QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum it-Tlieta, 4 ta' Ottubru 2022

Kawza Numru: 4

Rikors Ġuramentat Numru:- 81/2020 JVC

Dr. Louis Bianchi, Madeleine Aquilina, Prokuratur Legali Veronica Rossignaud u Dr. Philip Bianchi f'ismu proprju u bhala mandatarju ta' hutu msefrin Dr. Adrian Bianchi u Anne Pullicino

vs

Avukat tal-Istat u Civic Club Hamrun

Il-Qorti,

Rat ir-rikors fejn ir-rikorrent Dr Louis Bianchi et talab kif isegwi:

'Illi l-esponenti ghandhom flimkien u indivizament bejniethom l-utile dominju perpetwu tal-fond 2, Triq Anton Buttigieg, qabel maghrufa bhala Triq il-Gdida, Hamrun, soggett ghac-cens annwu u perpetwu mal-fond sottopost ta' zewg Ewro u wiehed u disghin centezmu (€2.91), ekwivalenti ghal LM1.25, altrimenti liberu u frank, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu.

Illi dan il-hanut jinsab mikri lill-intimat Civic Club Hamrun bil-kera irrizorja ta' €104.80 (mija u erba' Ewro u tmenin centezmu) fis-sena, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem.

Illi din il-kirja tinsab fil-perjodu ta' rilokazzjoni taghha, u ghalhekk illum hija regolata bid-disposizzjonijiet tal-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini</u> (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kap. 69).

Illi dan il-fond, li jinsab fil-qalba tal-Hamrun, fil-kantuniera ewlenija mal-faccata tal-knisja parrokjali ta' San Gejtanu, ilu mikri lill-intimat Civic Club Hamrun mill-1 ta' Novembru 1934. L-ahhar darba li zdiedet il-kera ta' dan il-fond kien 45 sena ilu, b'ordni tal-Bord li Jirregola l-Kera moghti fit-12 ta' Novembru 1974.

Illi l-artikolu 3 tal-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini</u> (Kap 69) jzomm lill-esponenti milli jirrifjutaw li jgeddu l-kiri jew li jzidu l-kera, jew li jimponu kondizzjonijiet godda ghat-tigdid tal-kiri, skond ic-cirkostanzi prevalenti fis-suq tal-lum, anke wara l-gheluq taz-zmien tal-kiri, minghajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera.

Illi minhabba li l-fond in kwistjoni jinsab mikri bhala *'hanut'* fit-termini tal-istess Ordinanza, l-esponenti jinsabu mcahhda mid-dritt li jircievu kumpens adegwat minghand l-intimat Civic Club Hamrun ghat-tgawdija ta' hwejjighom, u sakemm tibqa' fis-sehh l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini, huma mizmuma milli jghollu l-kera, jew jibdlu l-kundizzjonijiet tal-kiri, b'mod permanenti, u dan minghajr ebda gustifikazzjoni legittima u bi ksur tal-principju tal-proporzjonalita'.

Illi inoltre, l-esponenti ma jistghux jiehdu lura l-pussess ta' dan il-fond sakemm iddum fis-sehh l-Ordinanza msemmija, hlief jekk l-inkwilin jikser xi obbligu li jesponih ghar-ripreza ta' dan il-fond mis-sid skond l-artikolu 9(a) tal-istess Ordinanza; filwaqt li ebda restrizzjoni simili ma tapplika ghall-fondi tal-Gvern, jew amministrati mill-Gvern, jew li jkunu mehtiega mill-Gvern ghal skop ta' utilità pubblika, jew meta l-kiri beda wara l-1 ta' Gunju 1995.

Illi aghar minn hekk, b'effett tal-Att X tal-2009, dan il-fond baqa' jikkostitwixxi *'hanut'* fit-termini tal-Ordinanza, u ghalhekk soggett ghar-restrizzjonijiet imsemmija, imma thalla barra mid-definizzjoni ta' *'fond kummercjali'* mizjuda fl-art. 1525(3) tal-Kodici Civili, u ghalhekk it-tmiem tal-obbligu ta' rilokazzjoni fil-31 ta' Mejju 2028 applikabbli ghall-bqija tal-fondi li jikkostitwixxu *'hanut'* skond l-Ordinanza fit-termini tal-art. 1531I tal-Kodici Civili ma japplikax ghall-fond tal-esponenti.

Illi dan ifisser li l-esponenti jinsabu mgieghla jibqghu jikru dan il-fond taghhom, bl-istess kera u kundizzjonijiet, lill-intimat Civic Club Hamrun, ghal dejjem.

Illi z-zidiet nominali fil-kera li l-ligi llum thalli lill-esponenti jezigu minghand l-inkwilin, fit-termini tal-art. 2 tar-Regolamenti dwar Kundizzjonijiet tal-Kirjiet tal- Kazini (S.L. 16.13), huma irrizorji fis-suq tal-lum, u jiksru kull principju ta' bilanc u proporzjonalita' ghad-dannu tal-esponenti, tenut kont ukoll li l-inkwilin Civic Club Hamrun ilu jgawdi din il-protezzjoni ghal 85 sena, b'kera li tul din il-medda ta' snin zdied biss ghad-doppju ta li kien bi ftehim bejn il-partijiet tant snin ilu.

Illi dawn ir-restrizzjonijiet imposti fuq l-esponenti ghall-vantagg uniku u privat tac-Civic Club Hamrun, huma ghal kollox sproporzjonati, u jitfghu l-piz kollu fuq l-istess esponenti. Effettivament, l-esponenti u l-awturi taghhom ilhom igorru wahedhom dan il-piz ghal kwazi disghin sena.

Illi ghalhekk, l-applikazzjoni ta' dawn ir-restrizzjonijiet stipulati fl-Ordinanza, fil-Kodici Civili u fir-Regolamenti dwar Kundizzjonijiet tal-Kirjiet tal-Kazini (S.L. 16.13), kif applikabbli ghall-kirja tal-fond imsemmi 2, Triq Anton Buttigieg, Hamrun, jiksru d-drittijiet fundamentali tal-esponenti ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghhom, smigh xieraq, rimedju effettiv u protezzjoni minn diskriminazzjoni kif protetti bl-artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikoli 6, 13 u 14, u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

Illi b'ittra tad-9 ta' Marzu 2020, l-esponenti gabu dan kollu ghall-konjizzjoni tal-intimat Civic Club Hamrun, u talbu minghandu offerta adegwati fic-cirkostanzi attwali tal-lum sabiex jigi evitat dan il-procediment.

Illi minkejja dan, l-intimat Civic Club Hamrun wiegeb li huwa ghandu titolu validu ta' kiri fuq il-fond tal-esponenti, u li ghalhekk it-talbiet taghhom huma bla fondament.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett li din il-Qorti joghgobha:

(i) tiddikjara u tiddeciedi li l-artikoli 3, 4, 9(a) u 12 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kap. 69), l-art. 1531J(1) tal-Kodici Civili u l-art. 2 tar-Regolamenti dwar Kundizzjonijiet tal-Kirjiet tal- Kazini (S.L. 16.13) u/jew l-applikazzjoni taghhom ghall-kirja msemmija tal-fond 2, Triq Anton Buttigieg, Hamrun, jilledu d-drittijiet fundamentali tal-esponent kif fuq inghad, u senjatament dawk protetti bl-artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni u bl-artikoli 6, 13 u 14 u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

(ii) konsegwentement u ghar-ragunijiet premessi, tiddikjara li l-imsemmija artikoli 3, 4, 9(a) u 12 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kap. 69), l-art. 1531J(1) tal-Kodici Civili u l-art. 2 tar-Regolamenti dwar Kundizzjonijiet tal-Kirjiet tal- Kazini (S.L. 16.13) ma japplikawx ghall-kirja msemmija tal-fond 2, Triq Anton Buttigieg, Hamrun;

(iii) taghmel dawk id-dikjarazzjonijiet, taghti dawk l-ordnijiet, rimedji u provvedimenti kollha mehtiega biex tizgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali fuq imsemmija tal-esponenti, inkluz billi (i) tiddikjara li l-esponenti mhumiex obbligati jgeddu l-kirja ta' dan il-fond, fil-Hamrun, favur l-intimat Civic Club Hamrun; u (ii) tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, ihallsu kumpens

xieraq ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija tal-esponenti, u ghall-okkupazzjoni ta' dan il-fond bi vjolazzjoni tal-istess drittijiet.

Bl-ispejjez kontra l-intimati ingunti ghas-subizzjoni.'.

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat li taqra kif isegwi:

1. 'Illi qabel xejn id-dispożizzjonijiet tal-**Kap 16** u **69 tal-Ligijiet ta' Malta** u ligijiet sussidjarji mahruga tahthom, li huma msemmija mir-rikorrenti fil-kawża taghhom, ma jistghux jintlaqtu mill-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** minhabba li skont l-**artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni**, ebda haga f'dan l-artikolu m'ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew hdim ta' xi ligi safejn din tkun tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà, li ssehh fil-kuntest ta' kirja;

2. Illi hekk ukoll, l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** mhuwiex applikabbli ghaliex il-**Kap 16** u **69 tal-Ligijiet ta' Malta** bhala ligijiet fis-sehh qabel l-1962 jinsabu mharsa bl-**artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, "*Ebda haga fl-artikolu 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 żmien ghal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu).*" Jigi b'hekk, li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u konsegwentement ghandu jigi mwarrab.

3. Illi f'kull każ, ma jista' jinstab ebda ksur tad-dritt tal-proprjetà la taht **artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u lanqas taht **l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**

ghaliex kienet l-awtrici tar-rikorrenti stess li għażlet li toqghod ghal-ligi li kienet tirregola t-tigdid u z-zieda fil-kera. Dan ghaliex meta gie ffirmat il-kuntratt ta' kirja fit-28 ta' Dicembru 1934 kien hemm ga fis-sehh l-**Ordinanza Li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri Ta' Bini (Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta)**. Tassew hadd ma gieghel lill-awtrici tar-rikorrenti tidhol ghal kirja protetta u la dan hu hekk, ir-rikorrenti ma jistghux jinqdew b'din il-kawża biex ihassru dak li wettqet;

4. Illi bla hsara ghal dak li ghadu kemm inghad, safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab immexxi kontra d-dispożizzjonijiet tal-**Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta** u l-emendi l-godda mdahhla bl-**Att X tal-2009** u bl-**Att XXVII tal-2018**, tajjeb li jinghad li skont il-proviso tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess generali. F'dan is-sens huwa maghruf fil-gurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali;

5. Illi f'dan il-każ, l-indhil tal-Istat fil-kirja tar-rikorrenti taqa' fl-ambitu tal-*proviso* tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** peress li l-miżura censurata mir-rikorrenti hija wahda legali ghaliex it-tigdid awtomatiku tal-kirja u l-kontroll tal-valur tal-kera favur każini tohrog mil-ligi stess, kif anke rikonoxxut mir-rikorrenti fir-rikors taghhom. Barra minn hekk, l-iskop ta' din il-ligi ghandu ghan legittimu ghaliex iż-żamma u l-harsien ta' każini huwa fl-interess generali ghaliex dawn jghinu jseddqu identità socjali, kulturali u folkoristika gewwa pajjizna;

6. Illi ghalhekk galadarba huwa fl-interess generali li jkollna każini mxerrda mal-irhula u l-ibliet Maltin, ma hemm xejn hazin taht il-**Konvenzjoni Ewropea** u l-**Kostituzzjoni ta' Malta**, li l-ligi Maltija tiddisponi li l-kirjiet taghhom ghandhom jibqghu jiggeddu awtomatikament sakemm l-amministraturi tal-każin ikunu qeghdin iharsu l-kundizzjonijiet tal-kirja originali u d-dispożizzjonijiet pertinenti fil-ligi. Ghalhekk safejn ir-rikorrenti qeghdin jippretendu li l-kirja favur l-ghaqda civika mharrka m'ghandhiex tibqa' tigi mgedda, tali talba mhijiex wahda misthoqqa ghaliex huwa fl-interess generali li kazini civici jibqghu jahdmu u jaghmlu l-gid f'pajiżna;

7. Illi fuq l-ilment marbut mal-kontroll tal-valur tal-kera, jissokta jinghad li l-ammont tal-kera li kellu jithallas ghall-kiri ta' dan il-każin kien impost mill-awtrici tar-rikorrenti bi qbil mal-ghaqda civika. Ghalhekk ma kienx l-Istat li impona l-ammont ta' kemm kellha tkun il-kera;

8. Illi minbarra dan, wiehed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, bhalma hawn f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minhabba l-indhil fit-tgawdija ta' gidhom, jigbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq. Fuq kollox imbaghad, ladarba l-post inkera biex jintuza bhala kazin civiku huwa logiku li l-valur attwali tieghu ghandu jibqa' jitqies bhala kazin ta' din l-ghamla, b'dana li r-rikorrenti ma jistghux jispekulaw il-valur tal-kera daqslikieku l-fond kien qieghed jintuza ghal skopjiet kummercjali;

9. Illi dejjem taht dan il-kuntest bil-migja tar-**Regolamenti dwar Kundizzjonijiet tal-Kirjiet ta' Każini (Legislazzjoni**

Sussidjarja 16.13) l-Istat stabbilixxa bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid, tal-kazini u tal-interess dwar il-pubbliku;

10. Illi ghalhekk meta wiehed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li ma hemm ebda ksur tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** jew tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u ghalhekk kull talba marbuta ma' dan l-artikolu mhix misthoqqha;

11. Illi dwar l-**artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni**, l-esponent jistqarr li dan il-parti tal-ilment mhuwiex imfisser mir-rikorrenti fir-rikors kostituzzjonali taghhom. Tabilhaqq ir-rikorrenti ma ppreciżawx b'liema mod huma allegatament gew imcahda minn smigh xieraq skont il-haqq. Ghalhekk safejn dan l-ilment huwa miktub fl-astratt, din l-Onorabbli Qorti hija umilment mistiedna li tiskartah u ma tihux konjizzjoni tieghu;

12. Illi f'kull każ tajjeb li wiehed jghid li l-kuncett kollu ta' smigh xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-ligi sostantiva jew mal-principji tal-ermenewtika legali iżda huwa koncentrat esklussivament fuq il-'*procedural fairness*' ta' kawża. Minbarra dan, l-access ghall-qorti ma jfissirx li l-ligi ghandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi ghalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma' xi nuqqas procedurali, dan l-ilment ghandu jigi michud ukoll;

13. Illi ghal dak li jirrigwarda l-**artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, dan ukoll mhuwiex applikabbli minhabba li imgieba diskriminatorja mixlija mir-rikorrenti ma gietx impoggija taht wahda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li ghalihom jirreferi l-**artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni**;

14. Illi ghal dak li jolqot l-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent jissottometti li r-rikorrenti ma indikawx fuq liema kawżali jew status huma allegatament gew diskriminati. Ghalhekk galadarba t-trattament divers imqanqal minnhom mhuwiex xprunat fuq wiehed mill-kawżali li jinsab protett mill-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni**, isegwi li anke minn dan l-aspett, l-istharrig konvenzjonali ma jistax jigi milqugh;

15. Illi mizjud ma' dan, u dan jghodd kemm ghad-dispożizzjoni 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 kirja fejn il-kerrej huwa kazin. Ghalhekk ir-rikorrenti ma jistghux jargumentaw li huma gew żvantaggjati meta mqabbla ma' haddiehor ghaliex dak il-haddiehor qieghed jigi trattat eżattament bhalhom;

16. Illi hekk ukoll safejn ir-rikorrenti qeghdin jilmentaw dwar kirjiet governattivi, jissokta jinghad li bla dubju ta' xejn ir-rikorrenti ma jistghux iqabblu jew ixebbhu lilhom infushom mal-Gvern ta' Malta. L-interessi, il-jeddijiet u obbligazzjonijiet tar-rikorrenti mhumiex komparabbli ma' dawk tal-Gvern ta' Malta li jirrappreżenta l-poplu Malti kollu. Fi kliem iehor ir-rikorrenti ma jistghux jitfghu lilhom infushom fl-istess keffa mal-Gvern ta' Malta ghaliex huma ma jaqghux taht l-istess kategorija ta' persuni;

17. Illi f'kull każ it-trasferiment ta' proprjetajiet tal-Gvern huma regolati b'ligijjet *ad hoc* kif konfezzjonati fil-**Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta** u anke jekk stess, ma jirriżultax li l-emendi l-godda kif

imdahhla mill-Kodici Civili jaghmlu xi distinzjoni bejn kirjiet moghtija mill-privat u kirjiet moghtija mill-Gvern;

18. Illi fl-ahharnett sa fejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab imsejjes fuq l-**artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea** dan huwa wkoll koncettwalment hażin. Dawn il-proceduri kostituzzjonali stess ghandhom is-sahha li jaghtu rimedju lir-rikorrenti jekk jinstab li verament gew miksura lilhom xi drittijiet li huma mharsa taht il-**Konvenzjoni Ewropea**;

19. Illi l-**artikolu 13** ma jezigix xi procedura partikolari dwar kif ghandu jinghata r-rimedju. L-importanti huwa li jinghata rimedju effettiv quddiem awtorità nazzjonali. Fil-fehma tal-esponent din l-Onorabbli Qorti fis-sede kostituzzjonali taghha hija awtorità nazzjonali li tista' taghti rimedju effettiv lir-rikorrenti jekk jinstab li tassew sehhew infrazzjonijiet konvenzjonali. Fuq kollox imbaghad wiehed ma jridx jinsa li r-rikorrenti qeghdin jattakkaw is-siwi u l-applikazzjoni tal-ligi, b'dan ghalhekk li huma ma jistghux jippretendu li azzjoni bhal din ma tkunx fil-forum kostituzzjonali;

20. Illi fid-dawl ta' dan kollu ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, ma jistghux jintlaqghu t-talbiet l-ohra tar-rikorrenti dwar ir-rimedji u l-hlas tal-kumpens;

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra taghhom;’.

Rat ir-risposta tal-intimat Civic Club Hamrun li taqra kif isegwi:

(I) ‘Illi preliminarjament l-esponenti mhumiex il-legittimi kontradditturi u ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju;

(II) Illi l-esponenti jsegwu il-ligjiet li jkun hemm vigenti fil-paijiz u ma ghandhom ebda funzjoni jew poter legislattiv - ghalhekk ebda wahda mit-talbiet tar-rikorrenti ma tista' tigi sostnuta fil-konfront taghhom;

(III) In vista ta' dak suespost, ebda wahda mit-talbiet tar-rikorrenti ma tista' tigi avvanzata fil-konfront tal-esponenti;

(IV) Illi l-esponenti ghalhekk ma ghandhom ibatu xejn mill-ispejjez ta' din il-kawza;

(V) Illi inoltre l-P.L. Veronica Rossignaud abbuzat mis-setgha taghha (bhala kummissjunarja b' setgha li taghti l-guramenti stante illi minkejja li hija parti f’din il-kawza hija amministrat il-gurament lir-rikorrenti l-iehor Dottor Louis Bianchi, u dan bi vjolazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 4 tal-Kap. 79 tal-Ligjiet ta' Malta, u b'hekk il-gurament minnu mehud huwa null;

(VI) Intant qabel xejn u minghajr pregudizzju ghas-suespost, trid issir il-prova tat-titolu tar-rikorrenti kollha u trid issir wkoll prova illi kull wiehed mir-rikorrenti awtorizza l-intavolar ta' din il-kawza, inkluz Adrian Bianchi u Anne Pullicino illi jinhtieg issir prova dwar il-mandat minnhom moghti lil-Avukat Dottor Louis Bianchi biex jipprocedi b'din il-kawza;

(VII) Illi inoltre u wkoll in linea preliminari, l-gudizzju mhux integru stante illi Ganado Trustees & Fiduciaries Limited ma

jidhrux fl-okkju tal-kawza u dan minkejja illi skond "Dok. G" fil-process huma allegatament wkoll sidien tal-fond de quo;

(VIII) Illi preliminarjament wkoll, ir-rikorrenti naqsu milli juzufruwixxu ruhhom mir-rimedji ordinarji li kellhom ghad-disposizzjoni taghhom, u cioe dak dispost fil-Legislazzjoni Sussidjarja 16.13 illi tikkontempla zidiet fil-kera u b'hekk tibbilancja d-drittjiet tas-sidien ma' dawk tal-inkwilini.

(IX) Illi huwa mghallem ukoll li "it is not only judicial remedies which must be sought, but every remedy under national law which may lead to a decision that is binding on the authorties, including the possibility of appeal to administrative bodies, provided that the remedy concerned is adequate and effective".

(X) Illi l-eccipjenti Civic Club Hamrun taqdi skop pubbliku u b'hekk dan mhux kaz ta' xi intrapriza kummercjali illi qed tapprofitta ruhha mil-ligjiet vigenti a skapitu tas-sidien, tant hu hekk illi l-istess Civic Club Hamrun hija registrata bhala non-profit making organisation Malta Council for the Voluntary Sector.

(XI) Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ghandu jigi osservat li sa ftit taz-zmien ilu, ir-rikorrenti kienu ghadhom jaccettaw il-kera li issa ilha tithallas mill-intimati ghal zmien twil hafna. Dan it-tul ta' zmien li fih ir-rikorrenti dejjem accettaw il-kera jimmilita kontra allegazzjoni taghhom li d-drittijiet taghhom qed jigu lezi u jivvanifika il-pretensjoni taghhom;

(XII) Illi l-eccipjenti jaghmlu taghhom wkoll kull eccezzjoni moghtija mill-intimat Avukat tal-Istat.

Salv eccezzjonijet ulterjuri u bl-ispejjez.'.

Rat l-affidavits, skrittura ta' kera, dikjarazzjoni *causa mortis*, decizjonijiet tal-Bord li Jirregola l-Kera, cedola ta' depozitu, ittri, rapport tekniku ex-parte, rapport, kopji ta' prokuri generali, kontro-ezami, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tad-19 ta' Novembru, 2020 b'referenza ghall-hames (5) eccezzjoni tal-klabb intimat Dr Phyllis Aquilina talbet illi r-rikorrenti Dr Louis Bianchi jitla' jikkonferma bil-gurament quddiem il-Qorti r-rikors guramentat u rat li wara li Dr Bianchi halef ir-rikors seduta stante Dr Karl Micallef irtira l-hames eccezzjoni tal-klabb intimat;

Rat illi fil-verbal tad-19 ta' Novembru, 2020 Dr Phyllis Aquilina talbet li jkun hemm in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-kirja tal-fond 2 fi Triq Anton Buttigieg, Hamrun mis-sena 1987 u kull hames snin sallum u rat li l-Qorti seduta stante nnominat lill-Perit Joseph Grech;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech prezentat fl-atti nhar l-4 ta' Mejju, 2021 u mahluf fl-1 ta' Gunju, 2021 a fol. 81 et seq tal-process;

Rat id-domandi in eskussjoni tal-Avukat tal-Istat prezentati permezz ta' nota tat-30 ta' Settembru, 2021 a fol. 94 et seq tal-process u rat ir-risposti tal-Perit Tekniku Grech tal-15 ta' Ottubru, 2021 ghad-domandi tal-Avukat tal-Istat a fol. 268 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 23 ta' Frar, 2022 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' lill-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet f'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

<u>Fatti fil-qosor:</u>

Illi l-fatti fil-qosor huma s-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti Dottor Louis Bianchi et jippremettu li huma ghandhom flimkien u indivizament bejniethom l-utile dominju perpetwu tal-fond bin-numru 2 fi Triq Anton Buttigieg, qabel maghrufa bhala Triq il-Gdida, Hamrun soggett ghac-cens annwu u perpetwu mal-fond sottostanti ta' zewg euro u wiehed u disghin centezmu (€2.91) liema fond kien inghata b'titolu ta' kera minn l-antekawza tar-rikorrenti lill-intimat Civic Club Hamrun lura fis-sena 1934;

2. Illi r-rikorrenti jispjegaw illi l-fond originarjament kien tan-nanna taghhom Maria Stilon de Piro Bianchi li giet nieqsa fit-2 ta' April, 1985. Jispjegaw li b'kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino datat 29 ta' Awwissu, 1995 il-fond kien gie assenjat liz-zija Suor Maria Veronica Bianchi (fis-seklu Carmen) (ara kuntratt ta' divizjoni a fol. 5 et seq tal-process).

Ikomplu jispjegaw li mal-mewt taz-zija Suor Maria Veronica Bianchi fl-14 ta' Novembru, 2016 din id-dar kienet ghaddiet in kwantu ghal nofs ghand ir-rikorrenti Dr Philip Bianchi, Dr Adrian Bianchi u Anne Pullicino u in kwantu ghan-nofs l-iehor ghand Dr Louis Bianchi, PL Veronica Rossignaud u Madeleine Aquilina flimkien bejniethom. Ir-rikorrenti ghamlu d-dikjarazzjoni *causa mortis* nhar l-10 ta' Novembru, 2017 fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin fejn fost proprjetajiet ohra ddikjaraw il-proprjeta' mertu tal-kawza odjerna (ara dikjarazzjoni *causa mortis* a fol. 9 et seq tal-process). Il-proprjeta' giet deskritta bil-mod segwenti:

> '5. Tenement Numbered Two (2), in Anton Buttigieg Street (formerly New Street), Hamrun, lying at first, second and roof levels, with access from street level through a hallway; as subject to a protected lease in favour of a third party, being The Civic Club, at the monthly rent of eight euro and seventy three cents (€8.73); as subject to the annual and perpetual groundrent together with the tenement described in the preceding paragraph number four (4) of two euro and ninety one centes (€2.91) payable to Mrs. Elvira Jones on behalf of family Galea of number fifty two, Old Mint Street, Valletta; shown on the annexed plan marked as document P7; having a value of one hundred and eighty thousand euro **(€180,000)**;'.

3. Illi kif inghad fil-paragrafu wiehed (1) l-antekawza tar-rikorrenti li tigi omm in-nanna tar-rikorrenti (cioe' l-buznanna) certa Enrichetta Pace Balzan kienet tat b'titolu ta' kera d-dar mertu tal-kawza odjerna permezz ta' skrittura privata datata 28 ta' Dicembru, 1934 lil Comitato del Circolo

Laborista del Hamrun li sussegwentement fis-sena 1955 biddel ismu ghal Hamrun Civic Club jew Civic Club tal-Hamrun bil-kera ta' tnejn u ghoxrin sterlina (Ls. 22) (ara skrittura ta' kera a fol. 11 et seq tal-process).

L-antekawza tar-rikorrenti Maria Stilon Depiro istitwiet zewg kawzi wahda deciza nhar is-7 ta' Novembru, 1956 u l-ohra deciza nhar il-12 ta' Novembru, 1974 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn il-kera kienet zdiedet f'dik ta' tletin lira (Lm 30) u dik ta' hamsa u erbghin lira (Lm 45) fis-sena (ara z-zewg decizjonijiet tal-Bord li Jirregola l-Kera a fol. 13 u fol. 14 tal-process).

Il-fond ghadu f'idejn l-intimat Civic Club Hamrun sal-lum bil-kera ta' mija u erbgha Ewro u tmenin centezmu (€104.80) fis-sena u dan ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li tat lok ta' rilokazzjoni.

4. Ir-rikorrenti Dr Louis Bianchi et nhar l-14 ta' Mejju, 2020 intavolaw il-kawza odjerna fejn fost affarijiet ohra qeghdin jitolbu li jigi dikjarat li l-Artikoli 3, 4, 9 (a) u 12 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, flimkien mal-Artikolu 1531J (1) tal-Kodici Civili u l-Artikolu 2 tar-Regolamenti dwar Kundizzjonijiet tal-Kirjiet tal-Kazini (S.L. 16.13) u/jew l-applikazzjoni taghhom ghall-kirja msemmija tal-fond mertu tal-kawza jilledu d-drittijiet fundamentali taghhom protetti bl-Artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Artikoli 6, 13, 14 u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Talbu wkoll li konsegwentement tiddikjara li l-imsemmija artikoli ma japplikawx ghall-kirja msemmija tal-fond mertu

tal-kawza odjerna. Finalment talbu li l-Qorti taghmel dawk id-dikjarazzjonijiet, taghti dawk l-ordnijiet, rimedji u provvedimenti mehtiega biex tizgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti inkluz billi (i) tiddikjara li r-rikorrenti m'humiex obbligati jgeddu l-kirja u (ii) tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu kumpens xieraq ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija u ghall-okkupazzjoni ta' dan il-fond bi vjolazzjoni tal-istess drittijiet.

<u>Rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech:</u>

Illi permezz ta' digriet tad-19 ta' Novembru, 2020 a fol. 54 tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Joseph Grech sabiex jaccedi fuq il-fond mertu tal-kawza odjerna bin-numru 2 fi Triq Anton Buttigieg, Hamrun sabiex wara li jaghmel il-kostatazzjonijiet tieghu jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-istess fond mis-sena 1987 u kull hames (5) snin sallum.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku gie prezentat fl-atti nhar l-4 ta' Mejju, 2021 u mahluf mill-istess Perit nhar l-1 ta' Gunju, 2021 u jinsab esebit a fol. 81 et seq tal-process. Il-Perit Tekniku fir-rapport jaghmel diversi kunsiderazzjonijiet, jaghti deskrizzjoni tal-proprjeta' u sussegwentement jghaddi sabiex jaghti l-valutazzjoni tal-proprjeta' bin-numru 2 fi Triq Anton Buttigieg, Hamrun flimkien mal-valur lokatizju tal-istess.

Il-Perit Tekniku jiddikjara li bhala valur prezenti tal-proprjeta' mertu tal-kawza fis-suq liberu huwa dak ta' tlett mija u hamsin elf ewro (€350,000). Ikompli li l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1987 u kull sena sas-sena 2020 gie stmat bil-mod segwenti:

Sena	Valur fis-Suq	Yield	Valur Lokatizju (annwali)
1987	€35,000	3.50%	€1,225
1992	€60,000	5.00%	€3,000
1997	€100,000	5.00%	€5,000
2002	€135,000	5.00%	€6,750
2007	€180,000	8.00%	€14,400
2012	€200,000	8.00%	€16,000
2017	€290,000	6.00%	€17,400
2020	€350,000	7.00%	€24,500

Il-Perit Tekniku spjega li stante nuqqas ta' statistika dettaljata li tirrigwarda indici ta' prezzijiet ta' proprjetajiet kummercjali, huwa ghamel ricerka minn gurnali li jkopru s-snin bejn l-2000 u l-2015 u li minnhom interpreta valuri kummercjali ta' bejgh kull metru kwadru kif ukoll kirjiet ghal proprjetajiet kummercjali. Huwa jispjega li skont rapport li kien hareg fit-Times of Malta tat-30 ta' Awwissu, 2012 irrizulta li bejn l-2006 u l-2008 kien hemm zieda fil-prezzijiet ta' proprjetajiet kummercjali filwaqt li r-'rental yield' zdied. Kompla jghid li fl-2009 il-prezzijiet waqghu ghal-livell tal-2006 pero' r-'rental yield' zdied u fl-2010 ir-'rental yield' kien ta' kwazi 9.5%. Imbaghad in risposta ghad-domandi in eskussjoni fir-rigward il-valuri mill-2000 lura wiegeb li ftit li xejn hemm 'data' u

ghalhekk ghamel uzu minn prezzijiet ta' tipi ohra ta' uzu u adatta valuri skont l-opinjoni tieghu (ara risposti a fol. 268 et seq tal-process).

Il-Qorti rat li hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghal hatra ta' periti perizjuri.

<u>Eccezzjoni preliminari tal-intimat Civic Club Hamrun – m'huwiex legittimu kontradittur:</u>

Illi bhala l-ewwel eccezzjoni tieghu l-intimat Civic Club Hamrun preliminarjament eccepixxa li mhux il-legittimu kontradittur u ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

Illi huwa accettat mill-gurisprudenza taghna illi f'kawzi ta' indoli kostituzzjonali huwa l-Istat illi ghandu jwiegeb ghall-vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali billi huwa l-Istat illi ghandu l-obbligu illi jassigura illi l-ligijiet ma joholqux zbilanc jew sproporzjon ingust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-obbligi tal-Istat.

Fil-kawza odjerna, r-rikorrenti jilmentaw li bl-applikazzjoni tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti li jaghtu lok ghal dritt ta' rilokazzjoni qed jigu miksura u vjolati d-drittijiet fundamentali taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' bin-numru 2 fi Triq Anton Buttigieg, Hamrun u dan bi ksur tal-Artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikoli 6, 13, 14 u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fondamentali.

Il-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawza fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- L-Avukat Generali et** dwar il-

kwistjoni ta' legittimu kontradditur trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjez f'kawza simili u nghad illi:

> '20. Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm taqbel mat-tezi li, ladarba l-kazin agixxa skont il-ligi, allura m'ghandux legalment jirrispondi ghall-inkostituzzjonalita' tal-ligi applikata minnu jew jehel spejjez tal-kawza, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-kazin stante li dan hu parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita' taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza tieghu f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integreta' tal-gudizzju. Il-kazin bhala inkwilin tal-fond ghandu interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilu direttament. Ghal din ir-raguni huwa ghandu jkun partecipi fil-gudizzju u ghalhekk huma legittimi kuntraditturi. Ghaldaqstant lewwel Qorti kienet korretta meta laqghet it-talba ghas-sejha fil-kawza tal-kazin intimat.'

Il-Qorti tqis li m'ghandiex xi zzid ma dak li nghad mill-Qorti Kostituzzjonali stante li taqbel mal-istess. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

<u>Eccezzjoni preliminari fis-seba' (VII) punt tal-intimat Civic Club Hamrun – gudizzju mhux integru:</u>

Illi l-intimat Civic Club Hamrun eccepixxa li l-gudizzju mhuwiex integru stante li Ganado Trustees & Fiduciaries Limited ma jidhrux fl-okkju u dan minkejja li skont Dokument G anness mar-rikors promotur jindika li allegatament is-socjeta' msemmija hija sid tal-fond mertu tal-kawza odjerna.

Illi l-Qorti bdiet billi fliet id-dokument G indikat mill-intimat li jikkonsisti f'ittra datat 9 ta' Marzu, 2020 mibghuta minn Lia & Aquilina Advocates a nom tar-rikorrenti lill-President tal-intimat Civic Club Hamrun. Minn harsa lejn din l-ittra jirrizulta li effettivament huwa minnu li Ganado Trustees & Fiduciaries Ltd giet indikata bhala sid tal-fond 2 fi Triq Anton Buttigieg, Hamrun.

Rat li fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom ir-rikorrenti jindikaw li huma l-unici sidien tal-utile dominju perpetwu tal-fond bin-numru 2 fi Triq Anton Buttigieg, Hamrun u li m'hemm hadd izjed li ghandu drittijiet f'komunjoni maghhom.

Il-Qorti fliet l-atti kollha nkluz l-gherq tat-titolu minn fejn jirrizulta li effettivament ir-rikorrenti huma unikament is-sidien tal-fond u Ganado Trustees & Fiduciaries Ltd m'ghandha assolutament xejn x'taqsam mal-fond mertu tal-kawza odjerna. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

<u>**Eccezzjoni preliminari fit-tmien (VIII) punt tal-intimat Civic Club Hamrun – nuqqas ta' ezawriment tar-rimedji ordinarji:**</u>

Illi fit-tmien punt l-intimat Civic Club Hamrun preliminarjament eccepixxa li r-rikorrenti naqsu milli juzufruwixxu ruhhom mir-rimedji ordinarji li kellhom ghad-disposizzjoni taghhom u cioe' dak dispost fil-Legislazzjoni Sussidjarja 16.13 illi tikkontempla zieda fil-kera u b'hekk tibbilancja d-drittijiet tas-sidien ma' dawk tal-inkwilini.

Illi minn harsa lejn it-talbiet jirrizulta li r-rikorrenti apparti dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom kontemplati fl-Artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-

Artikoli 6, 13, 14 u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jitolbu wkoll kundanna ghall-hlas ta' kumpens xieraq ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali msemmija u ghall-okkupazzjoni ta' dan il-fond bi vjolazzjoni tal-imsemmija drittijiet.

Illi il-Qorti tirrileva li dwar ir-rimedju ta' kumpens ghall-ksur tad-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali, l-Qorti tirrileva li dan huwa kompetenza unika tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sede Kostituzzjonali taghha u tal-ebda Qorti ohra. Ir-rimedji disponibbli li l-intimat Civic Club Hamrun qieghed jirreferi ghalih cioe' dak dispost fil-Legislazzjoni Sussidjarja 16.13 huma differenti minn dawk mitluba lil din il-Qorti u ghalhekk jirrizulta li r-rikorrenti, dwar allegat ksur ta' drittijiet fundamentali ma kellhomx rimedji ohra ghajr li jipprocedu bil-kawza odjerna. Ghalhekk zgur li ma jistax jinghad li r-rikorrenti naqsu milli juzufruwixxu ruhhom mir-rimedji ordinarji gjaladarba r-rimedju disponibbli fi ksur tad-drittijiet fundamentali setgha biss isir bil-procedura odjerna. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

<u>Is-sitt eccezzjoni tal-intimat Civic Club Hamrun – prova tat-titolu u prova tal-mandat:</u>

Fis-sitt eccezzjoni tieghu l-intimat Civic Club Hamrun bazikament jeccepixxi zewg affarijiet (i) li trid issir prova tat-titolu tar-rikorrenti kollha u (ii) prova dwar il-mandat moghti minn Adrian Bianchi u Anne Pullicino lill-Avukat Dottor Louis Bianchi illi jehtieg sabiex jipprocedi bil-kawza odjerna.

Prova tat-titolu:

Illi kif kellha okkazzjoni tikkummenta l-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) dwar l-prova tat-titolu, fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea -vs- Avukat Generali et** deciza nhar is-7 ta' Frar, 2017:

> '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 originali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaga 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.'

Hekk ukoll inghad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **Victor Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza nhar il-5 ta' Lulju, 2011 illi:

> 'Din il-Qorti tirrileva li din l-azzjoni mhix wahda rei vindicatoria, u kwindi mhux mehtieg il-prova diabolica ta' titolu originali. Hu bizzejjed li r-rikorrenti juru interess guridiku fl-esitu ta' din il-kawza.'

Fi kwalunkwe kaz, minn ezami tal-provi jirrizulta li r-rikorrenti ressqu prova sufficjenti tat-titolu taghhom fuq il-fond in kwistjoni ghall-finijiet ta' din il-kawza. A skans ta' ripetizzjoni l-Qorti taghmel referenza ghal gherq tat-titolu gja elenkat aktar il-quddiem taht is-sezzjoni '**Fatti fil-Qosor:**'. Ghaldaqstant il-Qorti

hija sodisfatta li r-rikorrenti ressqu prova sufficjenti tat-titolu taghhom sal-grad rikjest mil-ligi ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri, inkluz prova tad-data meta huma saru s-sidien.

<u>Prova tal-mandat:</u>

Illi r-rikorrenti l-Avukat Dottor Philip Bianchi fl-affidavit tieghu a fol. 57 tal-process jispjega li huwa mandatarju generali ta' hutu Dr Adrian Bianchi u Anne Pullicino li jghixu barra minn Malta. Huwa esebixxa kopja ta' prokura kemm ta' Anne Pullicino, kif ukoll ta' Dr Adrian Bianchi a fol. 64 et seq tal-process minn fejn jirrizulta li huma awtorizzaw lil Dottor Philip Bianchi fost affarijiet ohra sabiex jidher a nom taghhom fil-gudizzju. Gjaladarba rrizulta ppruvat bil-prezentata tal-prokuri li r-rikorrenti Avukat Philip Bianchi kellu l-awtorizzazzjoni necessarja, din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad ukoll din il-parti tal-eccezzjoni.

<u>L-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi fl-ewwel eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 16 u tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-ligijiet sussidjarji mahruga tahthom, li huma msemmija mir-rikorrenti ma jistghux jintlaqtu mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta minhabba li skont l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda haga f'dan l-artikolu m'ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew hdim ta' xi ligi sa fejn din tkun tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta' li sehh fil-kuntest ta' kirja.

Illi s-sub-artikolu 1 tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi li '*Ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma ghandu jittiehed pussess taghha b'mod obligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq*

proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma ghandu jigi miksur b'mod obbligatorju…' ma jistax jittiehed jekk mhux *inter alia* bi hlas ta' kumpens xieraq. Jikkonsegwi ghalhekk li d-dritt ta' sid li jkollu pussess materjali huwa interess fuq proprjeta' u ghalhekk imhares taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minkejja li s-sidien ma gewx imcahhda minn kull interess li ghandhom fil-fond.

Bhala tieni eccezzjoni eccepixxa li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli ghaliex l-Kapitolu 16 u l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta bhala ligi fis-sehh qabel l-1962 jinsabu mharsa bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Illi s-sub-artikolu 9 tal-Artikolu 47 tal-Kostituzzjoni jaqra kif isegwi:

> '(9) 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;

(ċ) 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 (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.'

Illi minn qari ta' dan is-sub-artikolu, l-Qorti taghraf li l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta verament gie promulgat ferm qabel is-sena 1962 u ghalhekk ghandu ragun l-Avukat tal-Istat jargumenta li l-operazzjoni tieghu huma protetti mill-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni. Di piu' r-rikorrenti lanqas ma ndikaw wahda mill-emendi li gew promulgati tul is-snin li taqa' taht xi wiehed mill-paragrafi (a) sa (d) tas-sub-artikolu 9. Ghaldaqstant il-Qorti tqis li din it-tieni eccezzjoni hija fondata fir-rigward il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ser tghaddi sabiex tilqa' l-istess.

Illi dwar il-Kodici Civili, minn harsa lejn it-talbiet jirrizulta li l-ilment tar-rikorrenti huwa indirizzat lejn l-Artikolu 1531J tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jitratta dwar fondi mikrija minn kull tip ta' kazini. Dwar dan l-artikolu fil-parametri tal-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta l-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni ricenti tal-20 ta' Jannar, 2022 fl-ismijiet **Joseph Darmanin et -vs- *Stella Maris Band Club* et** sostniet illi:

24. 'L-aggravju tal-avukat tal-Istat dwar l-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni huwa effettivament akkademiku, għax ukoll jekk il-każ ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni xorta jintlaqat bl-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-

Bniedem u tal-Libertajiet Fun-damentali. Kif sejrin naraw, iżda, l-aggravju huwa wkoll ħażin fil-meritu.

25. L-art. 49(7) tal-Kostituzzjoni jgħid illi emenda, magħmula wara t-3 ta' Marzu 1962, għal liġi li kienet fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962 ma titqiesx bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni sakemm *inter alia* ma "iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba".

26. L-iżball tal-konvenuti hu li jqisu teħid ta' pussess bħala teħid ta' pussess fiżiku biss. "Pussess" f'dan il-kuntest huwa tgawdija ta' dritt jew interess fi proprjetà. Fost id-drittijiet fuq jew dwar proprjetà li huma mħarsa hemm ukoll dak illi s-sid jieħu lura ħwejġu mingħand il-kerrej jekk dan jonqos milli jħares il-kondizzjonijiet tal-kirja. Fil-każ tallum huwa appuntu dan id-dritt tal-atturi li l-art. 1531J(5) Kod. Civ. qiegħed ifittex li jċaħħadhom minnu. Għalhekk, mhux biss l-art. 1531J(5) ma huwiex imħares bl-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni iżda wkoll inkiser fil-każ tallum għax bis-saħħa tiegħu ttieħed mingħand l-atturi dritt li kellhom qabel id-dħul fis-seħħ tiegħu. U lanqas ma jagħmel differenza l-fatt illi l-atturi għandhom biss *utile dominium* li jintemm ftit snin oħra: l-*utile dominium* huwa wkoll dritt imħares mil-liġi u l-fatt li wasal biex jintemm ma jnaqqas xejn minn dan; anzi, *se mai* jagħmel iżjed urġenti l-ħtieġa li l-atturi ma jkomplux aktar jiġu mċaħħda mill-possibilità li kellhom li jgawdu ħwejjiġhom għall-ftit snin li fadal.

27. Lanqas ma jgħid sew l-Avukat tal-Istat illi "ma jarax li hemm wisq distinzjoni bejn indħil leġislattiv fuq it-tiġdid u l-valur tal-kera u ndħil leġislattiv dwar tibdiliet strutturali"; kif sewwa osservat l-ewwel qorti, fil-każ tal-

> art. 1531J(5) l-intervent leġislattiv hu maħsub illi jħares lill-kerrej mill-konsegwenzi tal-għemil illeċitu tiegħu stess, u għalhekk l-element ta' interess pubbliku meħtieġ biex jiġġustifika intervent leġislattiv bħal dak għandu jkun wisq aktar impellenti u, kif rajna, dak l-interess impellenti ma ntweriex li jeżisti.'

Illi dak li nghad mill-Qorti Kostituzzjonali appena kwotat japplika wkoll ghal kaz odjern stante li bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531J l-possibilita' tar-rikorrenti ghar-ripresa tal-fond bin-numru 2 fi Triq Anton Buttigieg, Hamrun gie ristrett billi fejn qabel tibdil strutturali fil-fond seta' jkun opportunita' ghar-ripresa tal-fond, illum din l-illegalita' giet rizolta legislattivament u m'ghadiex taghti lok ghar-ripresa. Ghalhekk din il-Qorti tqis li l-Artikolu 47(9) fil-kaz tal-Artikolu 1531J tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta m'huwiex applikabbli u l-Qorti ser tghaddi sabiex tichad dik il-parti tal-eccezzjoni.

<u>Allegat ksur tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-eccezzjoni bin-numru hdax (11) tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi r-rikorrenti fl-ewwel talba jallegaw lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom ghas-smigh xieraq kontemplati fl-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u fl-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea. Il-Qorti tinnota li kemm fil-mori tal-kawza, kif ukoll fin-nota ta' sottomissjonijiet ma jsir l-ebda accenn mir-rikorrenti ghall-allegat ksur tal-imsemmija artikoli.

L-intimat Avukat tal-Istat da parti tieghu dwar l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni fl-eccezzjoni ndikata bin-numru hdax (11) jeccepixxi r-rikorrenti naqsu milli jfisser dan

l-ilment fir-rikors kostituzzjonali. Isostni li r-rikorrenti ma pprecizawx b'liema mod allegatament gew imcahhda minn smigh xieraq skont il-haqq ghalhekk sa fejn l-ilment huwa miktub fl-astratt, din il-Qorti ghandha tiskarta u ma tiehux konjizzjoni tieghu.

Illi l-Qorti analizzat l-atti in relazzjoni ma' dawn l-ilmenti u rat li mkien ir-rikorrenti ma qed jilmentaw minn xi nuqqas procedurali konsistenti fost affarijiet ohra minn (i) nuqqas ta' tribunal indipendenti u mparzjali, (ii) dewmien ingustifikat waqt smigh ta' kawza, (iii) meta smigh jissokta fl-assenza tal-parti tal-kawza, (iv) nuqqas ta' applikazzjoni tal-principju tal-*audi alteram partem*, u/jew li tressaq il-kawza kif imiss, u (v) nuqqas ta' motivazzjoni tas-sentenza.

Illi l-Qorti taqbel perfettament ma' dak eccepiet mill-Avukat tal-Istat fejn minn harsa lejn il-process jirrizulta li ghajr fir-rikors promotur l-ebda accenn iehor ma sar ghal artikoli taht ezami. Gjaladarba ma jirrizultax li kien hemm xi nuqqas procedurali kif indikat fil-paragrafu precedenti l-Qorti tqis li m'hemmx ksur tal-Artikoli msemmija u ser tichad it-talbiet relatati mal-istess.

<u>**Allegat ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u t-tlettax u l-erbatax l-eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat:**</u>

Ir-rikorrenti fir-rikors promotur jilmentaw minn lezjoni tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea liema artikolu jaqra kif isegwi:

> 'It-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni ghandha tigi assigurata 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, proprjeta', twelid jew *status* iehor.'.

Dwar l-allegat ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea fl-eccezzjoni numru erbatax (14) l-Avukat tal-Istat jeccepixxi li r-rikorrenti ma ndikawx fuq liema kazwali jew status huma allegatament gew diskriminati ghalhekk la darba l-allegat trattament divers mhuwiex xprunat minn wiehed mill-kawzali li jinsabu protetti bl-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk isegwi li l-istharrig konvenzjonali ma jistax jigi milqugh.

Illi fid-decizjoni fl-ismijiet **D.H. and Others -vs- The Czech Republic** (Application nru: 57325/00) deciza fit-13 ta' Novembru, 2007 gie spjegat illi diskriminazzjoni taht il-Konvenzjoni ghandha tinftiehem bhala:

'The Court has established in its case-law that discrimination means treating differently, without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations (see *Willis v. the United Kingdom*, no. 36042/97, §48, ECHR 2002-IV, and *Okpisz v. Germany*, no. 59140/00, §33, 25 October 2005).'.

Illi t-terminu 'similar situation' giet definita fid-decizjoni **Clift -vs- United Kingdom** (Applikazzjoni nru: 7205/07) deciza nhar it-13 ta' Lulju, 2010 bhala s-segwenti:

'The Court has established in its case-law that in order for an issue to arise under Article 14 there must be a difference in the treatment of persons in analogous, or relevantly similar,

situations (D.H. and Others v. the Czech Republic [GC], no. 57325/00, § 175, ECHR 2007; Burden, cited above, § 60; and Carson, cited above, § 61). The Court notes that the requirement to demonstrate an "analogous position" does not require that the comparator groups be identical. The fact that the applicant's situation is not fully analogous to that of shorter-term or life prisoners and that there are differences between the various groups does not preclude the application of Article 14 (see, mutatis mutandis, Petrov v. Bulgaria, no. 15197/02, § 53, 22 May 2008). The applicant must demonstrate that, having regard to the particular nature of his complaint, he was in a relevantly similar situation to others treated differently.'

Il-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza tagħha tat-28 ta' Settembru, 1995 fil-kawża fl-ismijiet **Spadea and Scalabrino v. Italy** osservat illi:

'Article 14 will be breached where, without objective and reasonable justification, persons in "relevantly" similar situations are treated differently. For a claim of violation of this Article to succeed, it has therefore to be established, inter alia, that the situation of the alleged victim can be considered similar to that of persons who have been better treated.'

Fid-decizjoni fl-ismijiet **Anna Galea et -vs- L-Avukat Generali et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar it-8 ta' Frar, 2019 u konfermata fil-maggorparti taghha mill-Qorti Kostituzzjoni bid-decizjoni tal-24 ta' Ottubru, 2019 sostniet illi minkejja li l-protezzjoni ta' hwienet ohra mikrija sejra tintemm fis-sena 2028, l-istess ma japplikax fil-kaz ta' kazini mikrija li sejrin jibqghu

protetti minkejja li jaqghu taht id-definizzjoni ta' hanut.[1] Hekk qalet:

> '*Inoltre* l-protezzjoni li tingħata lill-każini baqgħet waħda indefinita. Għalkemm fir-rigward tal-kirjiet kontrollati tal-ħwienet huwa magħruf li l-protezzjoni hi sas-sena 2028, din id-dispożizzjoni ma tapplikax għall-każini, minkejja li jaqgħu fid-definizzjoni ta' "ħanut". **(ara s-sentenza "Montebello vs AG" (P.A. 7 t'Ottubru 2016).** Għalhekk is-sidien ta' fondi mikrija bħala każini għadhom fi stat ta' inċertezza fir-rigward ta' jekk qattx jistgħu jieħdu l-proprjeta' tagħhom lura.'

Illi dwar l-eccezzjoni numru erbatax (14) il-Qorti temmen li ghalkemm ir-rikorrenti ma ndikawx taht liema wiehed mill-irjus ta' diskriminazzjoni jaqa' l-ilment, mill-assjem tal-atti huwa evidenti li l-ilment huwa dwar diskriminazzjoni bhala sid ta' fond meta mqabbel ma' sidien ohra. F'dawn ic-cirkostanzi din il-Qorti tqis li huwa minnu dak li rriteniet din il-Qorti diversament preseduta fil-kawza fl-ismijiet **Galea -vs- L-Avukat Generali et** li t-trattament bejn sidien ta' kazini u dawk ta' hwienet ohra jista' jammonta ghal diskriminazzjoni. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-eccezzjoni ndikata bil-punt erbatax (14) u tilqa' t-talba tar-rikorrenti kif mposta in relazzjoni mal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

<u>Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta:</u>

Ir-rikorrenti jilmentaw ukoll minn lezjoni tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta li l-aktar parti ta' rilevanza cioe' s-sub-artikolu 3 jaqra kif isegwi:

---

[1] Ara wkoll **B. Tagliaferro & Sons Limited -vs- L-Avukat Generali et** deciza fil-2 ta' Dicembru, 2021 li wkoll ghamel riferenza ghas-sentenza kwotata.

> ‘(3) F’dan l-artikolu, il-kelma "diskriminatorju" tfisser għoti ta’ trattament differenti lil persuni differenti attribwibbli għal kollox jew prinċipalment għad-deskrizzjoni tagħhom rispettiva skont ir-razza, post ta’ oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru li minħabba fihom persuni ta’ deskrizzjoni waħda bħal dawn ikunu suġġetti għal inkapaċitajiet jew restrizzjonijiet li persuni ta’ deskrizzjoni oħra bħal dawn ma jkunux suġġetti għalihom jew ikunu mogħtija privileġġi jew vantaġġi li ma jkunux mogħtija lil persuni ta’ deskrizzjoni oħra bħal dawn.’

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fl-eccezzjoni numru tlettax (13) isostni li l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli minhabba li l-imgieba diskriminatorja mixlija ma gietx inkwadrata taht wiehed mill-irjus ta’ diskriminazzjoni li ghalihom jaghmel referenza s-sub-artikolu 3 tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni.

Illi l-kaz odjern jitratta lment ta’ diskriminazzjoni bhala sid ta’ fond meta mqabbel ma’ sidien ohra, ma jinkwadra taht l-ebda wahda mill-kwalifiki. Isegwi li ma jirrizultax vjolazzjoni skont l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u ghalhekk il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa’ t-tlettax-il eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

<u>Allegat ksur tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea u d-dsatax-il (19) eccezzjoni:</u>

Illi dwar l-allegat ksur tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi li dan l-artikolu ma jesigix xi procedura partikolari dwar kif ghandu jinghata r-rimedju pero’ l-

importanti huwa li jinghata rimedju effettiv quddiem awtorita' nazzjonali. Isostni li fil-fehma tieghu din l-Qorti fis-sede Kostituzzjonali taghha hija awtorita' nazzjonali li tista' taghti rimedju effettiv lir-rikorrenti jekk jinstab li tassew kien hemm vjolazzjoni. Sahaq ukoll li r-rikorrenti qed jattakkaw is-siwi u l-applikazzjoni tal-ligi, b'dan ghalhekk li huma ma jistghux jippretendu li azzjoni bhal din ma tkunx fil-forum kostituzzjonali.

Illi l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni jaqra kif isegwi:

> 'Kull min ikollu mharsa d-drittijiet u libertajiet tieghu kontemplati f'din il-Konvenzjoni ghandu jkollu rimedju effettiv quddiem awtorita nazzjonali ghalkemm dan il-ksur ikun sar minn persuni li jkun qed jagixxi f'kariga ufficjali.'.

Illi dwar l-applikazzjoni tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni fid-decizjoni fl-ismijiet **Angela sive Gina Balzan -vs- Avukat Generali** deciza fil-31 ta' Jannar, 2019 inghad illi:

> 'Dan allura jfisser li dak li jesigi l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni huwa li l-Istat Malti jipprovdi mekkanizmu ta' rimedju effettiv sabiex persuna li thoss li d-drittijiet fundamentali taghha gew miksura jkollha l-mezz li tfittex ghal rimedju kif ukoll mekkanizmu li fejn jinstab li jkun hemm ksur ta' dawn id-drittijiet fundamentali, il-persuna leza tinghata rimedju effettiv. Il-Qorti ssib li dawn iz-zewg mekkanizmi gew imhaddma mill-Istat fil-kaz tal-lum. Infatti r-rikorrenti mhux biss setghet tiehu azzjoni dwar l-ilmenti kostituzzjonali taghha biex tfittex rimedju permezz ta' dawn il-proceduri stess izda, kif ser jinghad aktar il-quddiem, hija ser tkun qed tinghata rimedju fil-fehma tal-Qorti effettiv ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali kif deciz minn

din il-Qorti. Ghalhekk dan l-ilment tar-rikorrenti mhuwhiex ġustifikat.'

Din il-Qorti taghmel taghha l-istess argument stante li fil-fehma ta' din il-Qorti l-proceduri kostituzzjonali huma fihom infushom rimedju effettiv ghall-ilment dwar ksur tad-drittijiet fundamentali. Ghaldaqstant ser tilqa' d-dsatax-il (19) eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tghaddi sabiex tichad dik il-parti tat-talba relatata mal-istess Artikolu 13.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:

Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi illi:

> 'Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.'

Illi dwar dan fid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali datata 31 ta' Jannar, 2014 fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et** inghad illi:

'...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita` (lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.'

Dwar il-principju tal-legalita' (lawfulness) jirrizulta li l-interferenza tal-Istat hija wahda legali stante li temani minn att legislattiv. Jirrizulta wkoll li l-interferenza saret fl-interess generali billi titratta protezzjoni ta' kazini li ghandhom funzjoni pubblika u importanza socjo-kulturali. Madanakollu ma jistax jinghad li gie mhares il-principju tal-proporzjonalita' u dan ghas-segwenti ragunijiet:

1. Fid-dawl tal-Artikolu 1531J sub-artikolu 5 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta rrenda l-possibilita' ta' sidien li jirreprendu l-fond uzat bhala kazin bhala wahda impossibli. Bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531J il-kazin gie awtorizzat li jaghmel alterazzjonijiet strutturali kemm irid minghajr il-kunsens tas-sidien irrispettivament x'jghid il-ftehim lokatizzju.
2. Il-possibilita' li sidien jirriprendu l-fond uzat bhala kazin giet limitata unikament ghal kaz li ma tithallasx kera. skont In oltre skont l-Artikolu 1531J (3)(iii) tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta l-kera qatt ma tista' tammonta ghal izjed minn 1% tal-valur tal-post.
3. Illi ai termini tal-Artikolu 1531J(4) fil-kaz li s-sidien

jipprezentaw rikors quddiem il-Bord tal-Kera sabiex ivarjaw kundizzjonijiet tal-kera, l-Bord ma jistax jibbaza l-konsiderazzjonijiet tieghu fuq il-potenzjal tal-fond ghal zvilupp ghal uzu kummercjali izda ghandu jqis il-fond fl-istat attwali tieghu. Dan ifisser li s-sidien qatt ma jistghu jottjenu kumpens gust billi l-Bord ma jistax jiehu kont il-potenzjal tal-fond ghal zvilupp bil-konsegwenza li jispiccaw b'kera mizera.

4. Jirrizulta li ma giex kreat bilanc gust bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet tar-rikorrenti qua sidien tal-kazin meta wiehed ihares lejn l-kera li jircievu r-rikorrenti u dak li suppost jircievu hekk kif stabbilit mill-Perit Tekniku Joseph Grech fejn irrizulta li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ghola anke ghola mill-percentwal ta' 1% stabbilita' fl-Artikolu 1531J(3)(iii) tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

In vista ta' dak kollu suespost din il-Qorti tqis li huwa minnu li l-Istat ghandu d-dritt u l-obbligu li jippromulga ligijiet biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta' skont l-interess generali, madanakollu, fit-thaddim ta' din id-diskrezzjoni l-Istat xorta m'ghandux johloq sproporzjon bejn d-drittijiet ta' kategoriji ta' persuni diversi hekk kif gara fil-kaz odjern.

Rimedji:

Illi r-rikorrenti odjerni, oltre t-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom, qed jitolbu li (i) l-Qorti tiddikjara li r-rikorrenti m'humiex obbligati jgeddu l-kirja tal-fond favur l-intimat Civic Club Hamrun u (ii) li jinghataw kumpens xieraq ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali li ghandhom jithallsu lilhom mill-intimati jew min minnhom.

Dikjarazzjoni li r-rikorrenti m'humiex obbligati jgeddu l-kirja:

Illi fit-tielet talba taghhom ir-rikorrenti qed jitolbu wkoll bhala rimedju dikjarazzjoni li m'humiex obbligati li jgeddu l-kirja tal-fond favur l-intimat Civic Club Hamrun. Stante li l-Qorti qed tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti li l-artikoli 3, 4, 9 (a) u 12 tal-Ordinanza li Tirregola t-tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69) u l-artikolu 1531J (1) tal-Kodici Civili (Kap. 16) u l-artikolu 2 tar-Rgolamenti dwar Kundizzjonijiet tal-Kirjiet tal-Kazini (S.L. 16.13) huma fil-fatt lesivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif ahjar espost aktar il-fuq f'din id-decizjoni u stante wkoll li l-Qorti ma tqisx li r-rikorrenti jista' jkollhom rimedju effettiv quddiem xi Qorti, Bord jew Tribunal iehor, ghalhekk din it-talba ghandha tigi milqugha.

Kumpens:

Illi dwar il-kumpens dovut lir-rikorrenti Dr Louis Bianchi et il-Qorti ser tiehu kont tal-insenjamenti tal-Qorti ta' Strasburgu fejn gie dikjarat li tali kumpens m'ghandux jigi kkunsidrat bhala hlas ta' danni civili. In fatti fil-kawza fl-ismijiet **Herbert Brincat et -vs- Avukat Generali et** deciza fis-27 ta' Gunju, 2019, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sede Kostituzzjonali taghha rriteniet illi:

> '... l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu

1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi.'

F'dan l-istadju l-Qorti taghmel partikolari referenza ghas-sentenza deciza recentement mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet **Doreen Grima et -vs- Avukat Generali et** bir-rikors numru 220/2019/1 li ghamlet referenza ghad-decizjoni **Cauchi -vs- Malta** deciza mill-Qorti Ewropea deciza fil-25 ta' Marzu, 2021. Il-Qorti tqis li ghalkemm f'dik is-sentenza ssir referenza partikolari ghall-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta), ma tarax ghaliex l-istess principji enuncjati u r-ragunament applikat f'dak il-kaz m'ghandux japplika wkoll ghall-kaz odjern:

'13. Imbagħad f'sentenza riċenti tal-Qorti Ewropea **Cauchi v. Malta** tal-25 ta' Marzu 2021, intqal:

"103. 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 (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony

Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time".

14. F'din is-sentenza l-Qorti Ewropea għamlitha ċara dwar x'hiex għandu jkun hemm tnaqqis mill-istimi tal-valur lokatizju tal-fond oġġett tal-kawża.

15. Fiċ-ċirkostanzi l-atturi għandhom raġun jilmentaw dwar it-tnaqqis li għamlet l-ewwel Qorti għal dak li rreferiet għalih bħala passivita' tal-atturi u l-predeċessuri tagħhom. Madankollu xorta għandu jsir tnaqqis ta' 20% kif spjegat fis-sentenza **Cauchi v. Malta**.

16. Il-Qorti żżid li:

i. Fl-1 ta' Awwissu 2018 daħal fis-seħħ l-Art. 12B tal-Kap. 158 li pprovda kif għandu jsir l-awment tal-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Dik id-disposizzjoni ma kinitx il-meritu tal-kawża in eżami. Għalhekk mid-dokumenti MEX1

għandha tonqos il-kera għall-aħħar ħames xhur tal-2018 u 2019, ċjoe` €7,140. Total ta' €84,705 (€91,845 - €7,140).
ii. Skont il-kalkoli li għamlet, il-kera li suppost tħallset lis-sidien minn meta spiċċa ċ-ċens fl-aħħar ta' Gunju 1981 sal-31 ta' Lulju 2018 kien €7,351 (ara skeda 'A').

Skeda 'A'.
L-enfitewsi bdiet fl-1 ta' Lulju 1964 u skadiet fit-30 ta' Lulju 1981, u ċ- ċens kien Lm32 (€74.54) fis-sena.

Sena	**Kera dovuta f'sena**	**Indici ta' inflazzjoni**	**Total**
		172 fl-1964	
1/07/1981 - 30/06/1996	€ 149.06	408.16 fl-1981	€ 2,235.90
1/07/1996 – 30/06/2011	€ 200.00	549.95 fl-1996	€ 3,000.00
1/07/2011 – 31/12/2012	€ 287.67	791.02 fl-2011	€ 431.51
1/01/2013 – 31/12/2015	€ 298.70	821.34 fl-2013	€ 896.10
1/01/2016 – 31/07/2018	€ 304.86	838.39 fl-2016	€ 787.55
			Total: €7,351.00

---

17. Għaldaqstant il-kumpens pekunjarju dovut hu €84,705 - €7,351 = €77,354 – 35% = €50,280 – 20% = €40,224.'.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-intimat Civic Club Hamrun kien ilu jgawdi l-fond sebgha u tmenin (87) sena. Jirrizulta li l-intimat

kazin ghadu jgawdi l-fond sal-gurnata tal-llum.

Il-Qorti tinnota li mill-atti jirrizulta li r-rikorrenti Dr Louis Bianchi et saru proprjetarji tal-fond mertu tal-kawza mal-mewt ta' zijithom Suor Maria Veronica Bianchi fl-14 ta' Novembru, 2016 fejn il-wirt u successjoni taghha kien regolat bl-ahhar testment taghha tat-22 ta' Jannar, 2016 fl-atti tan-Nutar Pamela Mifsud Bonnici ghalkemm ghandu jitqies li huma dahlu fiz-zarbun tal-antekawza taghhom.

Illi skont ir-rapport tal-Perit Tekniku Joe Grech il-valur tal-proprjeta' in kwistjoni huwa dak ta' tlett mija u hamsin elf Ewro (€350,000). Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' fis-suq miftuh matul is-snin April 1987 (meta dahal fis-sehh l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) sal-2020 (hekk kif mitlub fil-verbal tad-19 ta' Novembru, 2020 a fol. 54 tal-process), kif stmat mill-Perit Tekniku Joseph Grech, jammonta komplessivament ghal dak ta' tlett mija u tmint elef mija sitta u sittin Ewro u sebgha u sittin centezmu (€308,166.67). Mill-atti jirrizulta li l-inkwilin Civic Club Hamrun kien ihallas l-ammont ta' hamsa u erbghin (Lm 45) tal-munita l-antika ekwivalenti ghas-somma ta' mija u erbgha Ewro u tnejn u tmenin centezmu (€104.82). Ghalhekk ghall-istess perijodu jirrizulta li r-rikorrenti thallsu s-somma cirka ta' tlett elef hames mija tmienja u ghoxrin Ewro u erbgha u disghin centezmu (€3,528.94).

Il-Qorti wara li rat id-decizjonijiet suesposti u ohrajn, tasal ghas-segwenti likwidazzjoni tad-danni pekunjarji:

Kera dovuta mis-sena 1987 sas-sena 2020 skont ir-rapport peritali tammonta komplessivament ghal tlett mija u tmint elef mija sitta u sittin Ewro u sebgha u sittin centezmu (€308,166.67).

Il-kera percepita mis-sena 1987 sas-sena 2020 qed tigi kalkolata ghas-somma komplessiva ta' tlett elef hames mija tmienja u ghoxrin Ewro u erbgha u disghin centezmu (€3,528.94).

€ 308,166.67 - €3,528.94 = € 304,637.73

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, ghandha titnaqqas somma ulterjuri ekwivalenti ghal 35% u wkoll persentagg ulterjuri ta' 20% stante li kif inghad fil-gurisprudenza suesposta mhux neccessarjament il-proprjeta' in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera:

€ 304,637.73 – 35%=€ 198,014.52 – 20% = € 158,411.62

Ammont ta' kumpens: mija tmienja u hamsin elf, erba mija u hdax il-Euro u tnejn u sittin centezmu (€ 158,411.62).

In kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-*quantum* tal-kumpens moghti tibqa' dejjem f'idejn il-Qrati taghna u fic-cirkostanzi din il-Qorti ma jidrilhiex li ghandha tiddipartixxi mill-linja kwazi kostanti mehuda mill-Qrati taghna. Ghaldaqstant in vista wkoll tas-somma gia likwidata f'danni suesposta l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' hamest elef Euro (€5,000) hija wahda idonea u gusta fic-cirkustanzi.

Decizjoni:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-hames (5) eccezzjoni tal-intimat Civic Club Hamrun stante li giet irtirata;

2. Tilqa' l-ewwel (1) eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat sa fejn huwa kompatibbli ma' dak suespost;

3. Tilqa' in parte t-tieni (2) eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u dan fejn jirrigwarda l-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

4. Tilqa' l-hdax-il (11) eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat stante li m'hemmx ksur tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

5. Tilqa' t-tlettax-il (13) eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat stante li ma jirrizultax vjolazzjoni tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

6. Tilqa' id-dsatax-il (19) eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat dwar l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

7. Tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat u l-intimat Civic Club Hamrun sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

8. Tilqa' limitatament l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi li l-artikoli 3, 4, 9(a) u 12 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kap. 69), l-art. 1531J(1) tal-Kodici Civili u l-art. 2 tar-Regolamenti dwar Kundizzjonijiet tal-Kirjiet tal-Kazini (S.L. 16.13) u/jew l-

applikazzjoni taghhom ghall-kirja msemmija tal-fond 2, Triq Anton Buttigieg, Hamrun, jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif fuq inghad, u senjatament dawk protetti bl-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni u bl-artikoli 14 u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali kif dettaljat aktar il' fuq f'din id-decizjoni filwaqt li tichadha fil-bqija tal-artikoli ndikati stante li l-eccezzjonijiet gew milqugha aktar il' fuq;

9. Tilqa' t-tieni talba u konsegwentement u ghar-ragunijiet premessi, tiddikjara li l-imsemmija artikoli 3, 4, 9(a) u 12 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kap. 69), l-art. 1531J(1) tal-Kodici Civili u l-art. 2 tar-Regolamenti dwar Kundizzjonijiet tal-Kirjiet tal-Kazini (S.L. 16.13) ma japplikawx ghall-kirja msemmija tal-fond 2, Triq Anton Buttigieg, Hamrun;

10. Tilqa' it-tielet talba u tghaddi sabiex bhala rimedji u provvedimenti sabiex tizgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, (i) tiddikjara li r-rikorrenti mhumiex obbligati jgeddu l-kirja tal-fond koncernat f'dan ir-rikors li jinsab fil-Hamrun, favur l-intimat Civic Club Hamrun, (ii) tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas kumpens xieraq ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija tar-rikorrenti u ghall-okkupazzjoni ta' dan il-fond bi vjolazzjoni tal-istess drittijiet f'danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti fl-ammont komplessiv ta' mija tlieta u sittin elf, erba' mija u hdax-il Ewro u tnejn u sittin centezmu (€163,411.62).

Bl-ispejjez kollha, nkluz tal-intimat Civic Club Hamrun ghandhom jigu sopportati nterament mill-intimat Avukat tal-Istat.

In vista li din il-Qorti sabet lezjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti rizultanti minn applikazzjoni ta' ligijiet vigenti tordna notifika tad-decizjoni odjerna lill-Onorevoli Speaker tal-Parlament Malti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
4 ta' Ottubru, 2022

Karen Falzon
Deputat Registratur
4 ta' Ottubru, 2022