provisions respecting rent and the conditions in reletting immovable urban property*". Att li kien japplika *"to any letting of immovable urban property, and shall hold good until the 31st December 1927*". B'dik il-liġi l-inkwilin kien ingħata ċertu protezzjoni (ara artikolu 4), iżda dan kien għal żmien definit. Imbagħad permezz tal-Att XXIII tal-1929 (*The Urban Rent Regulation Act*) fil-każ ta' kiri ta' bini l-inkwilin kompla jingħata iktar protezzjoni, iżda l-artikolu 3 kien jipprovdi li *"This Act shall continue in force until the 31st day of December 1933".* Eventwalment, daħlet fis-seħħ l-Ordinanza XXI tal-1931 (Kap. 69) li rrevokat l-Att XXIII tal-1929. F'artikolu 3 ta' dik l-Ordinanza wkoll kien jingħad li kellha tibqa' fis-seħħ sal-31 ta' Diċembru 1933, però eventwalment il-kontroll ma baqax wieħed temporanju iżda sar indefinit. Għalhekk kien biss wara li saret il-kirja li t-tiġdid tal-kirja u l-mod kif tiġi awmentata l-kera ġew imposti mil-liġi għal żmien indefinit. Dan irrispettivament ta x'kienet il-volontà tas-sid. Għalhekk il-każ in eżami m'huwiex bħal kawża Sean Bradshaw *et v.* L-Avukat Ġenerali, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Frar 2015. Ladarba l-protezzjoni ndefinita lill-inkwilin ġiet introdotta fi żmien meta l-kirja kienet diġà teżisti favur l-għaqda mużikali intimata, il-gvern m'għandux raġun jargumenta li "r-rikorrenti għażlu volontarjament li jassoġġettaw ruħhom għad-disposizzjonijiet tal-liġi speċjali tal-kera". Żgur li fiż-żmien li l-fond ingħata b'kera sid il-kera ma setax jipprevedi li ser tidħol liġi li għal żmien indefinit tirrestrinġi l-awment tal-kera u li l-inkwilin jibqa' jgawdi l-kera.

»L-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewrropea … … … fih tliet prinċipji:-

»i. kulħadd għandu jirrispetta d-dritt ta' proprjetà ta' ħaddieħor;

»ii. il-privazzjoni tal-proprjeta' għandha ssir taħt kundizzjonijiet ben definiti;

»iii. l-istat għandu l-awtorità li jirregola l-użu tal-beni in konformità mal-interessi ġenerali.

»… … …

»Il-qorti ma taqbilx mal-gvern li f'dan il-każ ma kienx hem inferferenza tal-istat dwar il-kera pagabbli. L-awment tal-kera hu regolat mill-liġi, u r-rikorrenti m'għandhomx diskrezzjoni. L-inwkilin [*recte*, sid-il-kera] irid jitlob permess tal-Bord [li jirregola l-Kera] sabiex jawmenta l-kera, u skond l-artikolu 4 tal-Kap. 69 il-bord jagħti l-permess "(*b*) jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu tal-1914". L-istess raġunament japplika sabiex sid il-kera jerġa' jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu.

»Għalkemm l-istat għandu l-jedd li jikkontrolla l-użu tal-proprjetà għall-interess ġenerali, dan irid isir bl-infurzar ta' liġijiet.

»… … …

»L-intimata hi għaqda mużikali. Ronald Mizzi, segretarju ġenerali, spjega kif fl-għaqda jsiru wirjiet, jingħataw lezzjonijiet tal-mużika b'xejn mill-età ta' tmien snin, isiru attivitajiet għaż-żgħażagħ, involuti fl-armar għall-festa, jorganizzaw attivitajiet soċjali li jsiru fil-bini tal-każin. Żied li dak kollu li jagħmlu l-membri jsir b'mod volontarju. L-għaqda għandha l-banda li darba fil-ġimgħa tiltaqa' fil-każin. Il-banda tipparteċipa fil-festa ta' Ħaż Żabbar u festi f'irħula oħra. Darba fis-sena jorganizzaw ukoll kunċert fil-każin, u matul is-sena jagħmlu kunċerti oħra f'bini ieħor f'Ħaż Żabbar li m'huwiex tas-soċjetà intimata. Il-qorti hi tal-fehma li wara l-protezzjoni li tagħti l-liġi hemm skop soċjali u kulturali. Il-fatt li fis-sena 2004 is-soċjetà intimata xtrat fond ieħor fl-istess post ma jfissirx li l-interess pubbliku ma jeżistix. F'dan ir-rigward wieħed irid jiddetermina l-għan wara l-protezzjoni li l-liġi tagħti lill-inkwilin u mhux il-każ partikolari.

»Però l-interess ġenerali m'huwiex biżżejjed, in kwantu fil-miżuri li jaddotta gvern biex jagħti tali protezzjoni xorta hemm bżonn ta' bilanċ xieraq bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-jedd tar-rikorrenti għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom … … …

»… … …

»Il-qorti trid għalhekk tiddetermina jekk, bl-interferenza tal-istat, is-sidien ġewx kostretti li jbatu minn piż sproporzjonat u eċċessiv. Il-qorti trid teżamina l-interessi varji.

»Ir-ripreża tal-fond tista' tintalab biss f'każ ta' morożità tal-kera, jekk issir ħafna ħsara fil-fond, jekk ma jitweqqux l-obbligazzjonijiet tal-kirja, jekk il-fond jintuża għal skop differenti mill-iskop li għalih ingħata b'kera, jew f'każ ta' sullokazzjoni jew ċessjoni tal-kirja. Il-qorti tikkun-sidra:

»i.. b'seħħ mill-1995 il-kirjiet ġew liberalizzati. Minn dak iż-żmien diġà għaddew iktar minn 20 sena. Madankollu l-kirja ta' każin għadha sal-lum regolata b'liġi li fil-każ tal-intimata ilha tagħtiha protezzjoni għal għexieren ta' snin;

»ii. fil-każ tar-rikorrenti hemm stat ta' inċertezza meta ser jieħdu lura l-pussess tal-fond. Dan għalkemm is-soċjetà intimata ilha tgawdi l-fond għall-inqas żgur għal 90 sena. Min-naħa l-oħra, f'kirjiet

kontrollati ta' ħwienet, hu magħruf li l-protezzjoni hi sas-sena 2028 (emenda introdotta bl-Att X tal-2009). Filwaqt li każin hu inkluż fid-definizzjoni ta' ħanut, però din id-disposizzjoni ma tapplikax għalih;

»iii. f'Malta, il-valur tal-proprjetà sploda. L-istess ġara fis-suq tal-kiri;

»iv. għalkemm fl-irħula l-każini tal-banda għad għandhom rwol fil-qasam tal-mużika u wkoll dak soċjali, jibqa' l-fatt li llum il-ġurnata ħafna żgħażagħ għandhom interessi u delizzji oħra. Min-naħa l-oħra wieħed jista' jistaqsi wkoll xi ħtieġa hemm li każin tal-banda f'lokalità li fiha mhux iktar minn 15,000 resident ikollu dak il-kobor ta' bini minn fejn imexxi l-għaqda mużikali? Dan meta jirriżulta wkoll li s-soċjetà intimata għandha sala fejn torganizza attivitajiet u bini ieħor;

»v. il-gvern, li jidher li jqis li l-każini tal-banda huma tant importanti fl-aspett soċjali u kulturali tal-villaġġi Maltin, kieku jrid għandu mezzi biex igħinhom kif wara kollox igħin lill-klabbs tal-i*sport* u għaqdiet oħra;

»vi. irriżulta li fis-sena 2004 l-intimata xtrat il-fond 56 u 58, Triq is-Santwarju, Ħaż Żabbar, li fi kliem Ronald Mizzi "bejn wieħed u ieħor dal-post fih l-istess daqs bħall-każin" għalkemm qal ukoll li ma fihx il-bitħa li hemm fil-fond oġġett tal-kawża. Bini li … wkoll jinsab ftit passi 'l bogħod mill-Knisja. Bini li mid-daqqa t'għajn mill-faċċata altru milli għandu jkun biżżejjed biex jaqdi l-esiġenzi ta' għaqda mużikali. Għalkemm hemm bżonn li fil-bini jsir xogħol ta' restawr, dik hi xi ħaġa li trid tieħu ħsiebha l-intimata. Kieku ma kellhiex il-mezzi finanzjarji biex tirranġah ma kinitx tixtri l-fond. Madankollu għal-liġi kif inhi llum, din iċ-ċirkostanza hi irrilevanti. Saħansitra mill-*website* tas-soċjetà intimata hemm dikjarat li l-għan wara x-xiri ta' dan il-fond, magħruf bħala l-Għassa l-Antika, kien biex jintuża għal skopijiet kummerċjali. Hu ovvju li l-intimata qiegħda komda ferma tokkupa l-bini tar-rikorrenti u tħallas kera 'ridikola'.

»L-awment tal-kera taħt l-artikolu 4 tal-Kap. 69 m'huwiex possibbli fil-każ in eżami ġaladarba l-kera hi ta' €279.52 fis-sena. Il-gvern argumenta li bid-dħul fis-seħħ tar-Regolamenti dwar Kundizzjonijiet tal-Kirjiet ta' Każini (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.13), il-kera mhux ser tibqa' staġnata. Skond regolament 2(2):

> »"Il-kera mill-ewwel pagament ta' kera dovuta mill-1 ta' Jannar 2017, għandha tkun b'rata fissa annwali ta' 5% miżuda fuq il-kera pagabbli għas-sena 2016. Sussegwentement, il-kera tibqa' tiżdied bir-rata ta' 5% fis-sena sal 31 ta' Diċembru 2023 u wara dan il-perjodu l-kera tibqa' tiżdied kull sena skond l-Indiċi tal-Inflazzjoni."

»Awment ta' 5% fis-sena, meta tqis il-kera baxxa, m'huwiex biżżejjed meta tikkunsidra l-istima tal-valur lokatizju tal-perit addizzjonali u wkoll meta tikkunsidra l-kobor ta' binja oġġett tal-kirja. Il-problema hi li l-awment hu bażat fuq il-kera attwali. Għaldaqstant, peress li *si tratta* ta' kirja antika, l-awment ser ikun insinifikanti u mhux ser iservi biex joħloq bilanċ bejn id-drittijiet ta' sidien il-kera u tal-interess ġenerali.

»Regolament 3 tal-istess liġi sussidjarja jipprovdi li fejn fil-fond issir xi attività ekonomika, b'seħħ mill-1 ta' Jannar 2015 "… l-inkwilin tal-fond għandu jħallas ukoll lill-persuna li hi intitolata li tirċievi l-kera, ammont

ekwivalenti għal 5% fuq id-dħul annwali derivat minn kull attività ekonomika mwettqa fil-proprjetà mikrija lill-każin, u għandu jiġi eskluż id-dħul derivat minn attivitajiet ta' ġbir ta' fondi jew attivitajiet filantropiċi organizzati u amministrati mill-każin innifsu". Dan il-ħlas irid isir kull sena li jkun hemm l-attività ekonomika għaddejja fil-każin. Għal finijiet ta' dan ir-regolament, attività ekonomika tfisser kull dħul, "… li jsir direttament jew indirettament u li jiġi ġenerat mill-*bar* u , jew ristorant u minn kull kirja, sullokazzjoni, twellija jew ftehim ta' ġestjoni dwar l-istess fond li jkun mikri bħala każin jew parti minnu". Mill-provi rriżulta li fil-fond hemm *bar* ġestit minn terzi. Skond l-*accounts* li ppreżentat is-soċjetà konvenuta fil-perjodu:

»i. l-1 ta' Ottubru 2009 sat-30 ta' Settembru 2011 kellha dħul ta' €22.192.35 mill-*bar*;

»ii. l-1 ta' Ottubru 2010 sat-30 ta' Settembru 2011 kellha dħul ta' €19,489 mill-*bar*;

»iii. l-1 ta' Ottubru 2011 sat-30 ta' Settembru 2012 kellha dħul ta' €21,795 mill-*bar*.

»Dan ifisser dħul ieħor ta mhux iktar minn €1,200 fis-sena. Dan qiegħed jittieħed biss bħala eżempju biex il-qorti tikkunsidra xi dħul ieħor is-sidien jistgħu jistennew mill-kirja tal-fond. Ċifra li hi ferm 'il bogħod mill-istima tal-valur lokatizju.

»Il-qorti taqbel mar-rikorrenti li żgur li, fil-każ tagħhom, l-awment tal-kera u dħul ieħor li huma intitolati għalih skond il-Leġislazjzoni Sussidjarja 16.13 (Regolamenti dwar Kundizzjonijiet tal-Kirjiet tal-Każini) huma miżeri meta paragunat mal-valur lokatizju tal-fond u l-potenzjal tiegħu. Kera u ħlas li ma jikkumpensawx lis-sid b'mod adegwat għall-fatt li għal għexieren ta' snin ilu jiġi mċaħħad milli jgawdi ħwejġu bil-mod li jqis li hu l-aħjar għalih. Għalhekk ir-Regolamenti dwar il-Kundizzjonijiet tal-Kirjiet ta' Każini ma joħolqu l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tas-sidien u anzi jkomplu jikkalpestaw id-dritt tas-sid.

»Wara li l-qorti għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet, mingħajr ebda eżitazzjoni tikkonkludi li l-liġijiet viġenti jimponu fuq ir-rikorrenti piż sproporzjonat u eċċessiv. Għalhekk l-istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali ma' dawk tal-privat li għandu dritt li jgawdi l-proprjetà tiegħu u jiġġenera l-qligħ minnha.

»Għal dak li hu rimedju, ladarba l-provvedimenti tal-liġi jiksru d-dritt għat-tgawdija tal-proprjetà kif protett fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, id-disposizzjonijiet rilevanti li jiggarantixxu *security of tenure* lill-inkwilin għal żmien indefinit u wkoll kontroll fuq l-awment tal-kera, m'għandhomx jiġu applikati. F'dan ir-rigward issir riferenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet <u>Dr Cedric Mifsud *v.* l-Avukat Ġenerali</u> deċiża fil-31 ta' Jannar 2014.

»L-artikolu 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi:

> »"Fejn ikun hemm liġi ordinarja li tkun inkonsistenti mad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, l-imsemmija Drittijiet u Libertajiet Fundamentali għandhom jipprevalu, u dik il-liġi ordinarja għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett."

»Għalhekk, is-soċjetà intimata ma tistax tkompli tgawdi mill-protezzjoni li jakkorda l-artikolu 3 tal-Kap. 69 u tad-disposizzjonijiet l-oħra rilevanti

(inkluż l-artikolu 1531J tal-Kodiċi Ċivili). Dan ifisser li *in vista* li d-disposizzjonijiet tal-liġi jikser id-dritt fundamentali protett taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ir-rikorrenti għandhom jedd jirrifjutaw li jġeddu l-kirja. Dan ifisser li s-soċjetà intimata m'għandhiex dritt tkompli tokkupa l-fond. Jekk il-qorti tiddeċiedi mod ieħor, ikun ifisser li tkun qiegħda tiddeċiedi kontra dak li jipprovdi espressament l-artikolu 3(2) tal-Kap. 319 u ser tkun qiegħda tippermetti li d-dritt fundamentali protett taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ikompli jinkiser.

»Hemm ukoll il-kwistjoni tal-kumpens. Ir-rikorrenti ilhom mis-sena 1986 ma jaċċettaw il-kera, jiġifieri 30 sena. Huma jippretendu ħlas ta' danni mis-sena 1987, cjoè is-sena li fiha daħal fis-seħħ l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319) … … …

»… … …

»M'hemm xejn fil-liġi li ma jippermettix li din il-qorti tordna l-ħlas ta' danni pekunjarji bħala wieħed mir-rimedji. Din ma tkunx l-ewwel darba li seħħ … Jekk il-qorti kellha tikkonkludi mod ieħor ikun ifisser li sidien il-kera ser ikollhom jipproponu kawża oħra. Pass li jkun ifisser iktar proċeduri bla bżonn u iktar frustrazzjoni. Wara kollox hu evidenti f'proċeduri ta' din ix-xorta l-qorti għandha diskrezzjoni assoluta ta' x'tip ta' rimedju tagħti…

»… … …

»Il-qorti wara li qieset:

»i. l-istima tal-valur lokatizju fir-rapport addizzjonali;

»ii. il-fatt li r-rikorrenti ħallew snin twal jgħaddu qabel ma ppreponew il-proċeduri;

»iii. il-fatt li l-qorti kkonkludiet li f'dan il-każ hemm l-interess pubbliku. Ladarba hemm għan leġittimu wara r-restrizzjoni, il-kumpens ma jkunx sħiħ. Madankollu f'dan il-każ l-interess pubbliku m'huwiex dak li jindirizza persuni li m'għandhomx dar fejn jgħixu, u f'kull każ illum il-ġurnata l-inkwilina għandha proprjetà tagħha li tista' tagħmel użu minnhom, qiegħda tillikwida s-somma ta' mija u tmenin elf euro (€180,000) bħala kumpens pekunjarju li għandu jitħallas mill-gvern lir-rikorrenti u għaxart elef euro (€10,000) bħala kumpens għal dannu mhux pekunjarju.«

6. Minn din is-sentenza appella l-Avukat Ġenerali b'rikors tas-17 ta' Ottubru 2016, li għalih wieġbu l-atturi fit-2 ta' Jannar 2017. Appellat ukoll is-Soċjetà Filarmonika *Maria Mater Gratiæ* fis-27 ta' Ottubru 2016 iżda b'nota tat-2 ta' Novembru 2016 is-soċjeta ċediet l-appell tagħha. Appellaw ukoll l-atturi fit-2 ta' Jannar 2017. Għal dan l-appell wieġeb l-Avukat Ġenerali fl-4 ta' Jannar 2017.

7. Fl-ewwel aggravju tiegħu l-Avukat Ġenerali jgħid illi, ladarba l-atturi għażlu li jagħtu l-fond b'kiri fi żmien meta l-liġi ġà kienet tagħti lill-kerrej id-dritt li jkompli jġedded il-kiri, ma jistgħux issa jgħidu li dak li liberament għażlu li jagħmlu kien bi ksur tad-drittijiet tagħhom. Kompla fisser dan l-ewwel aggravju tiegħu hekk:

> »L-ewwel aggravju huwa mibni fuq il-fatt li l-ewwel onorabbli qorti kienet żbaljata meta ċaħdet l-eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali marbuta mal-prinċipju tas-*self-infliction,* dwar il-fatt li kienet l-għażla ħielsa tas-sidien appellati li jidħlu f'kirja regolata bil-liġi.
>
> »Jissokta jingħad li meta l-awturi tar-rikorrenti għoġobhom jiffirmaw il-kuntratt ta' kera mas-soċjetà Filarmonika *Maria Mater Gratiæ* fl-1926, dan huma għamluh bir-rieda ħielsa tagħhom mingħajr ħadd ma ġegħilhom u mingħajr ma kien hemm l-indħil tal-amministrazzjoni pubblika. Kif rilevat aktar kmieni, ġà mill-1925 kien hemm fis-seħħ liġijiet li kienu jirregolaw it-tiġdid ta' bini urbani. Kemm hu hekk, kien hemm l-Att I tal-1925 li kien jgħid li sid ma setax jirrifjuta milli jġedded il-kirja wara l-għeluq tagħha u lanqas li jgħolli l-kera b'kemm irid. Is-sid seta' biss jitlob ir-radd tal-fond bil-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera jekk jintwera li l-inkwilin ma ħallasx il-kera jew jekk il-fond kien meħtieġ għall-bżonnijiet personali tas-sid jew tal-axxendenti jew dixxendenti tiegħu.
>
> »F'dan il-kwadru huwa minnu dak li tenniet l-ewwel onorabbli qorti fis-sentenza appellata li din il-liġi kienet maħsuba li tipprovdi protezzjoni temporanja biss sa Diċembru 1927. Għalhekk sa hawnhekk l-esponent jasal li jaċċetta li ladarba l-kirja oriġinali ta' erba' snin kienet maħsuba li tintemm fl-aħħar ta' Ottubru tas-sena 1930, allura l-kirja inkwistjoni ma kinitx ħa tkun milquta bl-Att I tal-1925 u b'hekk is-sidien jekk riedu setgħu jieħdu lura l-każin mal-għeluq tal-kirja. Ġara però li qabel ma għalqu l-erba' snin tal-kirja oriġinali, laħaq daħħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1929 li bażikament estenda l-obbligu tat-tiġdid tal-kirja sal-aħħar ta' Diċembru 1933. Għalhekk minħabba l-Att XXIII tal-1929, l-awturi tas-sidien ma setgħux aktar jieħdu l-post lura mal-iskadenza tal-kirja oriġinali f'Ottubru 1930 imma kienu marbuta li wara tali skadenza jibqgħu jġeddu l-kirja sa Diċembru 1933.
>
> »Aktar tard ġiet ippromulgata l-Ordinanza XXI tal-1931 li għall-bidu ġiet indikata bħala Kap. 109 tal-Liġijiet ta' Malta u li mbagħad wara l-aħħar reviżjoni tal-edizzjoni tal-liġijiet inbidel għal Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Skont din il-liġi l-obbligu tat-tiġdid ma baqax aktar għal żmien definit iżda ġie għal żmien indefinit.
>
> »Għalhekk sa hawnhekk l-esponent jaqbel perfettament mal-ewwel onorabbli qorti li minħabba l-Att XXIII tal-1929 u l-Ordinanza XXI tal-1931, is-sidien tal-każin kienu marbuta li jibqgħu jġeddu l-kirja oriġinali tal-1926 wara l-iskadenza tal-1930.
>
> »Dak li jidher però li ħarab mill-attenzjoni tal-ewwel onorabbli qorti – u dan huwa l-qofol ta' dan l-ewwel aggravju – huwa l-fatt li mal-medda tas-snin is-sidien kienu għal darbtejn għollew il-kera li kellu jħallas il-

każin. L-ewwel darba qabel is-sena 1955 … u t-tieni darba fl-1977 … Dan fil-fehma tal-esponent ġab sitwazzjoni ta' ħolqien ta' kirja ġdida. Tassew, kull darba li ġiet miżjuda l-kirja ġew mibdula l-kundizzjonijet tal-iskrittura tal-1926 u għalhekk dan ifisser li minn hemmhekk twieldet kirja ġdida.

»Dwar l-ewwel żieda fil-kirja li seħħet qabel l-1955, ir-rikorrenti argumentaw li din saret għaliex sa qabel l-1955 il-każini ma kinux protetti bil-liġijiet speċjali li jirregolaw it-tiġdid tal-kera. Dan però mhuwiex korrett. Skont l-Att I tal-1925 il-protezzjoni kienet tapplika għal kull fond irrispettivament min-natura tiegħu. Infatti l-kelma "*premises*" fl-artikolu 2 tal-Att kienet imfissra bħala "*any urban immovable property*" u għalhekk din kienet tinkludi kull tip ta' bini inkluż għalhekk każin.

»Għalkemm sussegwentement, bl-Att V tal-1955, il-leġislatur għoġbu jinkludi każin fit-tifsira ta' ħanut ma jfissirx b'daqshekk li allura l-każini kienu qegħdin jiġu regolati għall-ewwel darba bil-liġijiet speċjali tal-kera. Kif ingħad qabel il-każini bħala binja minn dejjem kienu regolati minn dawn il-liġijiet għax kien jaqa' fit-tifsira ta' "fond" jew "*premises*". L-għan wara l-emenda tal-Att V tal-1955 kienet biss biex il-każini jiġu mqabbla ma' ħanut biex b'hekk is-sid ma jkunx jista' jitlob il-każin lura lanqas fiċ-ċirkostanza li huwa jkun irid il-post għalih innifsu jew għall-familjari tiegħu. Fi kliem ieħor bl-Att V tal-1955 il-leġislatur żied u kabbar aktar il-protezzjoni tal-każini u mhux kif jgħidu s-sidien rikorrenti li daħħal il-protezzjoni għall-ewwel darba favur il-każini.

»Ifisser dan kollu li meta fil-perijodu ta' bejn l-1945-1955 l-awturi tar-rikorrenti għollew il-kera u b'hekk ħolqu lokazzjoni ġdida għall-użu tal-każin huma kienu jafu li din ir-relazzjoni ġdida ta' kera kienet ħa tkun milquta bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Meta ġiet maħluqa kirja ġdida bi prezz ġdid, l-awturi tar-rikorrenti kellhom dehen tal-fatt li skont l-artikoli 3 u 4 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta dik il-kirja magħmula favur l-għaqda mużikali intimata kienet ser tkun protetta u kkontrollata, kemm fejn jidħol it-tiġdid tal-kirja mal-għeluq tal-perijodu lokatizju u kif ukoll fejn għandu x'jaqsam mal-*quantum* tal-kera.

»Imma anke jekk għall-grazzja tal-argument biss wieħed kellu joqgħod mal-pożizzjoni tas-sidien, li tgħid li l-każini bdew jaqgħu taħt il-protezzjoni tal-liġi sa mill-1955 u għalhekk meta ġiet miżjuda l-kirja għall-ewwel darba l-liġi dwar it-tiġdid tal-kera ma kinitx tgħodd għalihom, żgur u mhux forsi li meta fl-1977 … is-sidien laħqu ftehim ġdid ta' kirja sew fejn għandu x'jaqsam mal-ħlas tal-kera u sew fejn għandu x'jaqsam mat-terminu tal-kirja, ir-rilokazzjoni ta' każini kienu regolati bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

»F'termini legalistiċi l-esponent qiegħed jgħid li meta fl-1977 is-sidien u l-għaqda mużikali qablu li l-kera tal-każin tiżdied għal Lm120 u qablu wkoll li ż-żmien oriġinali tal-kirja kellu jtul għal sitt snin, il-partijiet kienu qegħdin jagħmlu novazzjoni tar-relazzjoni anteċedenti li kellhom bejniethom. Fi kliem ieħor, dak li sar bejn il-partijiet fl-1977 hija obbligazzjoni ġdida li ħadet post dik qadima fil-parametri tal-artikolu 1179 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

»Hekk stabbilit li fl-1977 inħolqot kirja ġdida bejn is-sidien appellati u l-għaqda mużikali intimata, allura dan ifisser li s-sidien kienu qegħdin jaċċettaw li joqogħdu għal dak li jiddisponu l-artikoli 3 u 4 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif imperanti dak iż-żmien, fis-sens dik il-kirja ġdida

magħmula favur l-għaqda intimata kienet ser tkun protetta u kkontrollata, kemm fejn jidħol it-tiġdid tal-kirja mal-għeluq tal-perijodu lokatizju ta' sitt snin u kif ukoll fejn għandu x'jaqsam mal-ħlas tal-kera. Għalhekk meta s-sidien appellati laħqu dan il-ftehim ma' din l-għaqda filarmonika huma kienu jafu tajjeb taħt liema reġim legali kienu sejrin jidħlu u x'kienu l-konsegwenzi ta' dak it-tip ta' rapport legali. Jiġi b'hekk li huma ma jistgħux issa aktar minn tletin sena wara jilmentaw konvenzjonalment minn din l-għażla ħielsa li huma ħadu dak iż-żmien. Dan anke għaliex *volenti non fit injuria*.

»Kwistjoni li tqarreb ħafna għal din tallum, fejn inċidentalment kien hemm involut ukoll każin tal-banda u fejn il-partijiet kontraenti kienu daħlu f'kirja *ex novo* li ħadet post dik antika, seħħet fil-kawża <u>Avukat Leslie F. Grech *pro et nomine et v.* Nicolò Isouard Band Club *et*</u> deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-26 ta' Ġunju 2015. Fis-sentenza tagħha, il-Qorti Kostituzzjonali kellha dan xi tgħid fuq din il-materja:

> »"Kuntrarjament għal dak sostnut mir-rikorrenti, iċ-ċirkostanzi juru li, minkejja li l-kirja preċedenti kienet protetta, u minkejja li l-artikoli 3 u 4 tal-Kap. 69 kienu diġà viġenti, il-partijiet xorta waħda għażlu li jidħlu għal ftehim lokatizju ġdid, b'awment fil-kera, b'awment fl-ispazju tal-fond soġġett għall-kirja u b'kundizzjonijiet ġodda regolati minnhom u mhux *ex lege*. Għalhekk, kif diġà kellha okkażjoni tosserva din il-qorti, ladarba l-partijiet, inklużi allura r-rikorrenti, għażlu li jikkuntrattaw taħt ir-reġim legali viġenti f'dak iż-żmien, u li ċertament iż-żewġ naħat kienu konsapevoli tad-drittijiet u l-obbligi tagħhom taħt il-liġi, ma jistgħux issa jippretendu b'suċċess li dawk l-istess kundizzjonijiet pattwiti minnhom huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tagħhom, senjatament dak tat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom."

»L-esponent jemmen bi sħiħ li din is-silta tal-Qorti Kostituzzjonali toqgħod perfettament għax-xorta tal-każ li għandna quddiemna. Dan għaliex anke fil-każ tagħna, meta s-sidien daħlu f'relazzjoni ta' kirja ġdida, dawn kienu jafu li l-kera kienet sejra tiġġedded awtomatikament wara kull skadenza u li l-ammont tal-kera kien ħa jkun ikkontrollat skont id-disposti tal-liġi dwar it-tiġdid tal-kera.

»Għalhekk ġaladarba s-sidien kienu jafu bil-qagħda fattwali u legali fis-seħħ fiż-żmien ta' meta daħlu f'kirja ġdida mal-għaqda, is-sidien ma setgħux validament u serjament jgħidu li, bħala riżultat tal-applik-azzjoni tal-liġi, inkluż bl-artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huma ġew imfixkla jew imċaħħda mit-tgawdija xierqa tal-proprjetà tagħhom kif kontemplat fil-Konvenzjoni Ewropea. F'dan is-sens għal-hekk is-sentenza appellata tixraq li tiġi mħassra.«

8. Ir-rikorrenti wieġbu hekk:

»... ... ... Dan l-argument kollu ... huwa infondat fil-fatt u fid-dritt, u anki frivolu u vessatorju tenut kont tal-prinċipji bażiċi dwar l-istitut tan-novazzjoni, kif ukoll il-manipulazzjoni tal-fatti li qed jittanta jagħmel l-appellant Avukat Ġenerali fir-rikors ta' l-appell tiegħu.

»Illi ibda biex, mill-provi ma tirriżulta assolutament ebda kirja ġdida u l-lokazzjoni viġenti għadha dik li saret bil-miktub bil-kuntratt tal-1 ta' Novembru 1926. L-unika ħaġa li tirriżulta mill-provi hija l-każin intimat kien ikkonċeda li tiżdied il-kera, l-ewwel darba qabel l-Att V tal-1955 u

t-tieni darba fl-1977. Għar-rigward l-ewwel awment fil-kera, kif ġie indikat aktar 'il fuq, qabel ma ġie promulgat l-Att V tal-1955, bini urban mikri bħala każin ma kienx ikkunsidrat bħala ħanut għall-fini tal-Kap 69, u għalhekk billi każin seta' jiġi żgumbrat mis-sid fuq sempliċi bżonn tas-sid jew ta' xi membru tal-familja, is-sid kellu *bargaining power* biex jitlob żieda fil-kera. Dan spiċċa bl-Att V tal-1955 … … … Dwar l-ewwel awment fil-kera qabel l-Att V tal-1955 dak li jirriżulta mill-provi huwa biss li f'xi stadju l-kera tal-fond żdiedet għal £60.00 fis-sena, u minn imkien ma jirriżulta li saret xi lokazzjoni ġdida. L-istess dwar it-tieni żieda fil-kera fl-1977 fejn jirriżulta biss mill-*affidavit* ta' Dottor Dennis Montebello li meta l-awtriċi tar-rikorrenti Vincenzina Cassar kienet rikoverata privatament fl-Isptar *Blue Sisters Hospital* huwa pprova jżid l-introjtu tagħha u l-każin intimat kien aċċetta li l-kera tiżdied minn Lm60 għal Lm120 għal sitt snin mill-1 ta' Novembru 1977, u li wara sitt snin jerġgħu jitkellmu sabiex terġa' tiġi awmentata l-kera pagabbli lis-sidien. Ġara però illi d-diriġenti tal-każin ma riedu jidħlu għal ebda żieda ulterjuri fil-kera wara dawn is-sitt snin *nonostante* l-għoli tal-ħajja u l-flejjes kbar li kien qed jiġġenera l-każin mill-proprjetà tar-rikorrenti. Għandu jingħad illi ma huwa minnu xejn dak li qed jingħad mill-Avukat Ġenerali fir-rikors ta' l-appell tiegħu li s-sidien u l-għaqda mużikali "qablu ukoll li ż-żmien oriġinali tal-kirja kellu jtul għal sitt snin" u diffiċili wieħed jifhem kif jista' l-Avukat Ġenerali *in buona fede* jagħmel asserzjonijiet skorretti bħal dawn li bl-ebda mod ma jirriżultaw mill-provi. Qatt ma saret lokazzjoni oriġinali ġdida għal sitt snin, u fil-fatt lanqas is-soċjetà intimata qatt ma għamlet xi sottomissjoni f'dan is-sens. Anzi fir-risposta tagħha preżentata fl-24 ta' April 2013 is-Soċjeta' Filarmonika *Maria Mater Gratiæ* wieġbet "Illi huwa minnu illi s-soċjetà intimata tiddetjeni l-fond *de quo* bil-kera kif allegat fir-rikors promotorju" u rikors promotur f'din il-kawża jagħmel referenza speċifika għall-kuntratt tal-1 ta' Novembru 1926. … … … Għalhekk, dak li jirriżulta mill-provi huwa biss li saru żewġ awmenti fil-kera perċepita mill-awturi tar-rikorrenti, u li s-soċjetà intimata rrifjutat li terġa' tirrevedi l-kera.

»Illi, in tema legali, l-argument kollu tal-Avukat Ġenerali ċentrat fuq in-novazzjoni u allegata kirja ġdida huwa legalment infondat. L-artikolu 1181 tal-Kodiċi Ċivili jgħid biċ-ċar illi "ma hemmx novazzjoni jekk l-obbligazzjoni l-qadima ma tiġix maqtula, għalkemm tiġi mbiddla". Fil-każ *de quo* ġiet mibdula l-kera iżda l-lokazzjoni oriġinali li saret bil-kuntratt tal-1 ta' Novembru 1926 qatt ma ġiet maqtula. L-artikolu 1180(2) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jżid li n-novazzjoni "mhix preżunta; l-intenzjoni li ssir għandha tidher biċ-ċar" u l-appellant ma ġab assolutament ebda prova, kif kien jinkombi fuqu, sabiex jipprova li l-intenzjoni tal-partijiet kienet li jikkreaw kirja ġdida u joqtlu l-kirja oriġinali.

»… … …

»Illi applikati dawn il-prinċipju għall-fatti tal-kawża odjerna ma tirriżulta ebda novazzjoni iżda sempliċi modifika tal-kera perċepita mis-sidien. Ma jirriżultax li s-sidien u s-soċjetà intimata taw il-kunsens tagħhom għat-tħassir tal-ftehim oriġinali ta' lokazzjoni, iżda jirriżulta biċ-ċar li riedu sempliċement jawmentaw ftit il-kera pagabbli. Isegwi allura li ma saret ebda kirja li permezz tagħha r-rikorrenti volontarjament iddeċidew li jissottomettu ruħhom għal kirja indefinita bl-obbligi li jibqgħu iġeddu indefinittivament bl-istess kundizzjonijiet. Il-fatti hawnhekk huma għalhekk differenti minn dawk li rriżultaw fil-kawża

> Avukat Leslie Grech *nomine et v.* Nazzareno Vassallo *et nomine* deċiża minn dina l-onorabbli qorti fis-26 ta' Ġunju 2015 fejn dina l-onorabbli qorti sabet li kienet saret kirja ġdida bil-miktub li saħansitra kellha l-kelma "Ġdida" miktuba fl-intestatura tal-iskrittura.
>
> »Illi fil-fehma umli ta' l-esponenti dan huwa biżżejjed sabiex l-ewwel aggravju tal-appell imressaq mill-Avukat Ġenerali jiġi riġettat minn dina l-onorabbli qorti. Però, mingħajr preġudizzju għas-suespost, għandu jingħad ukoll illi l-prinċipju tas-*self infliction* jew *volenti non fit injuria* abbraċċat fil-kawżi Sean Bradshaw *et v.* Avukat Ġenerali u Avukat Leslie Grech *nomine et v.* Nazzareno Vassallo *et* ġie riġettat fil-kawża Zammit and Attard Cassar *v.* Malta deċiża sussegwentement fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem … … …
>
> »... ... ...
>
> »Illi, għal kull buon fini u għall-kompletezza, tajjeb li jingħad ukoll illi r-rikorrenti ilhom sa mill-31 ta' Ottubru 1986 ma jaċċettaw il-kera mingħand is-soċjetà intimata sabiex bl-ebda mod ma jkun jista' jsir xi argument li huma b'xi mod irrinunzjaw għad-drittijiet tagħhom.«

9. L-argument tal-Avukat Ġenerali huwa x'aktarx imġedded. Bla ma l-Qorti tidħol fil-kwistjoni mqanqla mill-atturi jekk il-posizzjoni li ttieħdet fil-każ ta' Leslie Grech *et v.* Nazzareno Vassallo *et noe* għadhiex tenibbli wara s-sentenza fil-każ ta' Zammit *et v.* Malta, jidher ċar illi fil-każ tallum ma kienx hemm novazzjoni kif qiegħed igħid l-Avukat Ġenerali.

10. L-istitut tan-novazzjoni huwa regolat bl-art. 1179 *et seqq.* tal-Kodiċi Ċivili. Id-disposizzjonijiet relevanti għall-każ tallum igħidu hekk:

> »**1179.** Hemm novazzjoni –
>
> »(*a*) meta d-debitur jagħmel mal-kreditur tiegħu dejn ġdid, u dan jiġi mqiegħed flok il-qadim, illi jispiċċa;
>
> »**1180.** (2) Hija [in-novazzjoni] mhix preżunta; l-intenzjoni li ssir għandha tidher biċ-ċar.
>
> »**1181.** (1) Ma hemmx novazzjoni jekk l-obbligazzjoni qadima ma tiġix maqtula, għalkemm tiġi mbiddla.«

11. Fil-każ ta' Leslie Grech *et* il-ħsieb tal-partijiet li jidħlu fi ftehim ġdid kien ċar: mhux biss inbidlet il-ħaġa mikrija, billi mal-immobbli mikri bil-kiri oriġinali żdied immobbli ieħor, iżda wkoll il-partijiet stess urew il-fehma

ċara tagħhom illi kienu qegħdin jagħmlu kiri ġdid billi fil-kitba li biha sar il-ftehim ma għamlu ebda referenza għall-kondizzjoniiet tal-ewwel kiri iżda stipulaw kondizzjonijiet mill-ġdid li kellhom jirregolaw il-kiri flok il-kondizzjonijiet oriġinali, u l-istess kitba sejħulha espressament "Lok-azzjoni Ġdida tal-Każin". Fil-każ tallum il-ħaġa mikrija baqgħet l-istess u l-kondizzjoniijet l-oħra, ħlief dik relativa għall-ammont tal-kera, baqgħu l-istess: ma ntweriet ebda obbligazzjoni "ċara" li jintemm il-kiri ta' qabel u jsir, minflok, kiri ġdid. L-"obbligazzjoni qadima" tal-ħlas tal-kera għall-istess ħaġa mikrija ma ġietx "maqtula" iżda biss "imbiddla".

12. Il-konklużjoni għandha għalhekk tkun illi l-kiri baqa' dak maħluq fl-1926. Meta l-atturi jew l-awturi tagħhom krew il-fond fl-1926 ma kien hemm ebda obbligazzjoni fuq sid-il-kera li jkompli jġedded il-kiri għal żmien indefinit u għalhekk ma jistax jingħad illi meta krew il-fond fl-1926 l-atturi kienu irrinunzjaw għall-jedd tagħhom li jieħdu lura l-fond fi tmiem il-kirja.

13. L-ewwel aggravju għalhekk ma jistax jintlaqa'.

14. It-tieni aggravju tal-Avukat Ġenerali jgħid hekk:

> »Illi t-tieni aggravju … … … jolqot dik il-parti tas-sentenza fejn l-ewwel onorabbli qorti tenniet li f'dan il-każ kien hemm ksur tal-ewwel artikolu protokollari tal-Konvenzjoni Ewropea għaliex il-liġijiet speċjali dwar it-tiġdid tal-kera ma żammewx bilanċ ġust u ekwu bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-jedd tas-sidien li jgawdu ħwejjiġhom.
>
> »L-esponenti jibda billi jisħaq li f'dan il-każ … … … ma kien hemm l-ebda interferenza li kienet ġejja direttament mill-istat fejn jikkonċerna l-*quantum* tal-kera. Dan qed jingħad għaliex f'dan il-każ is-sidien minn jeddhom kienu ddeċidew li jissottomettu ruħhom għal dak ir-reġim legali partikolari tal-kera u minn jeddhom ukoll kienu stabbilew l-ammont ta' kera li kellha titħallas għall-okkupazzjoni tal-każin. Għal-hekk wieħed minnufih ma jistax jgħid li kien hemm inferferenza spro-porzjonata u eċċessiva għaliex ir-rabta ġuridika tal-lokazzjoni u l-ammont tal-kera li kellha titħallas ġiet determinata mis-sidien stess.

Tassew mhuwiex il-każ li s-sidien ġew imġiegħla mill-gvern jew mill-liġi biex jidħlu għal dik ix-xorta ta' kontrattazzjoni u għal dak il-valur determinat ta' kera. Għaldaqstant ladarba kienet id-deċiżjoni tas-sidien li jidħlu għal dik ir-rabta kuntrattwali ta' kera kontrollata u kienu huma stess li ffissaw l-ammont li kellu jitħallas bħala kera, allura l-ewwel onorabbli qorti ma setgħetx issib li huma kienu suġġetti għal piż sproporzjonat u eċċessiv għaliex tali sitwazzjoni kienet *self-imposed*.

»Imma anke kieku stess wieħed kellu jħalli barra dan l-argument, xorta waħda l-esponent ma jħossx li l-ewwel onorabbli qorti kienet siewja meta qalet li s-sidien ġarrbu xi piż eċċessiv u sproporzjonat minħabba l-*capping* fil-kera. Dan partikolarment meta wieħed iqis li mill-1977 'l hawn, kien biss fl-2013 li għall-ewwel darba s-sidien ilmentaw b'mod formali u ġudizzjarju mill-ammont li kienu qegħdin jirċievu bħala kera. Ta' min josserva hawnhekk li, għal dan il-perijodu kollu minn meta ġiet maħluqa l-lokazzjoni l-ġdida, is-sidien lanqas biss talbu għal żieda fil-kera quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fit-termini tal-artikolu 4 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

»Illi *multo magis* kif imtenni diversi drabi mill-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa, l-ewwel artikolu protokollari tal-Konvenzjoni Ewropea ma joffrix u lanqas jiggarantixxi kumpens sħiħ għall-ġeneralità tal-każijiet kollha. Dan għaliex meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali, bħalma huwa dan il-każ, il-kumpens ġust jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq … … …

»Huwa biss fejn hemm "*manifest unlawfulness in the deprivation or dispossession*", li, "*full restitution of lossess is generally awarde*". (Q.E.D.B Appl. 31107/95 – Iatridis *v.* Greece deċiża 24 ta' Ġunju 1993). F'dan il-każ hemm qbil li l-interferenza fil-proprjetà tas-sidien saret skont il-liġi u twettqet biex tilħaq għanijiet soċjali fl-interess pubbliku. Għalhekk loġikament biex wieħed verament ikun jista' jitħadded fuq bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali u l-interess tal-individwu, wieħed għandu jifhem u japprezza li miżura ta' din ix-xorta, meħuda fl-interess pubbliku, għandha tattira kumpens li għandu jkun ferm anqas mill-valur sħiħ fis-suq.

»Illi f'dan is-sens l-ewwel onorabbli qorti ma kinitx siewja meta implikat li s-sidien kellhom xi dritt li jirċievu ammont ta' kera kif stabbilit fuq is-suq jew kif ġie stabbilit mill-periti ġudizzjarji fir-rapporti tagħhom. L-azzjoni konvenzjonali mhijiex xi kawża maħsuba għall-ġbir ta' danni ċivili.

»Terġa' u tgħid bid-dħul tar-Regolamenti dwar Kundizzjonijiet tal-Kirjiet ta' Każini (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.13), li ta' min jgħid daħlu fis-seħħ wara li kienu saru firxa ta' diskussjonijiet u wara li nżamm studju tas-suq tal-kiri, il-kera li s-sidien setgħu jdaħħlu mingħand l-għaqda mużikali kellha togħla b'rata fissa ta' 10% fuq il-kera dovuta għas-sena ta' qabel u tibqa' tiġi miżjuda mid-data tal-ewwel pagament ta' kera dovuta wara l-1 ta' Jannar ta' kull sena sas-sena 2016 inkluża, bir-rata ta' 10% fuq il-kera tas-sena preċedenti. Mill-1 ta' Jannar 2017 'il quddiem, il-kera togħla b'rata fissa annwali ta' 5% miżjuda fuq il-kera pagabbli għas-sena 2016. Sussegwentement, il-kera tibqa' tiżdied bir-rata ta' 5% fis-sena sal-31 ta' Diċembru 2023 u wara dan il-perijodu l-kera tibqa' tiżdied kull sena skont l-Indiċi tal-Inflazzjoni.

»Dan mhux kollox, fejn il-fond mikri bħala każin jiġġenera dħul minn attività ekonomika, l-inkwilin tal-fond għandu jħallas ukoll lis-sid ammont ekwivalenti għal 5% fuq id-dħul annwali derivat minn kull attività ekonomika mwettqa fil-proprjetà mikrija lill-każin.

»L-ewwel onorabbli qorti però qalet li ż-żidiet kontemplati f'din il-liġi sussidjarja ma tqarreb bl-ebda mod lejn iċ-ċifri stabbiliti mill-periti ġudizzjarji. Għalkemm dan huwa minnu, l-esponent jissottometti li ladarba hawnhekk għandna kirja regolata għal għanijiet soċjali, allura l-kejl tal-kera ġusta ma kellux jinħadem *sic et simpliciter* fuq il-valuri stabbiliti mill-periti ġudizzjarji iżda fuq valuri ferm inqas. Dan apparti mill-fatt li stima ta' perit mhijiex imsejsa fuq fatturi oġġettivi iżda fuq fatturi soġġettivi u f'dan il-każ lanqas ma tressqet prova li turi li fis-suq hemm domanda tajba għall-postijiet bħal dak mertu tal-kawża li qegħdin jinkrew bil-prezzijiet tassew għoljin li semmew il-periti ġudizzjarji fir-relazzjonijiet tagħhom.

»Għalhekk meta wieħed jitfa' kollox fuq il-miżien, l-esponent jemmen illi ż-żieda fil-valur tal-kera skont ir-Regolamenti Dwar Kundizzjonijiet tal-Kirjiet ta' Każini (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.13) mhijiex waħda negliġibbli jew traskurabbli; anzi hija waħda li tilħaq bilanċ ekwu u proporzjonat bejn l-interessi tas-sidien u l-interessi tal-għaqda mużikali intimata bħala inkwilina.

»Wara l-liġijiet friski tal-2013, il-kera ġiet aġġustata biex aktar tirrefletti r-rejaltajiet tallum. Għal darb'oħra hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hawn f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq.

»In sintesi, meta wieħed jiġbor kollox u jqis dawn il-fatturi kollha, partikolarment li l-kera qed togħla gradwalment, l-esponent jasal għall-fehma li l-element tal-bilanċ u tal-proporzjonalità ma jinsabx miksur, b'dana li l-ewwel onorabbli qorti ma kinitx ġustifikata meta sabet leż-joni tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;«

15. Għar-raġunijiet mogħtija fil-konsiderazzjonijiet dwar l-ewwel aggravju tal-Avukat Ġenerali, din il-qorti ma taqbilx illi s-sitwazzjoni li jinsabu fiha l-atturi kienet "*self-imposed.*" Kif ingħad aktar 'il fuq il-kirja nħolqot fl-1926 meta sid-il kera ma kienx marbut li jkompli jġedded il-kiri għal żmien indefinit, u għalhekk ma jistax jingħad illi meta krew il-fond fl-1926 l-atturi kienu liberament irrinunzjaw għall-jedd tagħhom li jieħdu lura l-fond fi tmiem il-kiri jew li jbiddlu l-kundizzjonijiet tal-kiri oriġinali, fosthom li jgħollu kera.

16. Din il-qorti lanqas ma taqbel mal-argument l-ieħor tal-Avukat Ġenerali illi, ladarba kien biss fl-2013 li l-atturi lmentaw b'mod formali u ġudizzjarju dwar l-ammont li kienu qegħdin jirċievu bħala kera, mela ma huwiex minnu li jħossu li qegħdin iġorru piż eċċessiv u sproporzjonat. Il-mogħdija ta' żmien jista' jkollha relevanza biss għall-għanijiet ta' preskrizzjoni u, għalhekk, sakemm l-azzjoni ma tkunx waqgħet bi preskrizzjoni[2], iż-żmien meta l-atturi għażlu li jressqu l-azzjoni ma għandux jitqies bħala fattur kontra tagħhom[3].

17. L-Avukat Ġenerali jgħid wkoll illi l-atturi naqsu milli jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera għal żieda fil-kera taħt l-art. 4(1) tal- Kap. 69:

> »**4.** (1) Il-Bord għandu jagħti l-permess hawn fuq imsemmi [biex *inter alia* s-sid igħolli l-kera] f'dawn il-każijiet:
>
> »(*a*) jekk sid il-kera huwa obbligat jagħmel jew għandu raġuni tajba biex jagħmel tibdil jew xogħlijiet li mhumiex tiswijiet ordinarji;
>
> »(*b*) jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu tal-1914: il-Bord jista' jistabbilixxi dan il-kera ġust.«

18. Billi l-bord għandu s-setgħa li jgħolli l-kera sa mhux iżjed minn erbgħin fil-mija (40%) aktar minn kemm seta' kien il-kera ġust fl-4 ta' Awissu 1914, lhuwa ovvju, fid-dawl tad-diskrepanza kbira li sabet l-ewwel qorti, illi dan ir-rimedju ma kienx ikun wieħed biżżejjed biex jagħmel tajjeb għan-nuqqas ta' proporzjon fil-kera.

19. Argument ieħor li jressaq l-Avukat Ġenerali fit-tieni aggravju tiegħu huwa li, meta jkun hemm għanijiet leġittimi meħuda fl-interess

---

2 Ara para. 37 *et seq. infra*.

3 Ara *e.g.* Josephine Azzopardi *et v.* Onor. Prim Ministru *et*, rik. 75/2014, Kost. 25 ta' April 2018.

ġenerali, kumpens ġust jista' jkun jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Iżid illi bid-dħul fis-seħħ tal-L.S. 16.13, l-kera mhux sejjer jibqa' staġnat.

20. Huwa minnu illi l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantix illi, meta tintwera ħtieġa soċjali għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, is-sid għandu jkollu dħul minn dik il-proprjetà daqskemm jirrendi s-suq ħieles. Huwa minnu wkoll li r-Regolamenti fuq imsemmijin jaħsbu għal żjidiet perjodiċi fil-kera, għalkemm, naturalment, kemm ikunu biżżejjed dawn iż-żjidiet jiddependi fuq kienx xieraq jew le l-kera oriġinali li fuqu jinħadmu.

21. Madankollu, ukoll meta jitqiesu dawn il-fatturi, id-diskrepanza bejn il-kera li tagħti l-liġi u l-kera li jagħti s-suq ħieles hija kbira wisq. Kif sewwa qalet l-ewwel qorti, "awment ta' 5% fis-sena, meta tqis il-kera baxxa, m'huwiex biżżejjed meta tikkunsidra l-istima tal-valur lokatizju tal-perit addizzjonali u wkoll meta tikkunsidra l-kobor ta' binja oġġett tal-kirja". Qalet ukoll sew l-ewwel qorti meta qalet li l-"problema hu li l-awment hu bażat fuq il-kera attwali" u li "peress li *si tratta* ta' kirja antika, l-awment ser ikun insinifikanti u mhux ser iservi biex joħloq bilanċ bejn id-drittijiet ta' sidien il-kera u tal-interess ġenerali". Ukoll meta tqis dħul ieħor li jistgħu jistennew l-atturi mill-kirja tal-fond, il-kera li l-atturi jistgħu jirċievu taħt il-liġi kif inhi llum huwa wisq 'il bogħod mill-kera xieraq, ukoll jekk tqis illi s-suq għal proprjetà bħal dik *de qua* ma huwiex xi wieħed wiesa' ħafna.

22. Ma huwiex irrelevanti wkoll il-fatt illi l-għan soċjali għall-ħarsien tat-titolu ta' soċjeta mużikali, għalkemm ċertament leġittimu, ma huwiex urġenti daqs dak għall-ħarsien ta' titolu għall-post ta' residenza .

23. L-analiżi bir-reqqa li għamlet l-ewwel qorti turi illi, meqjusa l-fatturi relevanti kollha, il-liġi għalkemm magħmula għal skop leġittimu ma tħarisx ukoll il-ħtieġa ta' proporzjonalità u għalhekk ma tistax titqies li tħares il-jedd tas-sidien għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom.

24. It-tieni aggravju tal-Avukat Ġenerali għalhekk ma jistax jintlaqa'.

25. It-tielet aggravju tal-Avukat Ġenerali jolqot dik parti tar-rimedju li tat l-ewwel qorti fejn ordnat l-iżgumbrament tas-soċjeta konvenuta. Ifisser dan it-tielet aggravju hekk:

> »… … … Dan l-aggravju huwa dwar l-isfratt tal-għaqda mużikali li ġiet ordnata mill-ewwel onorabbli qorti.
>
> »... ... ...
>
> »… … … l-esponent jemmen li anke f'dan il-każ id-deċiżjoni tal-ewwel onorabbli qorti fejn iddikjarat li l-Għaqda Filarmonika *Mater Gratiæ* għandha terħi l-każin minn idejha għandha tiġi mħassra bħalma ġara fil-każ tal-banda ta' *San Leonardo* ta' Ħal Kirkop.
>
> »… … … l-esponent iħoss li l-miżura tal-iżgumbrament ma kellhiex għalfejn tiġi imposta fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ. Dan għaliex ġaladarba ġie aċċettat li l-protezzjoni favur il-każini tal-banda hija waħda leġittima u meħuda fl-interess pubbliku, allura jkun kontro-sens jekk mhux ukoll inopportun li l-effetti u l-għan tal-liġi jiġu maħnuqa u mxejna bl-obbligu impost fuq il-każin li jirritorna lura l-fond lis-sid;
>
> »Irrispettivament mill-fatt jekk il-kumpens mogħti lis-sidien kienx wieħed ġust jew le biex jagħmel tajjeb għall-interferenza mġarrba, jibqa' l-fatt li l-miżura ta' inferferenza kienet waħda leġittima u ispirata fuq bżonnijiet soċjali u kulturali tal-komunità li huma superjuri għall-kunċett tal-proporzjonalità. Kemm hu hekk, il-kunċett tal-proporzjon-alità lanqas biss joħroġ mit-test tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll iżda nħoloq mill-ġurisprudenza. Jiġi b'hekk li mhuwiex produttiv u lanqas indikattiv li s-soċjetà in ġenerali tiġi mċaħħda mill-użu tal-każin minħabba l-iżgumbrament u t-tneħħija tiegħu;

»Għaldaqstant biex jibqa' ppreżervat dan il-patrimonju soċjali u kulturali li jistgħu jgawduh iż-Żabbarin u l-poplu kollu b'mod ġenerali, l-esponent jitlob biex ir-rimedju tal-evizzjoni tal-każin jiġi mneħħi;«

26. L-atturi wieġbu hekk għal dan l-aggravju tal-Avukat Ġenerali:

»Illi, preliminarjament, għandu jiġi rimarkat li dan l-aggravju tal-appell jikkonċerna żewġ kapijiet partikolari tas-sentenza appellata enumerati 2 u 3 li jikkonċernaw biss lis-soċjetà intimata u mhux lill-Avukat Ġenerali. Billi s-soċjetà intimata Soċjetà Filarmonika *Maria Mater Gratiæ* irtirat l-appell tagħha, is-sentenza appellata tas-7 ta' Ottubru 2016 tagħmel stat fil-konfront tagħha, u da parti tiegħu l-Avukat Ġenerali ma għandu ebda jedd li jappella minn kap tas-sentenza li ma tikkonċernax lilu. Għalhekk dan l-aggravju tal-appell tal-Avukat Ġenerali huwa irritu u null, u fil-fehma umli tal-esponenti ma għandux għalfejn jiġi kkunsidrat minn dina l-onorabbli qorti.

»Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ġaladarba tirriżulta leżjoni ta' l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, l-ewwel qorti kellha kull dritt, anzi l-obbligu, li tiddeċiedi, kif fil-fatt għamlet, li r-rikorrenti għandhom kull jedd li jirrifjutaw li jġeddu l-lokazzjoni lis-soċjetà intimata. Fil-fatt huwa applikabbli *mutatis mutandis* għall-kawża odjerna l-insenjament elaborat ta' dina l-onorabbli qorti fis-sentenza tal-31 ta' Jannar 2014 fl-ismijiet Dr Cedric Mifsud *et nomine* *v.* L-Avukat Ġenerali *et* u l-ġurisprudenza sussegwenti ta' dina l-onorabbli qorti … … …

»… … …

»Illi ma hemm assolutament ebda raġuni għalfejn dan l-insenjament m'għandux jibqa' japplika għax f'dan il-każ l-inkwilin inserta li huwa każin kif qed jippretendi l-Avukat Ġenerali. Fil-fatt, bir-rispett kollu, ikun għal kollox irraġonevoli u assurd kieku każin tal-banda jingħata aktar protezzjoni minn individwu li jiġi żgumbrat mir-residenza tiegħu min-ħabba leġislazzjoni li tikkozza mad-drittijiet fundamentali tas-sid. Lanqas ma jagħmel sens illi dina l-onorabbli qorti terġa tirriverti għal posizzjoni differenti kif donnu qed jistedinha tagħmel l-Avukat Ġenerali bir-riferenza għas-sentenza Josephine Mary Vella *v.* Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali *et* deċiża fil-25 ta' Mejju 2012. Din is-sentenza ġiet ormaj sorpassata b'diversi sentenzi oħra … … … li kollha affermaw il-prinċipju li liġi li tilledi d-drittijiet fundamentali tal-individwu tkun bla effett u mhux permissibli li jkomplu jinkisru d-drittijiet fondamentali imbasta jitħallsu d-danni.

»Illi f'dan ir-rigward hija ukoll opportuna l-osservazzjoni magħmula mill-Qorti Ewropea fil-każ Frendo Randon and Others *v.* Malta mogħtija fit-22 ta' Frar 2012:

> »"16. As the Court has held on a number of occasions, a judgment in which the Court finds a breach imposes on the respondent State a legal obligation to put an end to the breach and make reparation for its consequences in such a way as to restore as far as possible the situation existing before the breach … … …"

»Illi għaldaqstant hija l-fehma umli tal-esponenti illi anki t-tielet aggravju ta' l-Avukat Ġenerali għandu jiġi miċħud.«

27. Qabel ma tqis il-meritu ta' dan l-aggravju l-qorti sejra tibda billi tindirizza l-eċċezzjoni preliminari tar-rikorrenti li tgħid illi din il-parti tal-appell ma tiswiex u ma għandheix tiġi meqjusa mill-qorti għax l-Avukat Ġenerali m'għandu l-ebda interess li jappella minn kap ta' sentenza li ma jolqtux.

28. Din l-eċċezzjoni m'hijiex fondata għal żewġ raġunijiet: qabel xejn, ma huwiex minnu illi l-Avukat Ġenerali ma għandux interess f'din il-parti tal-appell tiegħu. Ma huwiex kontestat illi l-liġi impunjata hija maħsuba biex tħares interess pubbliku leġittimu, u l-ħarsien tat-titolu tas-soċjetà konvenuta fuq il-fond huwa fl-interess pubbliku ġenerali li huwa kompitu tal-Avukat Ġenerali li jħarsu, kif inhu wkoll kompitu tal-Avukat Ġenerali li jħares il-leġittimità tal-liġijiet.

29. Barra minn hekk, l-atturi ma jsemmu ebda disposizzjoni ta' liġi li żżomm lil parti f'kawża milli tappella minn kull parti ta' sentenza mogħtija f'dik il-kawża. Is-sentenzi li minnhom ma jistax isir appell mill-parti fil-kawża huma dawk imsemmija fl-art. 228 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, li ma jolqotx il-każ tallum.

30. L-eċċezzjoni dwar il-validità tal-appell hija għalhekk miċħuda.

31. Il-qorti sejra tgħaddi issa biex tqis il-meritu tat-tielet aggravju tal-Avukat Ġenerali li, fil-fehma tagħha, huwa ġustifikat. Huwa prinċipju stabbilit illi għalkemm din il-qorti għandha setgħat wesgħin ta' rimedju li tista' tagħti f'każ li ssib ksur ta' jedd fundamentali, m'huwiex il-kompitu tagħha f'kawża bħal dik tallum li tordna iżgumbrament billi ordni ta' żgumbrament jista' jkun jeħtieġ il-konsiderazzjoni ta' fatturi

oħra li ma humiex il-meritu tal-kwistjoni kostituzzjonali u għahekk ma humiex fil-kompetenza ta' din il-qorti. Din il-kawża hija dwar jekk id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, tal-Kodiċi Ċivili u tal-L.S. 13.13 jiksrux drittijiet imħarsa taħt l-Ewwel Protokoll; ma hijiex dwar l-obblig-azzjonijiet reċiproċi tal-atturi u tas-soċjeta konvenuta. Din tal-aħħar kienet imħarrka mhux biex twieġeb għall-ksur tad-drittijiet tal-atturi jew biex tagħti rimedju iżda biss biex is-sentenza tagħmel stat kontrieha u sabiex tinstema' tressaq ir-raġunijiet tagħha safejn is-sejbien ta' inkonsistenza tal-liġi mad-drittijiet imħarsa taħt l-Ewwel Protokoll jista' jolqot l-interessi tagħha. Għalhekk, it-talba għar-rimedju ta' żgumbra-ment għandha ssir quddiem it-tribunal li lilu l-liġi tagħti l-kompetenza speċjali biex iqis il-fatturi relevanti għal talba bħal dik u mhux quddiem qorti ta' kompetenza kostituzzjonali.[4]

32. Din il-qorti għalhekk ma taqbilx ma' dak li pprovdiet l-ewwel qorti illi "r-rikorrenti għandhom jedd jirrifjutaw li jġeddu l-kirja", illi "s-soċjetà intimata m'għandhiex dritt tkompli tokkupa l-fond" u illi konsegwente-ment għandha tiżgombra mill-fond. Minflok ir-rimedju ta' żgumbrament mogħti mill-ewwel qorti, din il-qorti sejra tiddikjara illi s-soċjetà konvenuta ma tistax tkompli tinqeda bid-disposizzjonijiet tal-liġi li jiksru d-dritt tal-atturi għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom biex tkompli ġġedded il-kiri tal-fond.[5]

33. It-tielet aggravju tal-Avukat Ġenerali għalhekk qiegħed jintlaqa'.

---

4 Ara Josephine Azzopardi *et v.* Onor. Prim'Ministru *et*, rik. 90/2014, Kost. 25 ta' April 2018; Thomas Cauchi *et v.* Avukat Ġenerali *et*, rik. 91/2013; Kost. 2 ta' Marzu 2018.

5 Ara *e.g.* Cedric Mifsud *et v.* Avukat Ġenerali *et*, rik. 33/2010; Kost. 25 ta' Ottubru 2013.

34. Ir-raba' aggravju tal-Avukat Ġenerali u l-aggravju tal-atturi jolqtu il-*quantum* tal-kumpens mogħti mill-ewwel qorti, u din il-qorti għalhekk sejra tqishom flimkien.

35. Ir-raba' aggravju tal-Avukat Ġenerali ġie mfisser hekk:

> »Illi r-raba' aggravju għandu x'jaqsam mal-kumpens finanzjarju (€180,000 bħala danni pekunjarji u €10,000 bħala danni mhux pekunjarji), li b'kollox jammonta għal €190,000, li ġie mogħti mill-ewwel onorabbli qorti, u li fl-opinjoni tal-esponent ma kellux jingħata.
>
> »Taħt dan l-aspett, l-esponent jibda billi jgħid li ġie mtenni għadd ta' drabi li fil-kalkolu ta' *just satisfaction* m'għandux jiġi meqjus il-kriterju tad-differenza bejn il-valur tal-fond vojt u l-valur tal-fond mikri. Dan għaliex il-kumpens f'kawża ta' natura kostituzzjonali mhux l-istess bħal danni ċivili li jistgħu jinġabru quddiem il-qrati ordinarji (ara s-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali, Philip Grech *proprio et nomine v.* Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjli *et* maqtugħa fis-17 ta' Diċembru 2010 u Victor Gatt *et v.* Avukat Ġenerali *et* tal-5 ta' Lulju 2011).
>
> »Dan ġie ripetut sa ftit tal-jiem ilu biss mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza Maria Stella *sive* Estelle Azzopardi *et v.* Avukat Ġenerali *et* deċiża fit-30 ta' Settembru 2016, meta ntqal li "r-rimedju li tagħti din il-qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni ċivili għal opportunità mitlufa". Ara wkoll is-sentenza Ian Peter Ellis *et v.* Avukat Ġenerali *et* deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali tal-24 ta' Ġunju 2016.
>
> »Sfortunatament jidher ċar li l-ewwel onorabbli qorti ħadmet il-kumpens fuq il-bażi ta' kemm is-sidien tilfu flejjes matul iż-żminijiet meta mqabbla mar-rati stabbiliti mill-periti ġudizzjarji. Dan kif muri fis-sentenzi fuq ċitati huwa ġà żball minnu nnifsu u għalhekk id-danni pekunjarji fl-ammont ta' €180,000 għandhom jiġu mneħħija.
>
> »Imma anke jekk stess wieħed kellu jaċċetta li l-ewwel onorabbli qorti għamlet sew li ħadmet il-kumpens pekunjarju daqslikieku dawn kienu danni ċivili allura jidħlu dawn il-konsiderazzjonijiet importanti:
>
> »i. il-ħsarat pekunjarji jew ċivili mġarrba mis-sidien appellati li seħħew qabel sentejn minn meta nfetħet din il-kawża huma preskritti skont l-artikolu 2153 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;
>
> »ii. jekk dan l-artikolu mhux applikabbli, xorta waħda parti mill-azzjoni għall-ħlas tad-danni hija preskritta skont l-artikolu 2156(*ċ*) jew (*f*) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta għall-perijodu kollu li ġie qabel il-ħames snin ta' qabel inbdew dawn il-proċeduri;
>
> »iii. għalkemm l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni ma tqajmitx quddiem l-ewwel onorabbli qorti hija dispożizzjoni ċara tal-liġi skont l-artikolu 2112 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta li din tista' titqajjem anke fl-appell kif hekk qed isir;

»iv. minkejja li fl-atti tal-kawża ġew preżentati stejjem magħmula minn periti dawn jibqgħu biss stejjem soġġettivi u mhux oġġettivi;

»v. f'kull każ is-sidien naqsu bi kbir milli juru li huma sofrew xi żvantaġġi ekonomiċi konkreti fuq il-kera tal-post. Tgħodd ħafna għal dan il-każ dak li qalet il-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-sentenza, Helen Schembri *et v.* Anthony George Zahra *nomine* maqtugħa fit-28 ta' Settembru 2012, li kien jikkonċerna talba għal kumpens minħabba okkupazzjoni illegali. Fiha ngħad li "Ma kienx biżżejjed għall-atturi li juru kemm kien il-valur lokatizju tal-fond fiż-żminijiet rilevanti, iżda kellhom juru wkoll li effettivament tilfu kirjiet minħabba l-aġir tas-soċjetà konvenuta. Il-qorti ma tistax tispekula u tgħid illi, li ma kienx għal aġir tas-soċjetà konvenuta, l-atturi kienu żgur jikru l-fond għaż-żmien kollu rilevanti u dan żgur bil-kera li stabilixxa l-perit tekniku. Kien obbligu tal-atturi li jressqu din il-prova, iżda naqsu li jagħmluha, u għalhekk, *imputet sibi*";

»vi. terġa u tgħid f'kuntest ta' danni ċivili minħabba leżjonijiet kostituzzjonali dwar id-dritt tal-proprjetà, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza Agnes Gera de Petri Testaferrata Bonici Għaxaq *v.* Kummissarju tal-Artijiet *et* deċiża fit-18 ta' Marzu 2013 qalet hekk, "Issa f'dan il-każ ma nġabitx prova tat-telf reali li ġarrbet l-attriċi, u, għalkemm saret prova (permezz ta' stima) dwar il-valur lokatizju tal-fond, l-attriċi ma ressqitx prova ta' kemm, tul is-snin, kien hemm min kien lest iħallas dak il-valur, u lanqas li effettivament tilfet kirjiet b'dik il-kera. Mhux skuża li, wara dan iż-żmien kollu, ma jkunx faċli li wieħed iġib prova reali tal-posizzjoni mis-sittinijiet 'l hawn, għax kienet l-attriċi li ħadet żmien twil biex tikkontesta t-teħid ta' pussess mill-gvern; talba għal ksur ta' jeddijiet fundamentali nfetħet mill-attriċi fl-1996, u dan meta rimedju taħt il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropeja kien żgur possibbli minn April tal-1987";

»vii. applikat dan it-tagħlim għall-każ tagħna, ma jidhirx fil-fehma tal-esponent li s-sidien appellati ġabu prova tat-telf reali li ġarrbu. Għalkemm hemm l-istima tal-periti ġudizzjarji mqabbda mill-qorti dwar il-valur lokatizju tal-fond, ir-rikorrenti ma ressqux prova ta' kemm, tul is-snin, kien hemm min kien lest iħallas dak il-valur, u lanqas li effettivament tilfu kirjiet b'dak il-valur ta' kera hekk kif imsemmi mill-periti. Fin-nuqqas ta' tali prova l-ewwel qorti ma kellhiex u ma setgħetx takkorda kumpens pekunjarju ta' €180,000.

»Dwar imbagħad il-kumpens non-pekunjarju ffissat mill-ewwel onorabbli qorti fl-ammont ta' €10,000, l-esponent isostni li dan ukoll mhuwiex dovut minħabba li s-sidien ma seħħilhomx juru li f'dan il-każ huma ġarrbu xi ksur konvenzjonali. Dan apparti li huma ma ressqu l-ebda prova li, sakemm l-għaqda mużikali damet tokkupa l-każin, huma ġarrbu xi tbatijiet jew xi ansjetajiet partikolari li jistħoqqilhom l-għoti ta' kumpens morali.

»F'kull każ però anke jekk għall-ġieh tal-argument din l-onorabbli qorti xorta waħda tħoss li fis-soluzzjoni tal-kawża s-sidien rikorrenti ħaqqhom jieħdu xi kumpens morali, dan l-ammont m'għandux iħallsu l-Avukat Ġenerali waħdu iżda għandu jħallsu flimkien mal-għaqda filarmonika intimata, bħalma ġie stabilit fil-kawża Josephine Mary Vella *v.* Direttur Għall-Akkomodazzjoni Soċjali *et* deċiża minn din l-onorabbli qorti fil-25 ta' Mejju 2012.«

36. L-aggravju tar-rikorrenti ġie mfisser hekk fir-rikors tal-appell tagħhom:

»… … … l-ewwel qorti kellha takkorda somma ogħla minn €180,000 bħala kumpens pekunjarju, u dan għar-raġunijiet segwenti:

»Illi l-fond tar-rikorrenti, apparti l-kobor u l-karatteristiċi tiegħu, igawdi minn liċenzja kummerċjali sabiex jiġi ġestit *bar*, kif fil-fatt qed tagħmel is-soċjetà intimata, u mill-faċilità tal-bar *biss* jista' jiġi ġenerat negozju sostanzjali kif qed tagħmel is-soċjetà intimata minn fejn jirriżulta li mill-*accounts* għall-aħħar sena disponibbli 2012/2013 daħħlet iżjed minn €22,000 mill-kera tal-*bar* biss. Kif sottomess aktar 'il fuq fir-risposta tal-appell, dawn ma huma xejn ħlief danni attwali għax kieku l-proprjetà kienet f'idejn ir-rikorrenti din il-kera tal-*bar* kienu jiġbruha huma u mhux is-soċjetà intimata. Apparti minn hekk, la mill-*bar* biss qed jiġi ġenerat €22,000 fis-sena, huwa ovvju li jista' jiġi ġenerat ferm iżjed dħul mill-fond kollu li jokkupa art ta' 700 m.k. u li għandu ukoll *open air theatre* minn fejn jistgħu jiġu organizzati bosta attivitajiet oħra kummerċjali.

»Illi apparti d-danni attwali, huwa risaput illi fattur rilevanti ieħor għad-determinazzjoni tal-kumpens huwa "il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsiderat ukoll l-għan soċjali tal-miżura". Fil-każ *de quo*, il-kera ta' €279.52 fis-sena hija inqas minn wieħed fil-mija (1%) tal-valur lokatizju tal-fond li skond il-periti tekniċi ġudizzjarji għandu valur lokatizju ta' €28,763 fis-sena u valur fis-suq ta' €885,000! Dan jimmilita għal kumpens għoli għaf-favur tar-rikorrenti.

»Illi hija ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea illi fejn "*the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness*" m'għandux isir tnaqqis kbir mill-valur lokatizju billi każ bħal dan "*does no justify such a substantial reduction compared with the free market rental value*". Fis-sentenza Zammit and Attard Cassar *v.* Malta, il-Qorti Ewropea qalet hekk:

> »"the Court bears in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness. 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 reduciton compared wiht the free market rental value … … …

»Illi għalkemm l-ewwel qorti rrikonoxxiet dan il-prinċipju għaddiet biex effettivament tagħmel "*a substantial reduction*" mill-*free market rental value* ta' €457,491 għal €180,000, u dan bil-kontra tal-prinċipju hawn fuq ikkwotat. Fil-każ odjern mhux ikkontestat illi l-proprjetà tar-rikorrenti ma kinitx qed tiġi kontrollata "*for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness*" iżda sabiex tintuża minn każin tal-banda li … … … għandu proprjetajiet alternattivi minn fejn jopera u

f'ċirkostanzi fejn il-liġi stess ma tippermettiex lill-Bord tal-Kera jew tribunal ieħor jieħu konjizzjoni tal-ħtiġijiet tas-sidien u dawk tas-soċjetà intimata. Kif sottomess ukoll aktar 'il fuq, bil-profitti sostanzjali ġenerati mill-proprjetà tar-rikorrenti lis-soċjetà intimata rnexxielha takkwista numru ta' proprjetajiet immobbli fosthom il-binja kbira u prominenti magħrufa bħala *l-Għassa l-Antika*, filwaqt illi r-rikorrenti ma kellhom ebda dħul mill-proprjetà tagħhom sabiex jagħmlu investimenti simili. Għalhekk, fil-fehma umli tal-esponenti r-riduzzjoni mill-valur lokatizju magħmul mill-ewwel qorti kellu jkun ferm inqas u kellhom jingħataw f'danni pekunjarji somma ogħla minn €180,000.

»Illi fil-fehma umli tal-esponenti, il-fatt illi l-qorti ordnat l-iżgumbrament tas-soċjetà intimata ma huwiex fattur rilevanti billi l-iżgumbrament huwa r-rimedju sabiex tieqaf il-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti filwaqt illi l-kumpens huwa r-rimedju għaż-żmien li għadda li fih kien hemm vjolazzjoni attwali tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u li matulu r-rikorrenti kienu effettivament deprivati mill-proprjetà tagħhom. Fil-fatt il-fattur tal-iżgumbrament ma huwiex fattur rilevanti li għandu jnaqqas il-kumpens skond il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea. Anzi, kif rajna aktar 'il fuq, il-Qorti Ewropea tagħmilha ċara illi "*a judgment in which the Court finds a breach imposes on the respondent State a legal obligation to put an end to the breach and make reparation*". L-obbligu tar-*reparation* ossia kumpens għal vjolazzjoni passata ma jistax jonqos għax il-vjolazzjoni ser tieqaf fil-futur.

»Illi skond il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea lanqas ma huwa fattur rilevanti dak applikat mill-ewwel qorti rigward iż-żmien li r-rikorrenti ħallew jgħaddi qabel ma pproponew il-proċeduri odjerni. Ir-rikorrenti stess minn jeddhom ma talbux kumpens għaż-żmien kollu qabel is-sena 1987 li matulu kienu qed jinkisrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom minħabba l-Kap. 69. Apparti minn hekk huwa obbligu tal-gvern li jassigura li l-liġijiet ta' Malta, bħala stat kontraenti tal-Konvenzjoni Ewropea, jirrispettaw il-prinċipji tal-istess Konvenzjoni Ewropea u mhux obbligu taċ-ċittadini li jiġru lejn il-qorti biex jagħmlu l-kawżi. Jekk il-gvern ma jagħmel xejn u jħalli l-liġijiet anti-kostituzzjonali fis-seħħ, huwa l-gvern li għandu jbati l-effetti kollha ta' dan mhux iċ-ċittadin li huwa vittma tal-vjolazzjoni. Dan għaliex l-istat ikun qed jikser l-obbligi tiegħu assunti permezz ta' trattat internazzjonali, f'dal-każ il-Konvenzjoni Ewropea. Għalhekk, fl-umli fehma tal-esponenti, dina l-onorabbli qorti m'għandhiex tħalli l-Istat jibbenifika minn reduzzjonijiet sostanzjali bħalma kkonċediet l-ewwel qorti ġaladarba l-istat qiegħed f'illegalità naxxenti minn ksur ta' trattat internazzjonali. Ta' min jgħid ukoll li r-rikorrenti kienu ġà ben okkupati bil-kawża ċit. nru. 746/1989 kontra s-soċjetà intimata fl-ismijiet <u>Evelyn Montebello u Mary Soler *vs*. Vincent Magri *et nomine*</u> li ntrebħet mir-rikorrenti fl-appell wara li damet għaddejja dsatax-il sena, u huwa diffiċli li wieħed jistenna li dawn iż-żewġ anzjani li mietu ta' 93 sena kellhom ukoll jiġru l-qorti biex jagħmlu kawża oħra fl-istess ħin.

»Illi għalhekk ir-riduzzjoni magħmula mill-ewwel qorti sabiex minn *free market rental value* ta' €457,491 tinżel għal kumpens pekunjarju fl-ammont ta' €180,000 kienet qawwija wisq u fil-fehma umli tal-esponenti l-ammont ta' kumpens pekunjarju dovut lir-rikorrenti għandu jiġi rivedut 'il fuq minn dina l-onorabbli qorti.«

37. Jingħad qabel xejn illi din l-azzjoni m'hijiex għall-ħlas ta' danni ċivili iżda waħda għal dikjarazzjoni ta' ksur ta' drittijiet fundamentali u għall-għoti ta' rimedju biex jagħmel tajjeb għal dak il-ksur. L-azzjoni tallum għalhekk ma tintlaqatx bil-preskrizzjonijiet li jolqotu danni ċivili, li huma l-preskrizzjonijiet li fuqhom qiegħed jistrieħ l-Avukat Ġenerali.

38. L-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tal-azzjoni għall-ħlas tad-danni hija għal-hekk miċħuda.

39. Dwar il-*quantum* tad-danni, il-qorti tosserva illi, fost il-fatturi relevanti għall-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq, għandhom jitqiesu dawn li ġejjin:

    (i) il-fatt li l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantix dħul daqskemm jagħti s-suq ħieles, partikolarment meta l-kontroll tal-użu tal-proprjetà jsir għal għanijiet soċjali, iżda minkejja dan għandu jkun kumpens sħiħ li, kemm jista' jkun, jagħmel tajjeb għall-ħsara li tkun ġarrbet il-vittma ta' dak il-ksur;

    (ii) għalkemm tassew il-liġi għandha għan leġittimu u soċjali, madankollu fil-każ tallum dan il-għan soċjali ma huwiex wieħed urġenti u impellenti daqskemm kien ikun li kieku l-ħtieġa għalih kienet li persuni jkollhom post fejn joqogħdu;

    (iii) iż-żmien li fih l-atturi damu mċaħħda mit-tgawdija tal-fond tagħhom mingħajr kumpens xieraq;

(iv) id-diskrepanza sostanzjali bejn il-kera li kienu jirċievu l-atturi u l-kera li l-fond jista' jirrendi fis-suq ħieles, għal-kemm dan ma jfissirx neċessarjament li l-atturi kienu sejrin isibu jikruh daqshekk u bl-istess kondizzjonijiet, aktar u aktar meta tqis illi d-domanda għal postijiet bħal dak li dwaru saret il-kawża ma hijiex daqshekk kbira;

(vi) l-inċertezza li għaddew minnha l-atturi dwar jekk qattx setgħu jieħdu ħwejjiġhom lura, u meta;

(vii) l-ispejjeż ġudizzjarji li kellhom jagħmlu l-atturi biex jiksbu dan ir-rimedju.

40. Din il-qorti taqbel mar-rikorrenti illi "il-fatt li r-rikorrenti ħallew snin twal jgħaddu qabel ma pproponew il-proċeduri" m'għandux iwassal għat-tnaqqis fil-kumpens li jistħoqqilhom għall-ksur tad-dritt fondamentali tagħhom. Kif ingħad aktar 'il fuq, ladarba l-azzjoni ma waqgħetx bi preskrizzjoni, iż-żmien meta l-atturi għażlu li jfittxu rimedju ma għandux jintuża bħala argument kontriehom, aktar u aktar meta s-sitwazzjoni li wasslet għall-ksur tad-drittijiet tagħhom għadha sseħħ.

41. Taqbel ukoll mal-argument l-ieħor imressaq mir-rikorrenti illi l-fatt li bis-saħħa ta' din is-sentenza l-atturi sejrin jingħataw r-rimedju ulterjuri li ma jibqgħux marbuta bid-disposizzjonijiet tal-liġi li kisru d-dritt fonda-mentali tagħhom m'għandux iwassal għal tnaqqis fl-ammont ta' kumpens li jistħoqqilhom għall-ksur ta' dak id-dritt. Dak ir-rimedju qiegħed jingħata sabiex ma jibqax iseħħ il-ksur tad-dritt filwaqt illi l-

kumpens huwa r-rimedju għall-ksur ġà mġarrab mill-atturi matul iż-żmien li kienu mċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom.

42. Wara li qieset dan kollu l-qorti hija tal-fehma li l-kumpens ta' għaxart elef euro (€10,000) bħala danni morali huwa wieħed xieraq u biżżejjed. Ma' dan għandhom jiżdiedu mitejn elf euro (€200,000) bħala kumpens għad-danni pekunjarji, b'kollox għalhekk mitejn u għaxart elef euro (€210,000).

43. Peress illi l-għaqda mużikali konvenuta kienet qiegħda tinqeda b'liġi tal-istat ma għandhiex titqies li kienet hi responsabbli għall-ksur tad-drittijiet tal-atturi iżda kien l-istat li għadda l-liġi u ħallieha fis-seħħ li għandu jitqes responsabbli għal dak il-ksur, għax huwa d-dmir tal-istat li jara li l-liġijiet tiegħu ma jiksrux id-drittijiet fondamentali taċ-ċittadini. L-għaqda mużikali konvenuta kellha tkun parti fil-kawża mhux biex tagħti hi r-rimedju iżda biex is-sentenza tagħmel stat kontrieha u biex b'ħarsien tal-jedd tagħha ta' smigħ xieraq tingħata fakoltà tressaq ir-raġunijiet tagħha f'kawża li tista' tolqot l-interessi tagħha. Għalhekk l-aggravju tal-Avukat Ġenerali illi l-kumpens jew parti minnu għandha tħallsu l-għaqda mużikali konvenuta ma jistax jintlaqa'.

44. F'dan is-sens il-qorti qiegħda tilqa' l-aggravju tal-atturi u tiċħad ir-raba' aggravju ta' l-Avukat Ġenerali.

45. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiddisponi kemm mill-appell tal-Avukat Ġenerali kif ukoll mill-appell tal-atturi billi, wara li tiċħad l-eċċezzjonijiet ta' preskrizzjoni mressqa mill-Avukat Ġenerali, tirriforma s-sentenza appellata:

i. tħassarha fejn ikkundannat lill-Avukat Ġenerali jħallas kumpens ta' mija u tmenin elf euro (€180,000) f'danni pekunjarji u tikkundannah, minflok, iħallas mitejn elf euro (€200,000) bħala danni pekunjarji, flimkien ma' għaxart elef euro (€10,000) bħala danni morali, b'kollox mitejn u għaxart elef euro (€210,000);

ii. tħassarha fejn ordnat l-iżgumbrament tas-soċjetà mużikali konvenuta u, minflok, tiddikjara illi s-soċjetà konvenuta ma tistax tkompli tinqeda bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u bid-disposizzjonijiet l-oħra rilevanti tal-liġi (fosthom l-art. 1531J tal-Kodiċi Ċivili) biex bis-saħħa tagħhom iġġedded it-titolu tagħha fuq il-fond tal-atturi; u

iii. tikkonferma s-sentenza appellata fil-bqija.

46. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif regolati fis-sentenza appellata. L-ispejjeż tal-appell, kemm tal-Avukat Ġenerali u kemm tal-atturi, jinqasmu hekk: sehem minn sitta (⅙) jħallsuhom l-atturi u ħames ishma minn sitta (⅚) jħallashom l-Avukat Ġenerali; l-ispejjeż tas-soċjetà mużikali konvenuta tħallashom l-istess soċjetà konvenuta.

Joseph Azzopardi President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
df