PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

27 TA' OTTUBRU 2022

Kawza Numru:

Rik. Kost. 32/2017 RGM

Marie Christine Ramsay Pergola

u b'digriet tal-15 ta' Frar 2022

l-ġudizzju ġie trasfuż f'isem Justine Pergola stante l-mewt

ta' l-attriċi Marie Christine Ramsay Pergola

vs.

L-Avukat Ġenerali illum l-Avukat tal-Istat

u

Għaqda tal-Mużika San Gejtanu

Il-Qorti:

Din il-kawża titratta ilment konvenzjonali ta' sid fond immobiljari ġewwa Triq il-Kbira San Ġużepp, Ħamrun li lura fis-sena 1926 kien inkera bħala każin tal-banda. Is-Sid tilmenta illi b'effett tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta la tista' tieħu lura l-proprjeta' u lanqas tista' titlob kera adegwat. Għalhekk qed titlob lill-Qorti sabiex tiddikjara leżjoni tad-dritt fundamentali tagħha qua sid għat-tgawdija ta' ħwejjiġha kif protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. Qed titlob ukoll rimedju għal dan il-ksur inkluż danni pekunjarji u non-pekunjarji kif ukoll ordni ta' żgumbrament tal-għaqda mużikali mill-istess fond.

Preambolu.

Rat ir-**rikors ta' Marie Christine Ramsay Pergola (aktar 'l isfel imsejħa ir-Rikorrenti Ramsay Pergola jew ir-Rikorrenti)** ipprezentat fit-12 ta' Mejju, 2017 li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:

1. Illi l-esponenti tippossjedi fi propjeta assoluta l-fond numru sebgha mija u tlieta u sebgha mija u erbgha (703 u 704), qabel bin numri 419 u 420, fi Triq il-Kbira San Guzepp Hamrun kif assenjat lilha f' divizjoni parzjali tal-wirt tal-Markiz Giovanni Scicluna bis-sahha tal-kuntratt ppublikat minn Nutar Tonio Spiteri fis-17 ta' Marzu 2016, estratt anness bhala **Dok RP1**.

2. Illi dan il-fond huwa okkupat mill-intimata Ghaqda tal-Muzika San Gejtanu b' titolu ta' lokazzjoni moghti originarjament minn Francesco Portanier b' att pubbliku tat-2 ta' Gunju 1926 in atti Nutar Angelo Cachia lill-istess Ghaqda li dak iz-zmien kien jisimha *Societa Filarmonika e*

Circolo San Gaetano del Hamrun. Kopja tal-kuntratt qieghed jigi ezebit bhala **Dok RP2.**

3. Illi din il-lokazzjoni saret ghal perjodu ta' tmien snin *di fermo* u tmien snin ohra *di rispetto* b' effett mill-ewwel (1) ta' Settembru ta' l-istess sena 1926 ghall-kera ta' mija u ghoxrin lira (£120), illum €279.52, fis-sena.

4. Illi Francesco Portanier kien inghata dan il-fond b' titolu ta' enfitewsi temporanju ghal perjodu ta' tletin (30) sena mill-Markiz Giovanni Scicluna permezz ta' kuntratt ippubblikat minn-Nutar Angelo Cachia fid-9 ta' Novembru 1925. Kopja ezebita bhala **Dok RP3**

5. Illi bis-sahha ta' kuntratt ippubblikat minn Nutar Angelo Cachia fl-4 ta' Marzu 1934 il-Markiz Giovanni Scicluna akkwista minghand Francesco Portanier u uliedu bhala eredi tal-premorta martu Anna Portanier *inter alia* l-*utile dominju* temporanju ghal-zmien ta' cirka ghoxrin sena Ii kien fadal tal-korp ta' bini fil-Hamrun bin-numri 418, 419, 420 u 421 u ghalhekk ikkonsolida l-*utile dominju* temporanju mad-*dirett dominju* temporanju u l-propjeta assoluta wara t-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika u sar l-propjetarju assolut. Kopja ezebita bhala **Dok RP4**

6. Illi meta ghalaq il-perjodu ta' lokazzjoni wara sittax il-sena, u ghalhekk fil-31 ta' Awissu 1942, l-Ghaqda Muzikali San Guzepp ghazlet li tkompli iggedded il-lokazzjoni vesru il-Markiz John Scicluna bis-sahha tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta liema ligi giet promulgata bhala Ordinanza XXI tas-sena 1931 u giet *in vigore* fid-19 ta' Gunju 1931, liema ligi ghalhekk ma kienitx ghadha *in vigore* meta bdiet il-lokazzjoni favur l-ghaqda intimata.

7. Illi illum il-gurnata minhabba l-applikazzjoni tal-Kap 69 il-kera tal-fond huwa ta' €361.32 fis-sena waqt li Ghaqda qeghda toffri ukoll skond l-Avviz Legali 195 tas-sena 2014 is-somma ta' €945.75 ekwivalenti ghal 5% tad-dhul ekonomiku ghas-sena finanzjarja 2015 kif jidher minn **Dok RP5** anness. B' kollox ghalhekk €1,307.07.

8. Illi skond ir-rapport tal-AIC Godwin Abela maghmul fil-21 ta' Ottubru 2016 dan il-fond 703 u 704 Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun ghandu *footprint* totali ta' 1,295 metri kwadri u valur ta' zewg miljun Euro (€2,000,000). Kopja tad-deskrizzjoni u stima qieghda tigi ezebita bhala **Dok RP6.**

9. Illi ghalhekk id-dhul attwali tal-esponenti huwa biss ta' 0.06535% tal-valur attwali tal-propjeta mikrija.

10. Illi l-emendi li saru fil-Kap 16 permezz tal-Att numru X tas-sena 2009, il-legistlatur m' ghamel l-ebda tibdil favur is-sid ghal dak li jirrigwarda kirjiet ta' kazini li bdew qabel l-1 ta' Gunju 1995 u sahansitra gie emendat l-Artiklu 1525 Kap 16 li jipprovdi fil-proviso ghal subartiklu (3) :

Iżda fond mikri lil soċjetà jew mikri lil entità mużikali, filantropika, soċjali, sportiva jew politika, użat bħala każin ma għandux jitqies bħala fond kummerċjali ukoll jekk parti minnu hi utilizzata għal skop ta' qligħ;

11. In kwantu ghalhekk kazin ma jitqiesx bhala fond kummercjali, id-dritt ta' tigdid tal-lokazzjoni taht l-istess kondizzjonijiet ma jieqafx fil-31 ta' Mejju 2028 kif jieqaf ghal fondi kummerjali kollha mikrija qabel 1 ta' Gunju 1995 li jkunu f' dik id-data fil-perjodu re-lokatizzju taht il-Kap 69.

12. Illi ghalhekk l-esponenti la tista' tirriprendi il-pussess tal-fond taghha u lanqas ma huwa possibli ghaliha li tawmenta l-kera b' mod li tirrifletti dak li tista' attwalment trendi l-propjeta taghha fis-suq.

13. Illi l-fatti fuq esposti jikkostitwixxu ksur tal-Artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea kif adottat bis-sahha tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-esponenti interpellat lill-intimati biex jersqu biex jipprovdulha rimedju bl-ittra ufficjali numru 654/2017PA pprezentata fl-20 ta' Frar 2017 kopja **Dok RP7** izda naqsu li jaghmlu dan.

Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett kollu u ghal ragunijiet fuq esposti illi din l-Onorabbli Qorti:

1) Tiddikjara, tistabilixxi u tiddeciedi illi l-fatti fuq esposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti sancit fl-Artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea kif adottat bis-sahha tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

2) Tiddikjara tistabillixxi u tiddeciedi illi l-provedimenti kollha tal-Kap 69 in kwantu introdotti wara d-data tal-lokazzjoni favur l-Ghaqda intimata li saret permezz ta' att ippubblikat minn Nutar Angelo Cachia fit-2 ta' Gunju 1926, liema provedimenti a' rigward ta'kazini kif inhu l-fond mertu ta' dawn il-proceduri gew mizmuma fis-sehh bl-Att X tas-sena 2009, u in kwantu jolqtu il-fond tal-esponenti, jiksru l-Artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea kif adottat bis-sahha tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta u huma ghahekk nulli u bl-effet u inapplikabbli ghar-rigward tal-fond tal-esponenti u konsegwentement l-Ghaqda intimata ma tistax tistrieh fuq l-ebda dispozizzjoni tal-Kap 69 Ligijiet ta' Malta biex tkompli iggedded il-lokazzjoni u tibqa tokkupa l-fond b' titolu ta' kera.

3) Taghti konsegwentement dawk ir-rimedji li tqis xierqa biex taghmel tajjeb ghall-ksur tal-imsemmi Artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, billi *inter alia* tiddikjara u tiddiciedi illi l-esponenti m'hiex obbligata li ggedded il-kirja tal-fond 703 u 704 Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun u tawtorizza lill-esponenti tirriprendi l-pusess fiziku tal-fond fi zmien qasir u perentorju u tikkumpensa lill-esponenti billi tikundanna lill-intimati jew min minnhom jhallsu kumpens u danni lll-esponenti b'effet mill-1 ta' Settembru 1942, data ta' terminazzjoni tal-perjodu kontrattwali tal-lokazzjoni, sal-lum.

Bl-ispejjes inkluzi dawk tal-ittra ufficjali numru 654/207PA pprezentata fil 20 ta'Frar 2017 kontra l-intimati ngunti minn issa in subizzjoni.

Risposta tal-Avukat Ġenerali llum l-Avukat tal-Istat.

Rat ir-**Risposta tal-Avukat Ġenerali illum l-Avukat tal-Istat (minn hawn 'il quddiem imsejjaħ l-Avukat tal-Istat)** ppreżentata fid-29 ta' Mejju, 2017 fejn ġie eċċepit:

1. Illi fl-ewwel lok kif mistqarr mir-rikorrenti stess fir-rikors konvenzjonali tagħha, ir-relazzjoni tagħha mal-għaqda mużikali hija regolata b'kuntratt ta' kera. Ifisser dan li hawnhekk m'għandniex każ ta' teħid jew deprivazzjoni ta' proprjetà min-naħa tal-Istat kif imsemmi fl-ewwel parti tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** billi r-relazzjoni ta' kera kienet imnissla mir-rieda ħielsa tal-partijiet involuti;

2. Illi tabilħaqq ma jista' jinstab ebda ksur konvenzjonali għaliex kien l-awtur tar-rikorrent stess li għażel li joqgħod għal-liġi li kienet tirregola t-tiġdid u ż-żieda fil-kera. Dan għaliex meta ġie ffirmat il-kuntratt ta' kirja fit-2 ta' Ġunju 1926 kien hemm ġa fis-seħħ l-**Att I tal-1925** li kien

jirregola kemm it-tiġdid tal-kirja u kif ukoll iż-żieda tal-kera wara l-għeluq taż-żmien oriġinali, tista' tgħid bl-istess mod bħall-**Ordinanza XXI tal-1931** li wara ħadet post l-**Att 1 tal-1925** u l-**Att XXIII tal-1929**. Tassew ħadd ma ġiegħel lill-awtur tar-rikorrenti jidħol għal kirja protetta u la dan hu hekk, ir-rikorrent ma tistax tinqeda b'din il-kawża biex tħassar dak li wettaq u ried il-predeċessur tagħha;

3. Illi mingħajr preġudizzju għal premess, safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra d-dispożizzjonijiet tal-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** u l-emendi l-ġodda mdaħħla bl-**Att X tal-2009** li huma maħsuba biex jipproteġu ċertu kirjiet partikolari, tajjeb li jingħad li skont il-*proviso* tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ħarsien tal-interess ġenerali;

4. Illi f'dan il-każ l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjetà mikrija mir-rikorrenti taqa' fl-ambitu tal-proviso tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** peress li l-miżura ċensurata mir-rikorrenti hija waħda legali għaliex it-tiġdid awtomatiku tal-kirja u l-kontroll tal-valur tal-kera favur każini tal-banda toħroġ mil-liġi stess kif anke rikonoxxut mir-rikorrenti fir-rikors tagħha. Barra minn hekk, l-iskop ta' din il-liġi għandha għan leġittimu għaliex iż-żamma u l-ħarsien ta' każini tal-banda huwa fl-interess ġenerali għaliex dawn jgħinu jseddqu l-identità soċjali, kulturali u folkoristika ġewwa pajjiżna, barra li anke jassistu fl-iżvilupp tat-talent mużikali;

5. Illi għalhekk ġaladarba huwa fl-interess ġenerali li jkollna każini tal-banda mxerrda mal-irħula u l-ibliet Maltin, ma hemm xejn ħażin taħt il-

Konvenzjoni Ewropea, li l-liġi Maltija tiddisponi li l-kirjiet tagħhom għandhom jibqgħu jiġġeddu awtomatikament sakemm l-amministraturi tal-każin ikun qegħdin iħarsu l-kundizzjonijiet tal-kirja oriġinali u d-dispożizzjonijiet pertinenti fil-liġi. Għalhekk safejn ir-rikorrenti qegħda tippretendi li l-kirja favur l-għaqda tal-mużika San Gejtanu m'għandhiex tibqa' tiġi mġedda, tali talba mhijiex waħda mistħoqqa għaliex huwa fl-interess ġenerali li każini tal-banda jibqgħu jaħdmu u jagħmlu l-ġid f'pajjiżna – ara għal dak li jiswa s-sentenza ***Josephine Mary Vella vs. Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali et*** deċiża fil-25 ta' Mejju 2012, fejn il-Qorti Kostituzzjonali ħassret sentenza preċedenti li kienet ordnat l-iżgumbrament tal-għaqda mużikali ta' San'Anard f'Ħal Kirkop;

6. Illi subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment marbut mal-*capping* tal-kera, jissokta jingħad li l-ammont tal-kera li kellu jitħallas għall-kiri ta' dan il-każin kien impost mill-awtur tar-rikorrenti bi qbil mal-għaqda mużikali. Għalhekk ma kienx l-Istat li ddetta l-ammont ta' kemm kellha tkun il-kera;

7. Illi ulterjorment dwar l-ammont ta' kera li bħallissa jorbot il-każin tal-banda għalkemm jista' jkun li dan ma jirriflettix il-valur attwali tiegħu fuq is-suq, 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. Fuq kollox imbagħad, ladarba l-post inkera biex jintuża bħala każin tal-banda huwa loġiku li l-valur attwali tiegħu għandu jibqa' jitqies bħala każin ta' din l-għamla, b'dana li r-rikorrenti ma tistax tispekula l-valur tal-kera daqslikieku l-fond kien qiegħed jintuża għal skopijiet kummerċjali;

8. Illi taħt dan il-kuntest l-esponent ma jabqilx mar-rikorrenti li l-leġislatur ma għamilx bidliet fil-konfront tal-każini tal-banda. Għalkemm huwa minnu li fl-**Att X ta-2009** il-leġislatur ma riedx li l-każini tal-banda

jiġu trattati u regolati bħala kirjiet kummerċjali, min-naħa l-oħra però l-leġislatur daħħal ir-**Regolamenti dwar il-Kundizzjonijiet tal-Kirjiet ta' Każini (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.13)** li permezz tagħhom l-Istat stabbilixxa bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid, tal-każini u tal-interess pubbliku;

9. Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** u għalhekk kull talba marbuta ma' dan l-artikolu mhix mistħoqqha;

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan li ngħad l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrent bl-ispejjeż kontra tagħha;

Risposta tal-Għaqda tal-Mużika San Gaetanu.

Rat ir-**Risposta ta' Anselm Sciberras, Nigel Vella u John Mangion fil-vesti taghhom ta' President, Segretarju Generali u Kaxxier rispettivament tal-Ghaqda tal-Muzika San Gaetanu (aktar 'l isfel imsejġa l-Għaqda Mużikali)** fejn ġie eċċepit:

Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom għalhekk jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħha, u dan għar-raġunijiet li jsegwu:-

(1) Illi in linea preliminari, l-Għaqda esponenti ma hijiex il-leġittimi kontradittriċi in kwantu qed jiġi allegat u konsegwentement mitlub mir-rikorrenti dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha, u

dan għaliex l-Għaqda esponenti fl-ebda stadju ma kkomettiet xi vjolazzjoni u/jew kissret id-drittijiet fondamentali tal-istess rikorrenti;

(2) Illi ukoll, u fl-istess linea preliminari, il-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta m'għandu ebda' applikazzjoni għal azzjonijiet li seħħew qabel it-30 ta' April, 1987 (vide l-artikolu 7 tal-istess Kap. 319);

(3) Illi fit-tielet lok, u mingħajr ebda' preġudizzju għall-premess, din l-Onorabbli Qorti ma hijiex kompetenti tordna l-iżgumbrament tal-Għaqda esponenti mill-fond mertu tal-każ. Invece, huwa biss il-Bord li Jirregola l-Kera li jista' jordna dan, *multo magis* meta l-kera in kwistjoni għadha *in vigore*;

(4) Illi fir-raba lok, u mingħajr ebda' preġudizzju għall-premess, it-titolu ta' kera godut mill-Għaqda esponenti huwa wieħed legali u protett u dan bis-saħħa kemm tal-liġi ġenerali, u ċioe l-artikolu 1531J tal-Kodiċi Ċivili, u kemm tal-liġi speċjali, u ċioe' il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

(5) Illi fil-ħames lok, u mingħajr ebda' preġudizzju għall-premess, il-liġijiet in kwistjoni ma humiex leżivi tad-drittjiet fondamentali, in kwantu jservu għan leġittimu u soċjali, u ċioe' intiżi biex jittutelaw lill-għaqdiet mużikali u filantropiċi bħal ma hija l-Għaqda esponenti, li għandha *inter alia*, l-għan li sseddaq l-identita' ġenerali, kulturali u soċjali tal-lokal tal-Ħamrun, oltre li tiżviluppa t-talent mużikali u edukattiv fl-istess lokal;

(6) Illi fis-sitt lok, u mingħajr ebda' preġudizzju għall-premess, ma jeżistux l-estremi ta' żbilanċ sproporzjonat bejn l-interessi individwali tar-rikorrenti u dawk tas-soċjeta' in kwantu l-liġi proprju mhux biss taħseb għal żieda <u>annwali</u> fil-kera, iżda anke' għal żieda addizzjonali ta' 5% tal-introjtu li jista' jkun ġenerat mill-attività ekonomika tal-Każin, u dan kif fil-fatt seħħ permezz tal-Avviż Legali numru 195 tal-2014;

(7) Illi f'kull każ, iżda assolutament mingħajr ebda' preġudizzju għall-premess, ir-rikorrenti għandha tagħti prova ċara u inekwivoka tal-valur tal-

fond mertu ta’ dan il-każ, anke il-għaliex ir-rapport *ex parte* minnha ppreżentat jagħti valur eżaġeratament għoli li l-Għaqda esponenti minn issa tiddikjara li qiegħda tikkontesta;

(8) Illi wkoll, iżda assolutament mingħajr ebda’ preġudizzju għall-premess, l-Għaqda esponenti minn issa id-dritt ta’ rivalsa fil-konfront tal-Gvern ta’ Malta, f’każ illi hija tiġi żgumbrata mill-fond lokat lilha mir-rikorrenti;

(9) Illi finalment, u stante li din hija materja ta’ indole kostituzzjonali, iżda assolutament mingħajr ebda’ preġudizzju għall-premess, l-eċċipjenti jagħmlu tagħhom kwalunkwe eċċezzjoni li talvolta tista’ tingħata mill-konvenut l-ieħor.

Semgħat ix-xhieda mressqa mill-partijiet.

Rat id-digriet tat-23 ta’ Mejju 2018 li permezz tiegħu din il-Qorti diversament presjeduta innominat bħala perit tekniku lill-Perit Mario Axisa sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-Fond kif ukoll li jagħmel valutazzjoni tax-xogħolijiet tal-irħam li sar mill-Għaqda Mużikali matul is-snin u jagħti stima tal-istess.

Rat ir-rapport tekniku tal-Perit Mario Axisa ppreżentat fil-11 ta’ Marzu 2019 u maħluf fis-16 ta’ Ottubru 2019.[1]

Rat id-digriet ta’ din il-Qorti tal-15 ta’ Frar 2022 li permezz tiegħu l-ġudizzju ġie trasfuż minn isem ir-rikorrenti oriġinali, li mietet fil-mori tal-kawża, għal isem bintha Justine Pergola (**ir-Rikorrenti Pergola jew ir-Rikorrenti)**.

[1] Paġna 327 tal-proċess

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-Rikorrenti tal-20 ta' Ġunju 2022, in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Għaqda Mużikali tas-26 ta' Lulju 2022 u n-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat tat-8 ta' Awissu 2022.

Rat li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

Ikkonsdirat;

Fatti Rilevanti.

Ir-Rikorrenti Pergola hija t-tifla u l-unika eredi ta' ommha d-defunta Rikorrenti Marie Christina Ramsay Pergola (ir-rikorrenti oriġinali).

Il-fond mertu tal-kawża jinstab ġewwa l-Ħamrun, fi Triq il-Kbira San Ġużepp bin-numri 703 u 704 (aktar l' isfel imsejjaħ **Il-Każin** jew **il-Fond**)

Dan il-Fond kien oriġinarjament inxtara mill-Markiż Giuseppe Scicluna fit-3 t'Ottubru 1904 inforza ta' kuntratt in atti Nutar Luigi Gauci Forno.

Il-Markiż Giuseppe Scicluna u martu mietu mingħajr testment[2] u l-assi ereditarji tagħhom għaddew għand l-unika wild tagħhom il-Markiż Giovanni sive John Scicluna.

Fid-9 ta' Novembru 1925, permezz ta' kuntratt in atti Nutar Angelo Cachia, il-Markiż Giovanni Scicluna kien ikkonċeda l-Fond lil Francesco Portanier b'titolu ta' emfitewsi temporanja.

B'att pubbliku tat-2 ta' Ġunju 1926 Francesco Portanier, qua utilista temporanju tal-Fond, kera il-Fond lill-Għaqda Mużikali li dak iż-żmien kienet iġġib l-isem *Societa' Filarmonica e Circolo San Gaetano del Hamrun* u dan għal perijodu ta' tmien snin *di fermo* u tmien snin

[2] Fl-14 ta' Frar 1907 u l-1 ta' Novembru 1919 rispettivament

di rispetto **bil-kera ta' mija u għoxrin lira (£120) fis-sena, li konvertiti għal munita ewro jiġu €279.52.**

Fid-19 ta' Ġunju 1931 daħal il-vigore il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta liema liġi ġiet promulgata bis-saħħa tal-Ordinanza XXI tas-sena 1931.

Bis-saħħa ta' kuntratt tal-4 ta' Marzu 1934 in atti Nutar Angelo Cachia il-Markiż Giovanni Scicluna xtara lura ir-rimanenti utile dominium temporanju mingħand Francesco Portanier.

Fil-31 ta' Awissu 1942 skada il-perijodu oriġinali tal-kirja ta' sittax-il sena u jirriżulta illi l-Għaqda Mużikali għażlet li tibqa' bil-kera fil-Fond bil-quantum tal-kera u l-protezzjoni tal-kirja kif regolat mill-Ordinanza tal-1931 illum Kap. 69.

Il-Markiż Giovanni Scicluna miet fl-14 ta' Frar 1970 u in forza ta' testment ħalla lil erba' uliedu, fosthom Corinne Ramsay, omm ir-Rikorrenti oriġinali Ramsay Pergola, l-użufrutt filwaqt li ħalla lill-ulied rispettivi ta' uliedu sidien tas-sehem rispettiv.

B'hekk ir-Rikorrenti Ramsay Pergola saret sid ta' kwart tal-Fond fl-14 ta' Frar 1970.

Fit-30 ta' Marzu 1977 miet wieħed mill-aħwa, il-Baruni Patrick Scicluna, u innomina lit-tlett ħutu eredi universali fosthom Corinne Ramsay, omm ir-Rikorrenti Raymsay Pergola.

Fis-6 ta' Ġunju 1995 miet iben ieħor tal-Markiż Giovanni Scicluna, il-Markiż Joseph Scicluna li ħalla b'eredi universali tiegħu lir-Rikorrenti Ramsay Pergola li allura akkwistat ulterjorment kwart (1/4) sehem indiviż mill-Fond biex b'hekk fis-6 ta' Ġunju 1995 ir-Rikorrenti Ramsay Pergola kienet tipposjedi nofs indiviż tal-Fond.

Fil-31 ta' Diċembru 2007 mietet Corinne Ramsay u ħalliet b'eredi universali tagħha lil bintha unika ir-Rikorrenti Marie Christianne Ramsay Pergola.

Mal-mewt ta' Corinne Ramsay l-użufrutt li kienet tgawdi matul ħajjitha ġie fi tmiemu u r-Rikorrenti Ramsay Pergola saret patruna assoluta ta' nofs indiviż tal-Fond.

Fis-17 ta' Marzu 2016, in forza ta' diviżjoni parzjali tal-wirt tal-Markiż Giovanni Scicluna ppubblikat min-Nutar Dr Tonio Spiteri, ir-Rikorrenti Ramsay Pergola akkwistat in-nofs indiviż l-ieħor tal-fond.

Fil-mori tal-kawża mietet ir-Rikorrenti Ramsay Pergola li ħalliet b'eredi universali tagħha lil unika wild ir-Rikorrenti Justice Pegola li f'isimha saret it-trasfuzzjoni tal-ġudizzju.

Wara li r-Rikorrenti Ramsay Pergola saret sid uniku tal-Fond hija intavolat il-kawża odjerna fuq il-premessa illi l-kirja favur l-Għaqda Mużikali protetta bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta tilledi d-drittijiet fundamentali tagħha qua sid protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kif adottat fil-liġi Maltija permezz tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk qed titlob sew danni pekunjarji u non-pekunjarji kif ukoll l-iżgumbrament tal-Għaqda Mużikali mill-Fond.

Il-Liġi li r-Rikorrent Tilmenta li hija Leżiva tad-Dritt Konvenzjonali tagħha.

Ir-Rikorrenti u l-predeċċessuri tagħha fit-titolu kienu u għadhom bl-obbligu statutorju illi jġeddu l-kirja tal-każin b'mod indefinit u dan ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Skond il-Liġi Sussidjarja 16.13 (Avviż Legali 195 tas-sena 2014) fit-28 ta' Frar 2014 il-kera żdiedet b'rata fissa ta' 10% fuq il-kera dovuta għas-sena preċedenti u hekk kompliet tiġi miżjuda sas- sena 2016.

B'effett mit-28 ta' Frar 2016 il-kera bdiet tiżdied b'rata fissa ta' 5% fis-sena miżjuda fuq il-kera pagabbli għas-sena preċedenti, u kompliet hekk tiżdied bir-rata ta' 5% fis-sena b'dan illi tali żidiet għandhom jibqgħu hekk jsiru kull sena bir-rata fissa ta' 5% sal-31 ta' Diċembru 2023.

Wara l-31 ta' Diċembru 2023 il-kera tibda' tiżdied kull sena skond l-Indiċi tal-Inflazzjoni u mhux aktar b'rata fissa.

Bil-konsegwenza illi fil-każ odjern fis-sena 1926 ir-rata tal-kera mifthema kienet l-ekwivalenti ta' €279.52; filwaqt li fil-mument li ġiet intavolata l-kawża fis-sena 2017, aktar minn disgħin sena wara, bl-awmenti kontrollati mil-liġi attakkata il-kera telgħat biss għal €361.32 fis-sena.

Ai termini ta' l-istess liġi sussidjarja, **Regolament numru 3** jistipula illi 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".

Ai termini tal-imsemmi regolament, l-Għaqda Mużikali offriet lir-Rikorrenti is-somma ta' €945.75 mid-dħul ekonomiku għas-sena finanzjarja 2015 kalkolat skond ir-regolament mill-accountant pubbliku inkarigat mill-Għaqda Mużikali, liema somma ġiet rifjutata mir-Rikorrenti. L-Għaqda Mużikali għaddiet sabiex iddepożitat l-istess somma taħt l-awtorita' tal-qorti.[3]

[3] Ara ċedola ta' depożitu nru 187/17 eżebita f'paġna 49 tal-proċess

Permezz tal-Att Nru. X tal-2009, saru diversi emendi għal-liġi tal-kera inkluż dwar kirjiet kummerċjali fosthom illi id-dritt ta' tiġdid tal-lokazzjoni għal skop kummerċjali jiġi fi tmiemu b'effett mill-31 ta' Mejju 2028.

Mhux l-istess fir-rigward tal-kirjiet ta' proprjeta' għal użu ta' każini li saru qabel l-1 ta' Ġunju 1995.

Difatti, Artikolu 1531J (intitolat *Fondi mikrija minn kull tip ta' każini*) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, jipprovdi illi "meta l-kirja tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa 'tgħodd il-liġi u d-definizzjonijiet kollha kif kienu fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995."

Artikolu 1525 (3) tal-Kapl 16 jelimina kwalunkwe ekwivoku meta fid-definizzjoni ta' "fond kummerċjali" jipprovdi wkoll illi:

"Iżda fond mikri lil soċjetà jew mikri lil entità mużikali,filantropika, soċjali, sportiva jew politika, użat bħala każin, magħandux jitqies bħala fond kummerċjali ukoll jekk parti minnu hi utilizzata għal skop ta' qligħ;"

Dwar il-valur tal-proprejta' li minnha allura jikkonsegwi l-valur lokatizju tal-fond, ir-Rikorrenti ppreżentat rapport tal-perit ex parte il-Perit Godwin Abela redatt fil-21 t'Ottubru 2016 fejn jiddeskrivi l-fond bħala li għandu footprint ta' elf, mitejn u ħamsa u disgħin metru kwadru (1,295 m.k.) u ivvalutah fis-somma ta' żewġ miljun ewro (€2,000,000).

Fir-relazzjoni peritali tiegħu il-Perit Ġudizzjarju l-AIC Mario Axisa ta l-istess valutazzjoni fis-somma ta' "madwar żewġ miljun Ewro (€2,000,000) kif ukoll ai termini tan-nomina[4] irrelata dwar il-valur

[4] Ara d-digriet f'paġna 72 tal-proċess

lokatizzju tal-istess fond mis-sena 1987 sas-sena 2019[5] minn fejn jirriżulta illi fis-sena 1987 il-valur lokatizzju kien ta' €6,000 fis-sena filwaqt li fis-sena 2019 il-valur lokatizzju tela' għal €62,000 fis-sena.

Konsiderazzjonijiet.

Ir-Rikorrenti ssejjes il-kawża minnha proposta fuq l-**Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem** (aktar 'l isfel **il-Konvenzjoni Ewropea**) li jagħti lill-persuna protezzjoni sew mit-teħid tal-pussess ta' ħwejjiġha sew protezzjoni tat-tgawdija ħielsa ta' ħwejjiġha:

Protokoll Nru 1
għall-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali

Pariġi, 20.III.1952

PERESS LI L-GVERNIJIET FIRMATARJI TA' DIN IL-KONVENZJONI, huma membri tal-Kunsill tal-Ewropa,

Peress li huma deċiżi jieħdu passi biex jiżguraw l-infurzar kollettiv ta' ċerti drittijiet u libertajiet barra minn dawk diġa inklużi fis-Sezzjoni I tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet talBniedem u l-Libertajiet Fondamentali ffirmata f'Ruma l-erbgħa ta' Novembru1950 (minn hawn il-quddiem imsejħa "il-Konvenzjoni"),
Ftehmu kif ġej:

[5] Ara paġna 336 tal-proċess

ARTIKOLU 1

Il-protezzjoni tal-proprjeta`

Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara għal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

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

L-ewwel regola tistabilixxi d-dritt li kull persuna (kemm fiżika u kif ukoll morali) tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet.

It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali.

It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pieni. (**Catherine Cauchi vs l-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim' Awla fl-14 ta' Jannar 2021).

Issir f'dan ir-rigward referenza għas-sentenza tal-Qorti Ewropea ta' Strasburgu fl-ismijiet **Hutten-Czapska v. Poland** (Appl. Nru. 35014/97) mogħtija fid-19 ta' Ġunju 2006:

"Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a

general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognizes that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland)."

Għalkemm il-Konvenzjoni Ewropea tippermetti li l-Istat jieħu bil-forza mingħand l-individwu il-ġid jew it-tgawdija ta' dak il-ġid għal għanijiet pubbliċi, dan jibqa' dejjem l-eċċezzjoni għar-regola tad-dritt tas-sid għat-tgawdija ħielsa ta' ġidu; filwaqt li jeħtieġ li anke f'dawk iċ-ċirkostanzi li huwa permess indħil, għandu jinstab bilanċ bejn l-interessi tas-soċjeta' in ġenerali u d-drittijiet tal-individwu milqut b'dik l-azzjoni tal-Istat.

Għalhekk, meta l-Istat permezz tad-driegħ leġislattiva tiegħu jgħaddi liġijiet li jċaħdu lis-sid mit-tgawdija paċifika ta' ħwejġu, sabiex ma jiksirx il-Konvenzjoni Ewropea mhux biżżejjed illi jkun qed jaġixxi fil-parametri tal-liġi nazzjonali u bi skop li tgawdi s-soċjeta' in ġenerali.

Ikun jonqos u meħtieġ li sabiex jiġi evitat ksur tal-Konvenzjoni Ewropea, min ikun ġie drastikament imċaħħad kontra r-rieda

tiegħu mit-tgawdija ħielsa ta' ħwejġu jingħata kumpens adegwat, kumpens intiż sabiex jagħmel ġustizzja mal-vittma tal-leżjoni tad-dritt fundamentali u li jinnewtralizza sakemm possibbli id-dannu konsegwenzjali soffert.

Il-konsiderazzjonijiet fuq din it-tema legali dejjem jaslu fil-punt fejn irid jiġi evalwat jekk bil-liġi attakkata li tkun ħolqot indħil fit-tgawdija mis-sid tal-proprjeta' tiegħu, inżammx dak il-bilanċ proverbjali bejn l-interessi tas-soċjeta' in ġenerali u l-interessi tas-sid milqut b'dik il-liġi.

Dan il-bilanċ jinżamm jekk il-liġi tissodisfa l-kriterju ta' proporzjonalità li jagħmel ġustizzja ma' min ikun qiegħed kontra l-volonta tiegħu jiġi mċaħħad mit-tgawdija libera ta' ħwejġu.

Il-Kejl sabiex jiġi stabbilit jekk hemmx Ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Indħil tal-Istat skond il-Liġi Nazzjonali.

Waħda mill-kondizzjonijiet impost mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll hi illi l-indħil tal-Istat fit-tgawdija tal-possedimenti għandu jkun skond id-dettami ta' liġi nazzjonali.

Ġie ritenut diversi drabi illi ladarba il-leżjoni tad-dritt fundamentali lamentata mis-sidien ta' proprjeta' hija riżultat ta' l-operazzjoni ta' liġi promulgata mill-Parlament, allura dan ir-rekwiżit mitlub mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni huwa sodisfatt.

Fil-każ odjern l-allegazzjoni ma hiex illi l-Istat qed iċaħħad lis-sid mit-tgawdija ta' ħwejġu bi ksur ta' xi liġi, iżda proprju li bl-operazzjoni tal-liġi promulgata mill-Istat permezz tad-Driegħ Leġislattiva tiegħu, id-dritt fundamentali tas-sid għat-tgawdija ta' ħwejġu qed jiġi leż.

L-awturi **Jacobs, White** u **Ovey** fix-xogħol tagħhom "**The European Convention on Human Rights**" [6] jargumentaw illi:

> "The requirement that the measure must be in accordance with the condition provided for by national law ... does not merely involve the identification of a national law authorising the taking, but also involves some consideration of the quality of that law, so that there is protection against arbitrary action. The law must accordingly be sufficiently precise and foreseeable in its consequences, and the deprivation must be surrounded by appropriate procedural guarantees.."

Il-fatt illi l-liġi impunjata tipprovdi għat-tiġdid tal-kirjiet tal-każini b'mod indefinit ma hux waħdu suffiċjenti sabiex jiġi konkluż illi l-liġi fiha infisha hija imprevedibbli.

Interess Pubbliku.

L-intimati Avukat tal-Istat u l-Għaqda Mużikali jikkontendu illi l-għan wara l-liġi impunjata huwa fl-interess ġenerali u li għalhekk l-ilment tar-rikorrenti għandu jiġi kkonsidrat ukoll f'dan id-dawl.

Kienu diversi l-uffiċjali tal-Għaqda Mużikali li xhedu dwar l-attivitajiet li torganizza a benefiċċju tal-lokalita' b'mod ġenerali.

Fosthom, **Jonathan Borg**, surmast tal-Għaqda Mużikali mis-sena 2011. Hu stess kien beda jitgħallem il-mużika mal-istess għaqda lura fis-sena 1988. L-istudenti tal-mużika jiġu mħarrġa fit-teorija tal-mużika sabiex jakwistaw il-kwalifiki mal-London College of Music. Meta jilħqu ċertu grad l-istudenti tal-mużika jibdew jiġi mħarrġa fuq

[6] Seventh Edition 2017, Oxford Univeristy Press; Editors Bernardette Rainey, Elizabeth Wicks, Clare Ovey.

l-istrument mużikali li l-aktar ikun kompatibbli mal-kapaċitajiet tagħhom. Spjega kif sew it-tagħlim fil-mużika kif ukoll il-forniment tal-istrument mużikali lill-istudenti jingħata b'xejn. Xhed illi fil-mument kellhom madwar ħamsa u għoxrin student.

Jorganizzaw diversi kunċerti mużikali matul is-sena li għalihom ikun mistieden il-pubbliku u ħafna minnhom ikunu bla ħlas. Apparti is-servizzi mużikali marbuta mal-festa tal-Ħamrun, itellgħu ukoll diversi kunċerti barra l-Ħamrun sew fi knejjes kif ukoll f'postijiet oħra bħat-Teatru Manwel u Pjazza Tejatru Rjal ġewwa Valletta.

Spjega wkoll kif l-opportunita' li tagħtu l-Għaqda Mużikali kienet strumentali sabiex qabad il-karriera li għandu llum.

Tania Agnes Borg, l-assistent segretarju fil-kumitat ċentrali tal-Għaqda Mużikali, xhedet kif hija kienet waħda mill-ewwel nisa li bdew jipparteċipaw b'mod attiv fit-tmexxija tal-Għaqda Mużikali li sa dak iż-żmien kienet dominata mill-irġiel.

Spjegat kif l-Għaqda Mużikali tagħti spazju lil diversi nies ta' opinjonijiet differenti minn xulxin illi jaħdmu għal għan wieħed: "... hemmhekk naraw ħafna nies differenti, minn kamp ta' ħajja differenti bħal meta jien u l-kollegi tiegħi huma minn kamp opposti xi kultant,pero' .....nammetti li fuq bażi personali, moħħi beda jara l-affarijiet kompletament differenti u ħassejtni d-dar."

Ikkunsidrat;

Dwar l-interess pubbliku, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ta' **James v. Ir-Renju Unit** (21 ta' Frar 1985) kellha dan xi tgħid:

"*46. Because of their direct knowledge of their society and its needs the national authorities are in principle better placed than the*

international judge to appreciate what is "in the public interest". Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment both of the existence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of property and of the remedial action to be taken (see, mutatis mutandis, the Handyside judgment of 7 December 1976,Series A no. 24, p. 22, para. 48). Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the notion of "public interest" is necessarily extensive. In particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature's judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measures under Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted."

Il-protezzjoni li l-liġi impunjata tagħti lill-każini hija fl-interess ġenerali?

F'kawża fejn għalkemm kienet titratta każin tal-banda, pero' l-fatti specie kienu kompletament differenti, il-Qorti Kostitizzjonali fis-sentenza **Peter Paul Lanzon vs l-Avukat tal-Istat et** mogħtija fis-27 ta' Ottubru 2021 kellha dan xi tgħid fir-rigward tal-interess ġenerali fl-ambitu ta' każini tal-baned:

> "Il-fatt illi s-soċjetajiet filarmoniċi jagħtu kontribut siwi lis-soċjeta` bit-tkattir tal-kultura folkoristika u t-tagħlim tal-mużika ma jfissirx illi kwalunkwe miżura li tittieħed għall-protezzjoni tagħhom hija awtomatikament waħda leġittima."

Fis-sentenza **Evelyn Montebello et vs l-Avukat Ġenerali et.** mogħtija fis-7 t'Ottubru 2016 minn din il-Qorti diversament presjeduta li kienet tirrigward kirja favur każin tal-banda ġewwa Ħaż-Żabbar, intqal hekk fir-rigward tal-interess ġenerali:

> "L-intimata hi għaqda mużikali. ………….. 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."

Bradshaw and Others v. Malta, (Appl. Nru. 37121/15) mogħtija mill-Qorti Ewropea fit-23 ta' Ottubru 2018, dwar każin tal-banda.

> 58. In relation to the rent which the applicants received the Court recalls that the use being made of the premises was as a band club as opposed to, for example, social housing, and thus that the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free market rental value (see, *mutatis mutandis, Zammit and Attard Cassar,* cited above, § 75).

Grech and Others v Malta[7] deċiża mill-Qorti Ewropea fl-4 ta' Ġunju 2019 dwar każin tal-banda ġewwa l-Mosta:

> 38. The Court has already accepted that a band club has a cultural and social role in Maltese society and therefore that such measures pursued a legitimate aim in the public interest (see *Bradshaw and Others*, cited above, § 55).

Fid-dawl tal-provi mressqa u tal-ġurisprudenza ċitata li din il-Qorti taqbel magħha, tikkonsidra illi għalkemm huwa minnu li l-miżuri leġislattivi milquta bl-azzjoni odjerna ittieħdu fl-interess ġenerali tas-soċjeta' bl-iskop li jiġi protett is-servizz li tali soċjetajiet jagħtu lill-komunita' Maltija b'mod ġenerali u lil-lokalita' minn fejn joperaw b'mod partikolari; u li għalkemm huwa minnu wkoll illi l-għaqdiet mużikali fl-irħula u fl-ibliet Maltin huma parti integrali mill-ħajja soċjali u kulturali ta' pajjiżna u b'ħidma, ħafna darbi volontarja, il-membri ta' dawn is-soċjetajiet filarmoniċi joffru wkoll opportunitajiet liż-żgħazagħ sabiex fil-ħin liberu tagħhom jitgħalmu strument mużikali kif ukoll jipparteċipaw fl-attivitajiet soċjali u kulturali tal-istess soċjetajiet; jibqa' l-fatt illi tali ħtieġa ma tistax titpoġġa fuq l-istess keffa bħal ma jitqegħu l-każijiet ta' akkomodazzjoni soċjali fejn ikun hemm riskju li familji jsibu ruħhom bla saqaf fuq rashom.

Dan qed jingħad mhux b'nuqqas ta' rikonoxximent tas-siewi li joħroġ mill-għaqdiet mużikali mxerrdin fl-irħula u fl-ibliet tagħna iżda għaliex fid-deliberazzjonijiet tagħha l-Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni l-fatturi kollha rilevanti bl-aktar mod oġġettiv.

Huwa minnu illi jekk tali każini jintilfu, tista' tgħid illi tintilef parti importanti mill-wirt storiku, kulturali u folkloristiku ta' pajjiżna li fil-qasam tagħhom jikkontribwixxu għall-identita' Maltija. Pero' huwa

[7] Applikazzjoni nru. 62978/15

daqstant ieħor minnu wkoll illi l-interess ġenerali huwa anqas pronunzjat minn dak fejn si tratta ta' akkomodazzjoni soċjali liema fattur ser jittieħed in konsiderazzjoni fid-deliberazzjoni fuq aspetti oħra tal-vertenza.

In konklużżjoni fuq dan l-aspett tal-vertenza, fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet fuq magħmula hija l-fehma konsiderata ta' din il-Qorti illi l-element ta' l-interess pubbliku fil-liġi impunjata huwa sodisfatt għalkemm huwa anqas pronunzjat minn dak li jinstab fil-liġijiet promulgati sabiex jissalvagwardjaw l-akkomodazzjoni soċjali.

Qabel tikkosidra l-element tal-proporzjonalita' il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkonsidra eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati li għadhom ma ġewx ikkunsidrati u li ma jirreferux għal rimedju f'każ ta' sejbien ta' leżjoni tad-dritt konvenzjonali.

Kuntratt Lokatizzju konkluż b'mod Ħieles.

L-Avukat tal-Istat eċċepixxa illi il-predeċessuri fit-titolu tar-Rikorrenti daħlu fil-kuntratt ta' kera bir-rieda ħielsa tagħhom u meta kien hemm l-Att 1 tal-1925 in vigore illi kien jirregola kemm it-tiġdid tal-kirja kif ukoll ir-ripreża tal-fond lokat kif ukoll illi ma kien l-iStat illi stabbilixxa l-ammont ta' kera oriġinali.

Ma jirriżultax li l-Avukat tal-Istat baqa' jinsisti fuq din l-eċċezzjoni anke għaliex ma semma xejn dwarha fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu. Fi kwalunkwe każ, għalkemm fil-passat kien hemm sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali li laqawha, illum tali eċċezzjoni ma hiex aktar meqjusa fondata wara s-sentenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet **Albert Cassar et v. Malta**[8] tat-30 ta' Jannar 2018 fejn ġie deċiż illi "...while it is true that the applicants knowingly

[8] Nru 50570/13,

entered into the rent agreement ... with the relevant restrictions (specifically the inability to increase the rent or to terminate the lease), the Court considers that the applicants could not reasonably have foreseen the extent of inflation in property prices in the decades that followed."

Għalhekk tqis tali eċċezzjoni infondata u qed tiċħadha.

Leġittimu Kontradittur.

Fost l-eċċezzjonijiet tagħha l-Għaqda Mużikali eċċepiet li ma hiex il-leġittimu kontradittur.

Ġie ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali f'sentenza mogħtija fis-6 ta' Ottubru 2020 fl-ismijiet **Michael Farrugia et vs Avukat Ġenerali et.**:

> "…..illi fil-ġurisprudenza sabiex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li jipparteċipaw fih dawk kollha li huma nteressati fil-kawża. B'hekk tiġi assigurata kemm jista' jkun l-effikaċja tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex tiġi evitata multipliċita` ta' kawżi. Il-ġudizzju jibqa' integru mill-mument li jieħdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti. Speċifikament dwar min għandu jwieġeb għal xilja ta' ksur ta' jedd fondamentali, dan neċessarjament jiddependi mal-għamla tal-ksur li jkun u wkoll mal-għamla ta' rimedju li jista' jingħata.
>
> Illum il-ġurnata jingħarfu kategoriji differenti ta' persuni li jistgħu jitqiesu bħala leġittimi kuntradittturi f'azzjonijiet kostituzzjonali: Dawn jinqasmu fi tliet kategoriji, jiġifieri (a) dawk li jridu jwieġbu direttament jew indirettament għall-għamil li jikser id-dritt fundamentali ta' persuna, (b) dawk li jridu jagħmlu tajjeb (billi jipprovdu r-rimedju xieraq) għan-

> nuqqasijiet jew l-egħmejjel li bihom ħaddieħor jikser xi jedd fundamentali ta' xiħadd, u (ċ) dawk il-partijiet kollha li jkunu f'kawża meta kwestjoni ta' xejra kostituzzjonali jew konvenzjonali tqum waqt is-smigħ ta' xi kawża f'qorti. Ma' dawn, u dejjem jekk ikollhom interess fil-kawża, jistgħu jiddaħħlu persuni oħrajn bil-għan li jagħmlu sħiħ il-ġudizzju u jagħmluh rappreżentattiv ta' kull interess involut fil-kwestjoni.'

Għalkemm huwa minnu li f'kawża kostituzzjonali l-inkwilin ma jirrispondix għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji, xorta jibqa' leġittimu kontradittur minħabba n-natura tar-rimedji li l-Qorti f'kawżi ta' din ix-xorta tista' tippronunzja. Fil-każ odjern din il-ħtieġa hija indiskussa in kwantu fost ir-rimedji r-Rikorrenti qed titlob insibu talba lill-Qorti sabiex tordna l-iżgumbrament tal-Għaqda Mużikali mill-Fond.

Proporzjonalita'.

Kif ġia rajna supra, li jiġi stabbilit li liġi hija mgħoddija fl-interess pubbliku ma hux biżżejjed sabiex isalvaha mill-akkuża li hija leżiva ta' dritt fundamentali.

Jeħtieġ li tissodisfa wkoll ir-rekwiżit tal-proporzjonalita' li jintlaħaq biss jekk jinstab illi l-liġi attakkata tipprovdi lis-sidien imċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom, kumpens adegwat illi jtaffi b'mod adegwat l-impatt bl-indħil fit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom.

Kif ingħad minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza **Anna Galea et vs L-Avukat Ġenerali et** mogħtija fit-8 ta' Frar 2019:

> "Ladarba l-istat jikkunsidra li l-każini huma ta' importanza soċjali u kulturali kbira, allura għandu jkun l-istess stat li

jgħinhom u jinvesti fihom, u mhux jitfa tali piż unikament fuq iċ-ċittadin privat."

Is-silta li ssegwi mis-sentenza **Bradshaw and Others v. Malta**, (Appl. Nru. 37121/15) mogħtija mill-Qorti Ewropea fit-23 ta' Ottubru 2018, li kienet ukoll titratta il-kirja ta' każin, tiġbor fiha l-eżerċizzju sħiħ li għandha tagħmel il-Qorti qabel ma tiddikjara seħħitx leżjoni jew le:

"*56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151).*"[9]

Irriżulta mill-provi illi l-proprjeta' mikrija lill-Għaqda Mużikali hija waħda b'valur notevoli mhux biss minħabba l-kobor tagħha

[9]. Ara wkoll **Zammit and Attard Cassar v. Malta,** Appl. Nru. 1046/12, deċiża 30 ta' Lulju 2015.

imma anke għaliex tinstab fil-qalba kummerċjali tal-lokalita' tal-Ħamrun.

Il-perit tekniku nominat mill-Qorti l-AIC Mario Axisa irrelata illi l-valur fis-suq ta' din il-proprjeta' huwa ta' madwar żewġ miljun ewro (€2,000,000).[10] L-intimati ma ġabu l-ebda provi sabiex ixejnu tali relazzjoni.

Mir-rapport peritali jirriżulta illi bejn is-sena 1987 u s-sena 1991 il-fond kellu potenzjal lokatizju ta' €6,000 fis-sena; mill-1992 sal-1996 il-valur lokatizzju tal-fond kien ta' €8,000 ; mis-sena 1997 sas-sena 2001 il-valur lokatizzju tela' għal €18,000 fis-sena; mis-sena 2002 sas-sena 2006 il-valur lokatizzju tela' għal €24,500 fis-sena; mis-sena 2007 sas-sena 2011 il-valur lokatizzju tela għal €38,500 fis-sena filwaqt li mis-sena 2012 sas-sena 2016 il-valur lokatizzju niżel għal €36,500 fis-sena; bejn is-sena 2017 sas-sena 2018 il-valur lokatizzju tela' għal €53,000 fis-sena u finalment fis-sena 2019 tela' għal €62,000 fis-sena.

Matul dan il-perijodu kollu il-kera pagabbli skond il-liġi impunjata kienet inizzjalment €279.52 fis-sena u telgħat fiż-żmien li ġiet intavolata l-kawża għas-somma miżera ta' €361.32 fis-sena; effettivament anqas minn kera' annwu fis-suq ta' garaxx zgħir għal parkeġġ ta' vettura waħda fi triq sekondarja.

Dan għaliex b'effett tal-**Kapitolu 69** il-kera oriġinali baqgħet mingħajr awment sas-sena 2014 meta b'applikazzjoni tar-**Regolamenti dwar il-Kundizzjonijiet tal-Kirjiet ta' Każini (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.13)** (Avviż Legali 195 tas-sena 2014) fl-ewwel rata ta' kera pagabbli wara l-1 ta' Jannar 2014, f'dan il-każ fit-28 ta' Frar 2014, il-kera żdiedet b'rata fissa ta' 10% fuq il-kera dovuta għas-sena preċedenti u hekk

[10] Il-Qorti mhiex qed tnaqqas il-valur tal-benefikati li għamlet l-Għaqda Mużikali matul is-snin għaliex dawn illum jiffurmaw parti integrali mill-immobbli.

kompliet tiġi miżjuda sas-sena 2016, bl-istess ratra ta' 10% fuq il-kera tas-sena preċedenti.

B'effett mit-28 ta' Frar 2016 il-kera bdiet tiżdied b'rata fissa ta' 5% fis-sena miżjuda fuq il-kera pagabbli għas-sena 2015, u kompliet hekk tiżdied bir-rata ta' 5% fis-sena b'dan illi tali żidiet għandhom jibqgħu hekk jsiru kull sena bir-rata fissa ta' 5% sal-31 ta' Diċembru 2023.

Wara l-31 ta' Diċembru 2023 il-kera tibqa' tiżdied kull sena skond l-Indiċi tal-Inflazzjoni.

Fid-deliberazzjoni tagħha il-Qorti ħadet ukoll in konsiderazzjoni b'mod partikolari żewġ sentenzi tal-Qorti Ewropea li wkoll trattaw kirjiet ta' fondi immobiljari bħala każini tal-banda. Isegwu ċitazzjonijiet minnhom għall-aħjar intendiment tal-posizzjoni tal-Qorti fi Strasburgu dwar kirjiet ta' każini tal-banda protetti bil-Kap. 69.

Il-Qorti tibda billi tiċċita is-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Bradshaw and Others v Malta** mogħtija 23 ta' Ottubru 2018 li titratta kirja ta' fond ġewwa Triq ir-Repubblika, Valletta, lil *King's Own Band Club*:

> 63. The Court reiterates that State control over levels of rent falls into a sphere that is subject to a wide margin of appreciation by the State, and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable. Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable (see, *mutatis mutandis, Amato Gauci*, cited above, § 62). While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the recent amendments, the amount of rent is very much lower than the market value of the premises. Furthermore, the restriction on the applicants' rights has been in place for fifty years since the Convention came into effect in respect of Malta, and will

remain so perpetually in the absence of any action by the legislature to establish the required balance. These elements must be weighed against the interests at play in the present case, which are not those of avoiding homelessness but of enhancing social and cultural activities, comprising those of a commercial nature.

64. While the Court has accepted above that the overall measure was, in principle, in the general interest, the fact that there also exists an underlying private interest of a commercial nature cannot be disregarded. In such circumstances, both States and the Court in its supervisory role must be vigilant to ensure that measures, such as the one at issue, do not give rise to an imbalance that imposes an excessive burden on landlords while allowing tenants to make inflated profits. It is also in such contexts that effective procedural safeguards become indispensable (see, *mutatis mutandis*, *Zammit and Attard Cassar*, cited above, § 63)…..

[…]

65. Having assessed all the elements above, and notwithstanding the margin of appreciation allowed to a State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, the Court finds that, having regard to the use made of the property, the extremely low rent of the premises and the lack of procedural safeguards in the application of the law, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants, who have had to bear and continue to bear a significant part of the social and financial costs of supporting a local custom by supplying the band club with premises for its activities, including commercial activities. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right to the enjoyment of their property.

> 66. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention

Grech and Others v Malta[11] deċiża mill-Qorti Ewropea fl-4 ta' Ġunju 2019 fejn trattat ilment tas-sidien ta' fond ġewwa l-Mosta mikri lil-*Każin tal-Banda Nicolo Isouard:*

> 38. The Court has already accepted that a band club has a cultural and social role in Maltese society and therefore that such measures pursued a legitimate aim in the public interest (see *Bradshaw and Others*, cited above, § 55). Nevertheless, other considerations in this connection may be relevant to the proportionality of the measure. In particular, the use of property for reasons other than to secure the social welfare of tenants and prevent homelessness is a relevant factor in assessing the compensation due to the owner (ibid.).
>
> […]
>
> 40. In relation to the rent which the applicants received, the Court notes that the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free market rental value….The Court considers that while this must have been an appropriate rent in the 1978 when the ancestors entered into the agreement voluntarily and possibly also in the 1980s and 90s, it could not be said to be so decades later (compare the analysis in *Bradshaw and Others*, cited above, § 59). Thus, the Court considers that, as found by the first-instance constitutional jurisdiction which examined the proportionality of the measure,

[11] Applikazzjoni nru. 62978/15

the rent received by the applicants could not be considered in any way proportionate (see paragraph 19 above).

[…]

These elements must be weighed against the interests at play in the present case, which are not those of avoiding homelessness but of enhancing social and cultural activities, comprising those of a commercial nature (ibid. § 63). While the Court has accepted above that the overall measure was, in principle, in the general interest, the fact that there also exists an underlying private interest of a commercial nature cannot be disregarded. In such circumstances, both States and the Court in its supervisory role must be vigilant to ensure that measures, such as the one at issue, do not give rise to an imbalance that imposes an excessive burden on landlords while allowing tenants to make inflated profits. It is also in such contexts that effective procedural safeguards become indispensable (ibid. § 64)......... Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid.).

42. Having assessed all the elements above, and notwithstanding the margin of appreciation allowed to a State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, the Court finds that, having regard to the use made of the property, the extremely low rent of the premises and the lack of procedural safeguards in the application of the law, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants, who have had to bear and continue to bear a significant part of the social and financial costs of supporting a local custom by supplying the band club with premises for its activities, including commercial activities. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between

the general interests of the community and the protection of the applicants' right to the enjoyment of their property.

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

Ikkunsidrat;

Meta tqis li l-intervent leġislattiv li sehh fis-sena 2014 kellu bħala għan li l-kera pagabbli minn każin tiżdied għal ftit snin bir-rata l-ewwel ta' 10% u mbagħad bil-5% fuq kera li kienet ilha imposta fuq is-sidien għal għexieren ta' snin, ma hemm xejn li jista' jitqies bħala tentativ sabiex jinstab il-bilanċ ġust bejn fuq naħa l-interessi tas-soċjeta' b'mod ġenerali u fuq in-naħa l-oħra l-interessi tas-sid tal-fond mikri bħala każin.

B'effett tal-emenda leġislativa imsemmija tas-sena 2014, ll-kera protetta bil-liġi applikabbli għall-każini, miżera kienet u miżera baqgħet u ma hemm xejn fil-liġi li jipprospetta li fil-futur qarib ir-rekwiżit tal-proporzjonalita' ser jiġi indirizzat b'mod adegwat.

Li tgħolli l-kera bil-10% jew bil-5% fuq kera marbuta fil-każ odjern ma' rata pattwita bejn is-sid u l-Għaqda Mużikali lura fis-sena 1926, kważi mitt sena ilu, hija fil-fehma tal-Qorti testimonjanza li l-liġi impunjata kienet u baqgħet titfa' piż sproporzjonat fuq is-sid sabiex jagħmel tajjeb u jerfa' l-piż waħdu sabiex jiġu protetti l-għaqdiet mużikali fil-fondi minnhom mikrija.

Inoltre, **Regolament numru 3** tal-liġi sussidjara imsemmija jistipula illi 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”.

Jirriżulta mill-atti illi l-Għaqda Mużikali kienet offriet lir-Rikorrenti is-somma ta’ €945.75 mid-dħul ekonomiku għas-sena finanzjarja 2015 kalkolat skond ir-regolament mill-accountant pubbliku inkarigat mill-Għaqda Mużikali liema somma ġiet rifjutata mis-sid.

Jekk nieħdu bħala eżempju is-sena 2015 il-massimu tal-kera annwu li skond il-liġi setgħat ir-Rikorrenti tirċevi kien ta’ €1,307.07 meta skond ir-relazzjoni peritalil l-fond potenzjalment seta’ jattira lir-Rikorrenti kera ta’ €36,500 fis-sena.

L-Eċċezzjoni li l-Azzjoni hija Improponibbli Peress li l-Leżjoni Seħħet qabel l-1987.

Fit-tieni eċċezzjoni tagħha l-Għaqda Mużikali eċċepiet illi Kap 319 tal-Liġijiet ta’ Malta m’għandu ebda applikazzjoni għall-azzjonijiet li seħħew qabel it-30 ta’ April 1987. Fi kliem ieħor l-Għaqda Mużikali iżżomm illi ġialadarba il-leżjoni allegata mir-Rikorrenti taf il-bidu tagħha għal żmien anteċedenti s-sena 1987, allura l-Qorti għandha tiċħadha.

Il-Qorti tqis tali eċċezzjoni infondata.

Huwa minnu illi d-disposizzjoni transitorja f’dak l-Att tipprovdi illi Ebda ksur tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta’ April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba’Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5(inklużi) tas-Seba’ Protokoll li jsir qabel l-1 ta’ April 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4; iżda kif rajna supra dan ma hux każ ta’ xi leżżjoni momentanja li seħħet u spiċċat qabel it-30 ta’ April 1987.

Pero' huwa daqstant ieħor minnu li l-leżżjoni tad-dritt konvenzjonali tar-Rikorrenti, għalkemm bdiet qabel is-sena 1987 kompliet wara t-30 ta' April 1987 u għadha tilledi d-dritt konvenzjonali tar-Rikorrenti sallum.

Irriżulta sodisfaċentement illi l-prinċipju tal-proporzjonalità ma nżammx fil-konfront tar-Rikorrenti bil-konsegwenza li kien u għadu qed jiġi leż id-dritt fundamentali tagħha kif sanċit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Il-Qorti ssib illi t-talba tar-Rikorrenti sabiex jiġi dikjarat li d-dritt fundamentali tagħha sanċit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġie u qed jiġi leż hija fondata u qed tiġi akkolta.

Rimedju.

Stabbilit illi seħħet u qed isseħħ leżjoni tad-dritt konvenzjonali tar-Rikorrenti jeħtieġ issa li nikkonsdiraw it-talba għar-rimedji.

Danni Pekunjarji.

Dies A Quo.

Fit-tielet talba tagħha r-Rikorrenti talbet illi d-danni pekunjarji għandhom jiġu kalkolati fuq id-danni sofferti b'effett mill- b'effet mill-1 ta' Settembru 1942.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha r-Rikorrenti tvarja l-posizzjoni tagħha fir-rigward u ssostni illi l-Qorti għandha tistħarreġ il-vjolazzjoni tad-dritt konvenzjonali tagħha "mid-data tar-ratifikazzjoni tal-Konvenzjoni Ewropea u cioe' mit-23 ta' Jannar 1967. In sostenn tiċċita s-sentenza tal-Qorti Ewropea Bezzina Wettinger and Others v. Malta

(App no 15091/06 deċiża fit-8 ta' April 2008. Għalkemm fl-istess nota r-Rikorrenti tgħid li l-Qorti għandha tieħu in kosiderazzjoni l-perijodu anteċedenti s-sena 1987 għaliex sostniet li l-azzjoni tagħha hija msejsa wkoll fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta; fil-verita l-atti juru illi r-Rikorrenti illimitat l-ilment tagħha għall-Konvenzjoni Ewropea u mhux ukoll għall-Kostituzzjoni ta' Malta.

Apparti jekk it-twessiegħ tal-azzjoni attriċi kienx ikollu l-effett minnha espress fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħha; hija ġurisprudenza kostanti illi meta l-Qorti tiġi sabiex tillikwida danni wara sejbien ta' ksur ta' dritt fundamentali protett bil-Konvenzjoni Ewropea, id-*dies a quo* hija t-30 ta' April 1987.

Hija wkoll ġurisprudenza assodata tal-Qorti Kostituzzjonali illi l-werrieta ta' persuni li sofrew leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija ħielsa tal-possedimenti tagħhom, għandhom id-dritt li jiġu kumpensati għaż-żmien anke għall-perijodu referibbli għall-predeċessuri tagħhom fit-titolu.

Kif irriteniet dwar dawn iż-żewġ aspetti l-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Lilian Martinelli et. v. Avukat tal-Istat** mogħtija fit-22 ta' Ġunju 2022:

> "8. ……………Bħala werrieta tas-sidien huma wirtu wkoll id-dritt ta' dawn għall-kumpens pekunjarju, kif fissret din il-qorti fis-sentenza tas-26 ta' Jannar 2022 fil-każ ta' **Erika Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat et**: »… … … il-qorti tibda billi tosserva illi ma taqbilx mal-ewwel qorti li ż-żmien relevanti beda jiddekorri mill-2001, u cioè minn meta l-fond in kwistjoni sar proprjetà tal-atturi. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw dan il-fond bħala l-eredi ta' ommhom, u għalhekk iż-żmien relevanti m'għandux jiġi ristrett għad-data meta l-atturi saru l-proprjetarji, ġaladarba bħala eredi ta' ommhom huma daħlu fiż-żarbun tagħha. Dan ifisser għalhekk

li l-ewwel qorti ma akkordatx kumpens għal numru ta' snin li għalihom l-atturi kienu intitolati għal kumpens.

9. Relevanti wkoll dak li ntqal fis-sentenza tat-30 ta' Marzu 2022 fil-każ ta' **Josephine Mifsud Saydon v. L-Avukat tal-Istat et**:: »Il-qorti tqis li huwa korrett l-argument tal-Avukat tal-Istat li l-ewwel qorti kellha tikkalkula l-kumpens dovut lir-rikorrenti b'effett mit-30 ta' April 1987 u mhux mis-sena 1975. L-artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi illi "[e]bda ksur … tal-artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 … ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4". Għalhekk l-Avukat tal-Istat għandu raġun li l-perjodu relevanti għall-finijiet ta' din il-kawża beda b'effett mit-30 ta' April 1987 u mhux mill-1975 kif ikkonsidrat l-ewwel qorti……………..tgħid illi l-atturi għandhom jedd għal kumpens għall-ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom minn meta daħal fis-seħħ l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea ["Kap. 319"] fit-30 t'April 1987 u mhux minn meta wirtu l-fond kif qalet l-ewwel qorti."

Għalhekk il-Qorti qed tiddeċiedi illi d-dies a quo hija d-data tat-30 ta' April 1987.

Quantum Danni Pekunjarji.

Kif rajna supra l-interess ġenerali fil-liġi impunjata li tipproteġi l-każini huwa anqas pronunzjat minn dak fil-liġi li tipproteġi l-akkomodazzjoni soċjali.

Id-domanda tiġi waħedha. It-tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) li jsir fil-komputazzjoni ta' danni pekunjarji minħabba l-għan leġittimu fl-interess ġenerali għandu japplika wkoll fil-każ ta' liġi intiża sabiex tipproteġi kirja ta' każin u fil-proċess tikser dritt fundamentali?

Il-Qorti tqis illi għalkemm il-komputazzjoni tad-danni pekunjarji għandu jieħu kont tal-fatt li l-liġi misjuba leżiva tad-dritt konvenzjonali tar-Rikorrenti instab li ġiet promulgata fl-interess ġenerali; fl-istess ħin inżamm ukoll li tali interess ġenerali ma jekwiparax mal-interess ġenerali li jrid illi jipproteġi lill-persuni milli jispiċċaw mingħajr saqaf fuq rashom. Aktar u aktar meta irriżulta illi parti mill-Fond qed jinkera mill-Għaqda Mużikali lil terzi għall-skopijiet kummerċjali.

Dwar il-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji b'konsegwenza ta' kirja protetta lill-każin tal-banda, l-Qorti Ewropea kellha dan xi tghid fir-rigward fil-każ **Bradshaw v Malta** ċitat supra:

> 91. ……………Thus, in assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has considered the estimates provided in as far as appropriate and has had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It also takes into account that the applicants were satisfied with the award of EUR 300,000 granted by the first-instance domestic court. To that amount must be added a sum in respect of the annual rent lost for the period 2013 to date.
>
> 92. The Court reiterates that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see *Ghigo v. Malta* (just satisfaction), no. 31122/05, § 18, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare *Fleri Soler and Camilleri*, (just satisfaction), cited above, § 18).

93. Furthermore, the sums already received by the owners for the relevant period must be deducted.

94. The Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he would have enjoyed had the breach not occurred. ………….

Fuq l-istess linja ta' ħsieb hija s-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Lilian Martinelli et vs Avukat tal-Istat u Naxxar Lions Football Club** pronunzjata fit-23 ta' Novembru 2020 li wkoll kienet titratta ilment konvenzjonali dwar kirja ta' każin:

> Il-kumpens li ngħataw l-atturi hu għal ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għal kull ġurnata li għaddiet. Kien l-obbligu tal-Istat li jekk ried li jagħti protezzjoni lill-każini li jikru fond mingħand privat, jagħmel liġijiet li jirrispettaw ukoll il-jedd tas-sid li jirċievi kera xierqa. Minflok l-Istat ilu snin twal ikaxkar saqajh u jevita milli jagħmel tibdil li verament jassigura lis-sidien kera diċenti.
>
> Għaldaqstant, għandu obbligu li jagħmel tajjeb għan-nuqqasijiet tiegħu. Il-kumpens pekunjarju hu dovut proprju minħabba li kull ġurnata li tgħaddi, l-Istat qiegħed jikser il-jedd fundamentali tal-atturi protett taħt Artikolu 1 talewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali.

Il-Qorti Kostituzzjonali ikkonfermat il-motivazzjoni tal-Ewwel Qorti fil-komputazzjoni tad-danni pekunjarji fir-rigward ta' kirja ta' fond sabiex jintuża bħala każin tal-futbol. Il-prim' istanza kienet immotivat il-komputazzjoni tad-danni pekunjarji bil-mod segwenti:

> "Illi dwar id-dannu monetarju, jiġi spjegat li abbażi tal-insenjament tal-Qorti Ewropeja fil-kawża Zammit and Attard

Cassar v. Malta, il-kumpens mhux qed jingħata sħih stante li wara r-restrizzjoni jibqa' l-fatt li kien hemm għan leġittimu, iżda min-naħa l-oħra qed jingħata kumpens sostanzjali stante li l-interess pubbliku li l-istat kien qed jipproteġi ma kienx wieħed ta' grad bħal meta per eżempju biex jipprovdi akkomodazzjoni għal persuni li m'għandhomx fejn joqogħdu jew li jsibu diffikoltà biex isibu fejn joqogħdu...........”

Fil-każ odjern il-valur lokatizzju komplessiv tal-Fond bejn is-sena 1987 u s-sena 2019, is-sena li fiha ġiet ippreżentata r-relazzjoni peritali huwa ta' circa tmien mitt elf ewro (€800,000) [12]. L-ammont ta' kera li s-sid irċeviet jew li skond il-liġi kienet intitolata li tirċevi huwa frazzjoni żgħira ta' dak l-ammont. Huwa minnu li ma hemmx garanzija li l-Fond kien ser isib min jikrih tul il-perijodu kollu; pero' kkonsidrat il-posizzjoni prominenti li l-Fond jinsab fiha fil-qalba tal-Ħamrun imdawwar bil-ħwienet huwa indikazzjoni ċara illi fis-suq ħieles il-Fond kien ser isib domanda reali għall-kiri tiegħu tul il-perijodu rilevanti kollu.

Fil-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji l-Qorti qed tikkonsidra mhux biss il-piż eċċessiv li s-Sid kellha ġġor għal għexieren ta' snin sabiex l-Għaqda Mużikali tibqa' tokkupa post prominenti fil-qalba tal-ħajja kummerċjali tal-Ħamrun izda wkoll li (1) bl-applikazzjoni tal-liġi speċjali ta' kera, sid il-kera m'għandha l-ebda ħjiel meta ser tieħu lura l-fond oġġett tal-kawża stante li l-kirja hija waħda indefinita; (2) fil-Fond hemm bar u għalhekk parti minnu qed tintuża għal skop kummerċjali; (3) ma hemmx il-ħtieġa soċjali li jkun hemm meta si tratta ta' djar ta' abitazzjoni. Fil-każ odjern jirriżulta li fil-pjan terran hemm bar mikri lil terzi għal skop kummerċjali. (**Lilian Martinelli et v. Avukat tal-Istat et.** - Qorti Kostituzzjonali - 23 ta' Novembru

[12] 6,000 x 5 + 10,000 x 5 + 18,000 x 5 + 24,500 x 5 + 38,500 x 5 + 36,500 x 5 + 53,000 x 2 + 25,800 = 799,300

2020).; u (4) ir-Rikorrenti Ramsay Pergola ma kenitx is-sid uniku tal-Fond tul il-perijodu rilevanti kollu.

Wara li qieset dawn il-fatturi kollha l-Qorti tqis illi d-danni pekunjarji għandhom jiġu likwidati fis-somma ta' ħames mitt elf ewro (€500,000).

Komputazzjoni Danni Non-Pekunjarji.

Tenut kont li r-Rikorrenti Ramsay Pergola, ir-rikorrenti oriġinali, saret is-sid ta' nofs indiviż tal-fond fis-sena 1995 filwaqt li akkwistat ir-rimanenti nofs indiviż tal-Fond fis-sena 2016,[13] il-Qorti tqis illi d-danni non-pekunjarji għandhom jiġu likwidati fis-somma ta' għaxart elef ewro (€10,000).

Rimedji Oħra Mitluba.

Apparti d-danni morali u pekunjarji r-Rikorrenti qed titlob ukoll sew li l-Qorti tiddikjara illi s-Soċjeta' Mużikali m'għandiex tkompli tistrieħ fuq il-Kapitolu 69 sabiex tibqa' tokkupa l-Fond kif ukoll sabiex tordna l-iżgumbrament tal-istess soċjeta'.

Dwar l-ewwel rimedju kkonsidrat taħt din il-kappa, il-Qorti tqis tali talba ġustifikata. La qabel l-intavolar tal-kawża odjerna u lanqas fil-mori tal-kawża ma saru l-ebda interventi leġislativi li b'xi mod jindirizzaw il-leżjoni tad-dritt konvenzjonali hawn dikjarat.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha s-Soċjeta' Mużikali għamlet ħafna emfasi illi hemm "a pressing social need" sabiex tibqa' tingħata l-protezzjoni mil-liġi impunjata.

[13] Kuntratt ta' diviżżjoni ppubblikat fis-17 ta' Marzu 2016

Din il-Qorti pero' ma tarax kif tista' f'nifs wieħed tiddikjara li liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u fl-istess hin tagħti l-barka tagħha sabiex l-istess liġi dikjarata anti-konvenzjonali tibqa' topera bi ksur tad-drittijiet fundamentali tas-Sid.

Għalhekk, b'differenza tal-kirjiet residenzjali fejn saru emendi leġislativi li jindirizzaw l-iżbilanċ enormi li kien hemm bejn l-interess tas-soċjeta' in ġenerali u l-interess tal-individwu qua sid, xejn ma sar f'dan ir-rigward fejn si tratta ta' każini. Għall-kuntrarju l-intervent leġislattiv kien sabiex ixejnu l-effett eżekuttiv ta' sentenzi li jkunu sabu leżjoni ta' dritt fundamentali fir-rigward ta' kirjiet ta' każini.

Man-nota ta' sottomissjonijiet tagħha l-Għaqda Mużikali ppreżentat kopja ta' żewġ artikoli f'gazzetta lokali minn fejn jirriżulta illi l-Gvern introduċa skemi sabiex jinxtraw dawn il-każini, pero' xejn fil-konkret li jolqot il-mertu tal-kawża odjerna ma tressaq bħala prova.

L-ebda prova ma nsibu fl-atti illi inbdew xi proċeduri amministrattivi jew leġislativi sabiex jiġi fi tmiemu l-ksur tad-dritt fundamentali tar-Rikorrenti. Fiċ-ċirkostanzi l-Qorti ma tara l-ebda triq oħra ħlief li tordna illi minn issa 'l quddiem is-Soċjeta' Mużikali m'għandiex tkompli tistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tkompli ġġedded il-kirja de quo u tibqa' tokkupa l-Fond b'titolu ta' kera.

Dwar it-talba għal ordni ta' żgumbrament, il-Qorti tqis illi għandha ssegwi l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali illi l-forum idoneu għal tali talba ma hiex il-Qorti b'kompetenza kostituzzjonali iżda huma l-qrati u t-tribunali ordinarji li għandhom jiddeċiedu tali talba.(ara **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella v. Henry Azzopardi et.** - Qorti Kostituzzjonali - 30 ta' Settembru 2016 ; **Louis Apap Bologna v. Calcedonio Ciantar et** - Qorti Kostituzzjonali - 12 ta' Lulju 2019).

Spejjeż.

Għalkemm it-talba għall-iżgumbrament ma ġietx akkolta kif ukoll ma ġietx akkoklta t-talba għal-likwidazzjoni ta' danni pekunjarji b'effett mis-sena 1942 iżda ġiet akkolta b'effett mis-sena 1987, il-Qorti tqis illi dan ma għandux iġib temperament fir-rigward tal-kap tal-ispejjeż in kwantu l-ispejjeż relativi għall-perizja teknika ma ġewx b'dan effettwati stante li l-perizja teknika għall-finijiet ta' valutazzjoni tal-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża intalbet għall-perijodu li jibda mis-sena 1987 u mhux mis-sena 1942.

Decide.

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

1. **Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha** tal-intimat Avukat tal-Istat;

2. **Tilqa' t-tielet eċċezzjoni** tal-intimata Għaqda tal-Mużika San Gejtanu filwaqt li **tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet** tagħha;

3. **Tilqa' l-ewwel u t-tieni talba attriċi**, ssib li, bit-tħaddim fir-rigward tar-Rikorrenti tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u safejn jagħtu l-jedd lill-intimata Għaqda tal-Mużika San Gejtanu li ġġedded il-kirja tal-fond 703 u 704, Triq il-Kbira San Ġużepp, Ħamrun, użat bħala każin tal-banda, seħħ ksur tal-jedd fundamentali tar-Rikorrenti kif imħares fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem kif adottata fil-liġijiet ta' pajjiżna bis-saħħa ta' Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

4. **Tiddikjara** illi l-intimata Għaqda tal-Mużika San Gejtanu ma għandiex tibqa' tistrieh fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tkompli ġġedded il-kirja u tibqa' tokkupa l-fond mertu tal-kawża b'titolu ta' kera;

5. **Tiċħad in parte t-tielet talba** attriċi safejn talbet l-iżgumbrament tal-Għaqda tal-Mużika San Gejtanu mill-fond mertu tal-kawża;

6. **Tilqa' in parte t-tielet talba attriċi** safejn talbet il-likwidazzjoni ta' kumpens u danni pero' b'effett mit-30 ta' April 1987 u mhux b'effett mill-1 ta' Settembru 1942 kif mitlub;

7. Issib lill-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji konsegwenzjali sofferti mir-rikorrenti;

8. Tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' ħames mitt elf Ewro (€500,000) u d-danni non pekunjarji fis-somma ta' għaxart elef Ewro (€10,000).

9. Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti is-somma komplessiva ta' ħames mija u għaxart elef Ewro (€510,000)

Bl-ispejjes kontra l-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
27 ta' Ottubru 2022

Deputat Registratur