QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 246/21 MH

Illum, 2 ta' Novembru 2022

Mary armla minn Michael Zarb (K.I. 713335M)

vs

Avukat tal-Istat u Alfred Buttigieg (K.I. 661240M)

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti Mary Zarb tal-21 ta' April 2021** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub -

"Tesponi bir-rispett:-

i. *Illi r-rikorrenti hija proprjetarja unika tal-fond 'Keyhole Bar', 178 gja 52, Triq Hompesch, Fgura, li hija akkwistat b'kuntratt ta' divizjoni tat-12 ta' Settembru 1985 fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala* ***"Dokument A"****.*

ii. *Illi dan il-fond intiret mir-rikorrenti mill-eredita tal-mejta genituri taghha George u Consiglia Magro, li mietu rispettivament fis-17 ta' Marzu 1979 u*

14 ta' Jannar 1958, u gew debitament denunzjati lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fid-9 ta' April 1980 u fis-7 ta' Marzu 1958 rispettivament, kif jirrizult minn certifikati annessi mal-att ta' divizjoni fuq referit.

iii. *Illi bi skrittura tal-14 ta' Ottubru 1976 redatta minn Nutar Carmelo Lia, hawn annessa u mmarkata bhala **"Dokument B"**, missier ir-rikorrenti kien kera*
l-fond in kwistjoni lil Alfred Buttigieg versu kera ta' Lm72.00c fis-sena, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, u dan bhala bar u restaurant, bil-permessi relattivi, liema kirja kienet ghal perijodu ta' tmien snin u kellha tittermina fit-13 ta' Ottubru 1984.

iv. *Illi r-rikorrenti meta ghalaq it-terminu tal-kera talbet il-Bord li Jirregola l-Kera biex jawmenta l-istess kera, liema kera ma gietx awmentata u rifjutata mill-istess Bord.*

v. *Illi l-kera li r-rikorrenti qed tircievi llum jammonta ghal **€414.00c fis-sena**, kif jirrizulta mir-ricevuti hawn annessi u mmarkati kumplessivament bhala **"Dokument C"**, liema kera gie awmentat b'mod tenwu stante d-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009.*

vi. *Illi ghalkemm id-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 rrangaw bi ftit il-posizzjoni tal-kirjiet kummercjali, xorta baqghu tenwi u mhux gusti u ma zammewx*
il-bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

vii. *Illi dan il-fond fis-suq jrendi kera ferm oghla minn dik mhallsa prezentement ai termini tal-Ligi.*

viii. *Illi r-rikorrenti kienet u għadha obbligata illi ġedded l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minħabba d-disposizzjonijiet infami tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-Artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi "sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri ... jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kundizzjonijiet ġodda tat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord" u l-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 jgħid li l-Bord li Jirregola l-Kera jista' jawmenta l-kera biss sa massimu li ma jeċċedix l-40% ta' kemm setgħet kienet il-kera ġusta tal-fond fl-4 ta' Awissu 1914.*

ix. *Illi l-awmenti fil-kera li huwa intitolat għalihom ir-rikorrenti skond l-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 huma miżeri għall-aħħar meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu u għalhekk tali disposizzjonijiet*

ma joħolqu l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tas-mittenti u anzi jkomplu jikkalpestaw id-drittijiet fundamentali tas-sidien.

x. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk jilledu l-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni.*

xi. *Illi r-rikorrenti m'għandhux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huwa ma jistax jżid l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq ta' llum stante illi dak li effettivament huwa jista' jirċievi huwa dak kif limitat bil-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

xii. *Illi dan kollu diga' ġie determinat fil-kawżi 'Amato Gauci Vs Malta', deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009; 'Lindheim and others Vs Norway' deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; u 'Zammit and Attard Cassar vs Malta', kawża nru. 1046/12 deciża fit-30 ta' Lulju 2015.*

xiii. *Illi ġialadarba r-rikorrenti qed isofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż inter alia f' 'Beyeler vs Italy' (Rikors nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż inter alia f' 'Almeida Ferreira et vs Portugal' tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sidien qed jiġu leżi bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta .*

xiv. *Illi r-reġolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-uzu tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurżata lill-intimati inkwilini u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide 'Hutten-Czapska vs Poland' nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, 'Bitto and Others vs Slovakia', nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u 'R&L, s.r.o. and Others' §108) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.*

xv. *Illi l-valur lokatizju tal-fond de quo in kwistjoni huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u*

l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 u l-emendi tal-Att XXVII tal-2018 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif rotetti taht l-Artikolu 1 u 14 tal-Protokol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto digà ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawzi surreferiti.

xvi. *Illi inoltre f'kaz simili ghal dak odjern deċiz mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-13 ta' Lulju 2018, Rikors numru 22/2013/1AE fl-ismijiet 'Evelyn Montebello et vs L-Avukat Ġenerali u s-Soċjetà Filarmonika Maria Mater Gratiæ' il-Qorti ddeċidiet illi filwaqt li kumpens ta' €10,000 bħala danni morali kien wieħed xieraq u biżżejjed, ma' dan kellhom jiżdiedu €200,000 bħala kumpens għad-danni pekunjarji. F'sentenza ohra simili moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar it-8 ta' Frar 2019, rikors numru 15/2013 JA fl-ismijiet 'Anna Galea et vs L-Avukat Ġenerali u St. Julians Band Club', il-Qorti ikkundannat lill-Avukat Ġenerali jħallas lill-atturi s-somma ta' €300,000, in kwantu għal €15,000 in linea ta' danni morali u in kwantu għal €285,000 in linea ta' danni pekunjari, bl-imgħax ta' 8% mid-data tas-sentenża u bl-ispejjeż kollha (inkluż tal-periti nominati mill-Qorti).*

xvii. *Illi finalment ssir referenza ghas-sentenza Rikors Kostituzzjonali nru. 107/2018 MCH fl-ismijiet* ***"John Pace et vs Avukat tal-Istat et"*** *deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar is-17 ta' Gunju 2020 per S.T.O. Prim' Imhallef Mark Chetcuti, fejn il-Qorti llikwidat kumpens ta' €510,000 u ghas-sentenza* ***"Lilian Martinelli et vs Avukat Generali et"****, Rikors Nru. 75/2019, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-23 ta' Novembru 2020 fejn il-Qorti llikwidat kumpens ta' €256,000 u ddikjarat illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar, lill-klabb intimat billi huma ntitolati jieħdu lura l-pussess sħih tal-istess fond u illi n-Naxxar Lions Football Club ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet speċjali tal-liġijiet tal-kera biex jibqa' jokkupa l-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar*

xviii. *Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti għandha tirċievi sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali bl-interessi kontra l-intimati jew min minnhom u l-iżgumbrament mill-fond de quo kawza tal-leżjoni li qed ssofri u ilha ssofri għal għexieren ta' snin minħabba legislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien, liema kumpens ghandu jinghata mill-14 ta' Ottubru 1984 sal-prezentata tar-rikors odjern.*

***GHALDAQSTANT**, ir-rikorrenti jitlob bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:*

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

(II) *Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-lokazzjoni vigenti tal-fond 'Keyhole Bar', 178 gja 52, Triq Hompesch, Fgura, a favur tal-intimat Alfred Buttigieg (K.I. 661240 M), u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u ligijiet ohra vigenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk huma nulli u / jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti ghar-rigward tal-proprjeta' de quo.*

(III) *Konsegwentement taghti dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti, u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, inter alia billi tiddikjara u tiddeciedi illi r-rikorrenti ma hijiex obbligata ggedded l-kirja tal-fond ossia 'Keyhole Bar', 178 gja 52, Triq Hompesch, Fgura a favur tal-intimat Alfred Buttigieg (K.I. 661240 M) u tiddikjara ghalhekk illi r-rikorrenti hija intitolata tirriprendi l-pussess shih tal-istess fond.*

(IV) *Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawza tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma giex kkreat bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fost infrazzjonijiet ohra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni.*

(V) *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-ligi.*

(VI) *Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai*

termini tal-ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tal-kawza odjerna sad-data tal-effettiv pagament.

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

Rat **ir-risposta tal-Avukat tal-Istat tat-18 ta' Mejju 2021**[1] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

"Jesponi bir-rispett:

1. Illi qabel xejn sabiex tissokta bl-ilment tagħha, r-rikorrenti trid l-ewwel iġġib prova tal-ftehim tal-kirja li hija qiegħda tattakka b'din il-kawża. L-istess rikorrenti trid iġġib prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta). B'mod speċifiku, ir-rikorrenti trid turi għal għanijiet tal-artikolu 9(b) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li l-fond in kwistjoni jaqa' taħt id-definizzjoni ta' "ħanut" ;

2. Illi magħdud mal-premess, jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hi kellha titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment. Illi in oltre, l-esponent jirrileva wkoll illi r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel l-14 ta' Ottubru tal-1984 minħabba li f'dak iż-żmien il-kuntratt tal-kirja kien għadu in vigore. Apparti minn hekk, jidher li sat-12 ta' Settembru tal-1985 , ir-rikorrenti kienet biss konproprjetarja tal-fond in kwistjoni mal-eredi l-oħra tal-mejta konjuġi Magro. Għalhekk, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti ssib li kien hemm ksur għal żmien qabel id-data tat-12 ta' Settembru tal-1985, kwalunkwe kumpens li jista' jiġi ordnat jingħata għandu jkun jirifletti biss is-sehem indiviż li r-rikorrenti kellha f'dak il-perjodu;

3. Illi fir-rigward tat-talba li r-rikorrenti allegatament għamlet lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi awmentata, ir-rikorrenti għandha ġġib prova ta' tali talba allegata;

4. Illi l-esponent jeċċepixxi wkoll li fit-talbiet tagħha r-rikorrenti għandha tindika l-artikoli tal-liġi li skontha jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tagħha;

[1] Fol 46 et seq

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas*-suespost, *u fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda kollha peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

6. *Illi ma jidhirx li l-ilmenti mqanqla mir-rikorrenti huma ġustifikati għaliex minn dak mislut mir-rikors kostituzzjonali u mid-'Dokument B' li kien anness mal-imsemmi rikors, is-sitwazzjoni li qed tilmenta dwarha r-rikorrenti ġiet maħluqa mill-awtur tagħha u minnha stess. Dan qed jingħad għaliex missier ir-rikorrenti flimkien ma' uliedu, ċioe' inkluż ir-rikorrenti li kienet tat il-kunsens tagħha għal tali kirja bħala konproprjetarja tal-fond in kwistjoni, minn jeddhom għażlu li joqogħdu għad-dispożizzjoniet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta meta missier ir-rikorrenti ffirma f'ismu u f'isem uliedu l-kuntratt ta' kera fl-14 ta' Ottubru, 1976;*

7. *Illi tabilħaqq, meta ġie ffirmat dan il-kuntratt ta' lokazzjoni, d-d-dispożizzjonijiet legali relattivi għat-tiġdid tal-kirja u l-ammont kontrollat tal-kera fil-fażi tar-rilokazzjoni (l-artikoli 3,4,9, u 12 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) kienu diġa` fis-seħħ u allura l-awtur tar-rikorrenti u r-rikorrenti kienu jafu taħt liema reġim legali kienu sejrin jidħlu fih. Tassew il-protezzjoni tal-liġi favur l-inkwilini kienet magħrufa minn qabel ma sar il-kuntratt tal-1976. F'dawn iċ-ċirkostanzi allura l-protezzjoni tal-kirja ma kinetx xi ħaġa li ġiet imposta b'mod obbligatorju mill-Istat, iżda kienet konsegwenza naturali tal-għażla ħielsa tal-awtur tar-rikorrenti u r-rikorrenti stess li aċċettaw li jidħlu f'dak it-tip ta' kuntratt. Għażla li ma tistax tħoll ir-rikorrenti bħala suċċessura tal-fond in toto;*

8. *Illi mingħajr ħsara għall-premess, safejn ir-rikorrenti qed tattakka d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mil-lenti tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent iwieġeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta` skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

9. *Illi f'dan il-każ l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjeta` 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-lokazzjoni u l-kontroll tal-valur tal-kera*

għall-skopijiet kummerċjali toħroġ mill-liġi stess kif anke rikonoxxut mir-rikorrenti fir-rikors tagħha;

10. Illi l-iskop ta' din il-liġi, kif konfermata wara kollox minn ġurisprudenza stabbilita, għandha għan leġittimu u hija fl-interess pubbliku għaliex il-protezzjoni ta' fondi kummerċjali barra li hija maħsuba biex tippreżerva l-vijabbilita` ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, din tipproteġi l-impjieg tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, tivvantaġġja lill-konsumatur u tipprovdi stabbilita` fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-azjendi;

11. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta f`dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma tistax tallega ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, multo magis, meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt;

12. Illi fuq l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jiżdied jingħad li bil-miġja tal-artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar, 2014, qed tiżdied bil-ħamsa fil-mija (5%) kull sena, li ċertament mhijiex zieda negliġibbli;

13. Illi magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalita` wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera skont l-artikolu 1531I tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex għal dejjem, imma hija maħsuba li tintemm fl-2028, li mhuwiex daqstant 'l bogħod. Barra minn hekk, il-manutenzjoni ordinarja li tolqot il-post mikri tmiss biss lill-okkupant u mhux lis-sid;

14. Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke din il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita` mhijiex ġustifikata għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk kull talba marbuta ma' dan l-artikolu mhux mistħoqqa;

15. Illi jekk ir-rikorrenti qed tillmenta li qed tiġi ppreġudikata minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-artikoli tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupant. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita` tal-miżuri msemmija biex

imbgħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant;

16. Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-Kapitolu 69, il-Qorti Ewropea u l-Qorti Maltija ta' sede Kostituzzjonali setgħu waslu għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants."

17. Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-White paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

18. Ill in oltre, fir-rigward tas-sitt talba jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrenti ma tistax titlob kumpens u danni flimkien mal-imgħaxijiet legali mid-data tal-preżentata tar-rikors promotur tal-kawża odjerna, u dan peress li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat. Infatti, fis-sentenza fl-ismijiet Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et, mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013, ingħad is-segwenti:

"Il-principju hu li in illiquidis non fit mora ghax l-imghax ghandu jghaddi biss minn meta l-ammont huwa cert, likwidu u skadut u cioe` mhux minn xi somma da likwidarsi, fejn l-ammont mitlub jirrizulta li mhux kollu dovut. Jekk l-ammont ma jkunx likwidu d-debitur ma jkunx jaf kemm ghandu jhallas u mnhabba f'hemm ma jkunx jista' jhallas u ghalhekk ma jkunx moruz fil-pagament. Dan il-principju huwa konsegwenza naturali tal-fatt li qabel dik il-likwidazzjoni u approvazzjoni d-debitur ma jistax jinghad li jkun kostitwit in mora.";

19. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

20. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħha."

Rat li l-inkwilin intimat Alfred Buttigieg minkejja li ġie debitament notifikat bl-atti ma ntavolax risposta.

Rat il-provi mressqa.

Rat ir-relazzjoni tal-espert tekniku nkarigat minnha l-perit Ivan Giordano dwar il-valur lokatizju fis-suq tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni mill-1994 sal-2021[2].

Rat in-Noti ta' Sottomissjonijiet tal-partijiet.

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

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrenti tippremetti li hija sid tal-fond 'Keyhole Bar', 178 ġja 52, Triq Hompesch, Fgura, liema fond jinsab mikri lill-intimat Buttigieg. L-ilment tagħha huwa marbut mal-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin intimat bit-tħaddim tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u

[2] Fol 61 et seq

l-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti stante li fil-fehma tagħha dawn ma jilħqux bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Dan kollu skont ir-rikorrenti jwassal għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Hija qed titlob rimedji effettivi għal tali leżjoni inkluż il-ħlas ta' kumpens mill-Avukat tal-Istat.

Minn naħa tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat jirrespinġi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Jiġi sottolineat li għalkemm fil-premessi tagħha r-rikorrenti rreferiet ukoll għal artikoli oħra tal-Konvenzjoni li fil-fehma tagħha ġew miksura, hija ma nkludiethomx fit-talbiet fir-rikors promotur u għalhekk il-Qorti mhijiex ser tieħu konjizzjoni tagħhom.

A. PROVI

Mill-atti jirriżulta li –

1. **Ir-rikorrenti Mary Zarb** ippreżentat affidavit[3] fejn fost oħrajn tat dettalji dwar il-provenjenza tal-fond in kwistjoni u spjegat ukoll ir-raġunijiet li wassluha sabiex tressaq l-ilmenti ta' natura kostituzzjonali fil-kawża odjerna. Hija saħqet li għandha tirċievi rimedju adegwat sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta'. Ir-rikorrenti wieġbet ukoll mistoqsijiet magħmula lilha in kontro-eżami[4];

2. Fir-relazzjoni tiegħu **l-espert tekniku nkarigat mill-Qorti l-perit Ivan Giordano**[5] spjega l-konstatazzjonijiet li saru fuq il-post waqt l-aċċess li sar fl-24 ta' Jannar 2022.

Il-valur lokatizju annwali tal-proprjeta' in kwistjoni fil-perjodu bejn l-1994 u l-2021 –

---

[3] Fol 6 et seq
[4] Fol 71 et seq
[5] Fol 61 et seq

1994 - €407.08
1999 - €557.46
2004 - €928.90
2009 - €1,024.33
2014 - €1,223.64
2019 - €1,643.40
2021 - €1,856.00

Il-perit tekniku wieġeb għal xi domandi in eskussjoni li sarulu.

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

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

Jiġi sottolineat li l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizzat. Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiż fil-15 ta' Mejju 2014**[6] -

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

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda

[6] Rik 988/08

sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.

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

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

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

Fid-dawl ta' dan kollu suespost isegwi li għalkemm Qorti mhijiex marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta' rapport peritali redatt fuq inkarigu minnha mogħti, madankollu hija m'għandhiex b'mod leġġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabbad apposta mill-Qorti biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni mhumhiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit inkarigat Ivan Giordano fir-relazzjoni peritali tiegħu li jirriżultawlu bħala li mhumhiex korretti, ġusti u raġjonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija tiddeċiedi li tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet.

B. <u>EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI TAL-AVUKAT TAL-ISTAT</u>

1. Skont **l-ewwel eċċezzjoni** r-rikorrenti għandha ġġib prova tal-ftehim tal-kirja li qed tattakka bil-kawża flimkien mal-prova li din il-kirja hija mħarsa bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u ċioe' li l-fond jaqa' taħt id-definizzjoni ta' ħanut ai termini tal-liġi msemmija.

Il-Qorti tqis li l-ewwel parti tal-eċċezzjoni hija sorvolata stante li flimkien mar-rikors promotur ir-rikorrenti annettiet proprju l-ftehim tal-kirja rigwardanti l-fond in kwistjoni datat 14 t'Ottubru 1976[7].

Għal dak li jolqot it-tieni parti ta' din l-eċċezzjoni, id-definizzjoni ta' "ħanut" fl-artikolu 2 tal-Kap 69 tgħid hekk -

"ħanut" tfisser fond mikri prinċipalment għall-bejgħ ta' oġġetti jew merkanzija, bl-ingrossa jew bl-imnut, posta s-suq, maħżen u fond b'liċenza għall-bejgħ ta' mbejjed u spirti jew ħwejjeġ ta' ikel jew ta' xorb, sala ta' ċine jew fond ieħor prinċipalment użat għal xi arti jew sengħa jew bħala każin;

Il-Qorti tirrileva fl-ewwel lok li fil-ftehim tal-kirja surreferit, missier ir-rikorrenti kien kera l-fond lill-intimat Alfred Buttigieg "bħala bar u restaurant"[8]. Mhemmx dubju, kemm mill-isem tal-fond "Keyhole Bar", kif ukoll mir-relazzjoni tal-perit Ivan Giordano li dan "il-fond jikkonsisti f'ħanut ta' natura kummerċjali (bar)"[9]. Ir-ritratti annessi mar-rapport tal-perit Giordano jikkonfermaw dan.

L-Avukat tal-Istat jissottometti[10] li r-rikorrenti naqset ukoll milli ġġib prova li l-fond huwa mogħni b'liċenza għall-bejgħ ta' mbejjed u spirti jew ħwejjeġ ta' ikel

[7] Fol 21-22
[8] Klawsola (2) tal-ftehim
[9]
[10] Fol 88 et seq

jew ta' xorb u kwindi r-rekwiżiti tal-artikolu 2 fil-fehma tiegħu ma ġewx sodisfatti tant li jikkwota dak li rrisponda l-perit tekniku in eskussjoni meta qal li ma nstabux permessi biex il-fond jintuża bħala 'bar'.

Il-Qorti tinnota pero' li fil-kuntest sħiħ, id-domanda li saret lill-perit Ivan Giordano mill-Avukat tal-Istat u r-risposta tiegħu kienu dawn[11] -

"8. Fir-rapport tiegħek tgħidilna li ma nstabux permessi relatati mal-fond. Taf tgħidilna jekk il-fond in kwistjoni għandux il-permessi rilevanti sabiex jintuża bħala 'bar' jew fond kumerċjali?

Ma nstabux permessi biex jintuża bħala 'bar', pero' minn informazzjoni li kellu l-esponent, jidher li ilu jintuża bħala 'bar' għal perjodu twil ta' żmien, u għalhekk il-fond huwa probabbli eżenti minn dawn it-tip ta' permessi."

Tenut kont tal-fatt li l-fond in kwistjoni ilu kif ingħand mikri għal għanijiet kummerċjali sa mill-1976 huwa ferm probabbli li kif tajjeb qal il-perit tekniku, il-permessi li għalihom saret referenza mill-Avukat tal-Istat ma kinux applikabbli. Fid-dawl ta' din id-dikjarazzjoni kien jispetta lill-intimat li jġib prova kuntrarja u peress li dan ma seħħx allura l-Qorti ser tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

2. **Fit-tieni eċċezzjoni** jingħad r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma kellha titolu fuq il-proprjeta' bis-saħħa tal-kuntratt ta' diviżjoni tat-12 ta' Settembru 1985 u wkoll li ma tistax tilmenta dwar il-perjodi qabel l-għeluq tal-ftehim tal-kirja (14 t'Ottubru 1984). Inoltre jidher li sat-12 ta' Settembru 1985 ir-rikorrenti kienet biss komproprjetarja tal-fond u *se mai*, f'każ ta' eżitu favorevoli għaliha, dan għandu jkun rifless fl-għoti tal-kumpens.

Il-Qorti tqis li l-ilmenti tar-rikorrenti huma bażati fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni u kwindi ma jistgħux ikopru l-perjodi li ġew qabel it-30 t'April 1987 in vista ta' dak li jiddisponi l-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta li jghid hekk -

[11] Fol 108

"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, magħandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4."

Għalhekk ma hemm ebda lok li l-Qorti tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni stante li l-argumenti mressqa huma marbuta ma' perjodi preċedenti għall-1987.

3. **Fit-tielet eċċezzjoni** jingħad li fir-rigward tat-talba li r-rikorrenti għamlet lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi awmentata hija għandha ġġib prova ta' tali talba allegata.

Huwa minnu li fil-premessa enumerata (iv) tar-rikors promotur, ir-rikorrenti tirreferi għal proċeduri li hija tgħid li kienu ġew intavolati bla suċċess quddiem il-Bord u huwa minnu wkoll li prova dokumentarja ta' dan ma saritx.

Madankollu tali prova o meno ma kien ser ikollha ebda impatt fuq il-mertu tal-kawża odjerna u lanqas setgħet titqies, kieku saret, bħala rimedju ordinarju effettiv għall-ilmenti tar-rikorrenti. Dan peress li dak li qed jiġi attakkat fil-kawża preżenti huma proprju l-liġijiet li japplika l-Bord meta jiġi biex jikkonsidra talbiet għal awment fil-kera fost oħrajn.

Għalhekk il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

4. **Fir-raba' eċċezzjoni** ingħad li r-rikorrenti għandha tindika l-artikoli tal-liġi li fil-fehma tagħhom qegħdin jiksrulha d-drittijiet fundamentali.

Il-Qorti tirrileva li għalkemm ma ġewx speċifikatament elenkati, jirriżulta mill-assjem tal-pretensjonijiet tar-rikorrenti li l-lanjanza tar-rikorrenti hija marbuta mal-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kap 69 flimkien mad-dispożizzjonijiet relattivi tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta ntrodotti bl-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti.

Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra tiġi miċħuda.

Ċ. MERTU

Fl-ewwel żewġ talbiet ir-rikorrenti qed titlob lill-Qorti ssib li b'riżultat tat-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qed jinkisrulha d-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. Hija qed titlob ukoll li b'riżultat ta' dan, il-liġijiet impunjati jiġu meqjusa nulli u/jew inapplikabbli fil-konfront tal-istess rikorrenti.

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

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

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

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

Fl-analiżi tagħha fil-kuntest ta' dan l-artikolu l-Qorti trid tara jekk ġewx rispettati t-tlett prinċipji distinti tiegħu u ċioe' illi (a) il-miżura meħuda mill-Istat saret taħt qafas legali; (b) l-iskop tal-miżura kien wieħed leġittimu; u (c) il-miżura meħuda mill-Istat żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan pubbliku u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien tal-proprjeta'.

Il-Qorti tagħmel referenza għall-prinċipji ġenerali fil-każ **Agnes Gera de Petri Testaferrata vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-28 ta' Mejju 2019** –

"Skont is-sentenzi tal-Qorti ta' Strasburgu: 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, recognises 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 vs the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98; Beyeler vs Italy, (GC), no. 33202/96, §98, ECHR 2000-I; Saliba vs Malta, no. 4251/02, §31, 8 November 2005).

Ġie deċiż diversi drabi ritenut li -

rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1". (ara Hutten-Czapska v. Poland (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u Bittó and Others v. Slovakia, no.30255/09, § 101, 28 January 2014).

Skont dan l-artikolu kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipji ta` (i) llegalita, (ii) għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) bilanċ ġust.

Illi f'dan l-każ ir-rikorrenti mhux qed jikkontestaw il-legalita' tal-att (Kap. 69 u l-emendi tat-2009) u lanqas il-leġittimita' tal-iskop tal-liġi imma prinċipalment l-ilment huwa dwar in-nuqqas ta' bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-jedd tas-sid fit-tgawdija tal-possedimenti tiegħu.

Ir-rikorrenti ssostni li l-bank intimat m'għandux bżonn ta' ebda protezzjoni mill-istat sabiex jissalvagwardja l-posizzjoni finanzjarja tiegħu u ma jikkwalifikax bħala każ soċjali li ma jinsabx f'posizzjoni li jħallas kera xieraq skond is-suq.

*Hu evidenti li f'dan il-każ li l-interess pubbliku mhuwiex immirat at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ara kazijiet **Attard Cassar vs Malta** u **Bradshaw vs Malta**). Pero' ġie deċiż ukoll li rent regulation to preserve the economic viability of commercial enterprises in the interest of both those enterprises and the consumer, was also in the general interest (ara **G vs Austria** no. 12484/86, Com. Dec., 7 June 1990). Għalhekk il-prinċipji fuq stabiliti dwar l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma japplikawx bl-istess mod fil-każ ta' social housing u ażjendi kummerċjali (ara **Bradshaw vs Malta**, § 77). Din id-differenza se jittieħed in konsiderazzjoni meta l-Qorti tiġi biex tilliwida l-kumpens li jista' jkun dovut lir-rikorrenti għal ksur tad-drittijiet tagħha.*

Ma huwiex kontestat illi l-istat għandu s-setgħa li jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' fl-interess pubbliku, u ma huwiex kontestat ukoll illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, saru fl-interess pubbliku. Iżda l-istat irid jissodisfa lill-organu ġudizzjarju li fil-każ konkret ikun inżamm dak l-element ta' bilanċ jew proporzjonalita` bejn l-għan li jkun irid jintlaħaq fl-interess pubbliku min-naħa u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali ta' l-individwu min-naħa l-oħra. Illi pero' l-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għaliex altrimenti ma jiġiex sodisfatt l-element ta' proporzjonalita'.

(.....)

L-intimati ssottomettew li r-rikorrenti ma tista' tallega l-ebda vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 billi l-posizzjoni legali tagħha ġiet miljorata minn dak li kien prospettabbli meta saret il-kirja de quo. Jgħid li ġie stabbilit mekkaniżmu għall-awment perjodiku tal-kera u għal dak li jirrigwardja kirjiet kummerċjali tali kirjiet jintemmu awtomatikament fis-sena 2028 u dan skont l-Artikolu 1531I tal-Kap. 16.

Illi mill-atti jirriżulta li l-kirja kienet skadiet fit-2007 u l-intimat Bank baqa' jokkupa l-fond abbażi tal-liġi Artikolu 1531D. Il-kirja kienet tiġġedded bil-liġi u r-rikorrenti ma setgħetx tirriprendi l-pussess tal-fond ħlief wara ċertu żmien. Inoltre hija ma setgħet tiffissa l-kera ġusta u xieraq għal-fond bil-prezzijiet tas-suq u avvolja daħlet in vigore l-liġi fil-2009.

Rigward l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 il-Qorti tirrileva li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti billi dawn l-emendi ma humiex biżżejjed ladarba l-awment qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, u dan minħabba r-restrizzjoni kontemplata fl-Artikolu 4(2) tal-Kap. 69. Għalkemm bl-emendi li daħlu bl-Att X tal-2009 kien hemm awment fil-kera, u dan l-awment xorta waħda ma jirriflettix fl-għadd tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż.

L-Artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi għal żieda ta' 5% fuq il-kera tas-sena ta' qabel jekk ma jkunx hemm qbil u jekk ma jkunx hemm regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli. Jirriżulta fil-każ odjern li r-regolamenti qatt ma saru u li l-partijiet qatt ma waslu fuq qbil bejniethom dwar l-awment fil-kera. Ir-rikorrenti ssostni li għalkemm l-għan tal-leġislatur kien li ssir ġustizzja mas-sid effettivament din l-liġi ma leħqitx l-għan tagħha u ma offrietx bilanċ ġust.

Inoltre, skont l-Artikolu 1531I tal-Kodiċi Ċivili, il-possibilita' li r-rikorrenti tieħu lura l-fond tagħha tiskatta wara 20 sena dekorribbli mis-sena 2008 u għalhekk illum għad fadal 9 snin oħra sabiex hi tkun fil-pożizzjoni li tirriprendi l-post. Sadanittant hija tibqa' kostretta għal dan iż-żmien li baqa' li tirċievi l-kera tenwa bħal ma qed idaħħal fil-preżent u tibqa' jġorr piż eċċessiv u sproporzjonat.

Il-Qorti tirreferi għad-deċiżjoni tal-ECHR fil-każ ta`* ***Zammit and Attard Cassar vs Malta*** *fejn ingħad hekk: ... under the laws currently in force and in the absence of any further legislative interventions, the applicants` property will be free and unencumbered as of 2028. It follows that the effects of such rent regulation are circumscribed in time. However, the Court cannot ignore the fact that by that time, the restriction on the applicants` rights would have been in force for nearly three decades, and to date has been in force for over a decade.

(......)

Stante li hemm din id-diskrepanza qawwija bejn il-valur lokatizju fis-suq ħieles tal-proprjeta' in kwistjoni u l-kera li effettivament tista' tirċievi ir-rikorrenti

skond il-liġi viġenti, għandu jirriżulta li l-istess rikorrenti qed iġorru piż eċċessiv fir-rigward. Għalhekk il-prinċipju tal-proporzjonalita' fuq indikat mhux qed jinżamm fil-konfront tar-rikorrenti konsegwentement qed jiġi leż id-dritt fundamentali tagħha għall-protezzjoni kif sanċit fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja."

Il-Qorti sejra tirreferi wkoll għall-prinċipji elenkati f'każ kostituzzjonali ieħor li wkoll kien jirrigwarda kirja ta' ħanut - **Marco Bugelli et vs Avukat Ġenerali et deċiż fid-9 ta' Mejju 2022** –

"Din il-Qorti għandha quddiemha kemm hu l-valur lokatizju tal-proprjetà u kemm qed titħallas kera mill-intimati. Meta wieħed iqabbel il-valur lokatizju tal-proprjetà mal-kera li r-rikorrenti għandhom dritt jipperċepixxu taħt l-effetti tal-artikolu 1531D, wieħed isib li hemm sproporzjon bejn qagħda u oħra. Meħud in konsiderazzjoni wkoll illi r-rapporti tekniċi fihom element inevitabbli ta' soggettività, illi mhux bilfors ir-rikorrenti kienu ser isibu jikru b'kemm qalu il-periti, jibqa' l-fatt li teżisti diskrepanza konsiderevoli bejn il-kera xierqa u l-kera li jircievu r-rikorrenti.

Il-provvedimenti tal-Kap. 69 jipproteġu lill-inkwilini mingħajr konsiderazzjoni għall-bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini. L-emendi għall-Kap. 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti għaliex anke b'dawk l-emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-artikolu 1531D tal-Kap. 16 u lvalur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles.

Dawn l-emendi ma jistgħux ikunu ta' konfort għar-rikorrenti ġialadarba l-awment irid jiġi kalkulat fuq kera li hi ferm inqas minn dik tas-suq bħala riżultat ta' dak li kien jipprovdi s-subartikolu 4(2) tal-Kap. 69. Saħanistra wkoll ir-regolamenti li kellhom isiru mill-Istat qatt ma saru u lanqas ma kienu waslu fi qbil bejniethom ir-rikorrenti u l-intimati. B'hekk, l-għan tal-leġislatur li ssir ġustizzja mas-sid ma ntlaħaqx kif lanqas ma seħħ il-bilanċ ġust. Din il-liġi, għalkemm intiża sabiex tindirizza l-iżbilanċ bejn il-kera mħallsa u dik dovuta, l-għan tagħha li ssir ġustizzja mas-sid ma seħħx. Jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u huma r-rikorrenti li qed ibatu l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqhom. Imbagħad, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera,

il-qagħda tar-rikorrenti, a paragun ma' sidien oħra, li ma kienux vinkolati bil-Kap 69, kompliet tgħarrqet.

Fil-fatt, fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ ta' ***Aquilina v Malta****, il-Qorti Ewropea irrimarkat illi 'the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord`s position.'*

Dan kollu u aktar ġie ribadit fis-sentenza riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijet ***Louis Apap Bologna vs Avukat Ġenerali et****, tad-29 ta' Marzu 2019, li wkoll kienet tirrigwarda kirja kummerċjali regolata mill-Kap. 69:*

"Għalkemm fir-rikors tal-appell tiegħu l-intimat Avukat Ġenerali aċċenna tant, b'mod pjuttost xejn ċar, għall-għan leġittimu tal-Istat, dan ma kienx irriżulta quddiem l-ewwel Qorti. Dan l-għan ma setax jissussisti fejn il-kera tkun tant baxxa, aktar u aktar f'każ li kien jirrigwarda kirja kummerċjali. Lanqas ma kien argument validu tal-intimat Avukat Ġenerali li l-protezzjoni tal-kirja kummerċjali in kwistjoni kienet ser tieqaf fl-2028 għaliex dan kien ifisser li l-inkwilin kien baqgħalu għaxar snin oħra fil-ħanut b'kera ta' €742.81 fis-sena. Fuq l-istess konsiderazzjoni l-Qorti Ewropea fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Zammit & Attard Cassar v. Malta*** *kienet iddecidiet li wkoll hemm vjolazzjoni fil-kaz ta' hanut li l-kirja kellha tintemm fl-2028.*

(.....)

L-intimat Avukat Ġenerali jżid igħid ma' dan li wara l-1 ta' Jannar, 2014, permezz tal-Artikolu 1531D tal-Kap. 16 il-kera dovuta kellha tiżdied bil-5% kull sena, żieda li ma kienetx negliġibbli w aktar kienet tirrifletti r-rejaltajiet tal-lum. L-intimati Flores ighidu li l-awment kellu jsir ftit ftit sabiex ma jkunx hemm effett serju u negattiv fuq in-negozju. L-ewwel Qorti osservat li bl-emendi fil-liġi li daħlu fis-sehh permezz tal-Att X tal-2009, l-awment fil-kera xorta waħda baqa' ma jirriflettix ir-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiz. Dan prinċipalment għaliex, kif igħid ir-rikorrent Apap Bologna, l-awment jinħadem fuq kera li l-valur tagħha kien stabbilit kważi seklu ilu! Fil-frattemp, is-sid baqa' b'idejh marbuta għaliex fin-nuqqas ta' ftehim mal-inkwilin, il-liġi kienet tistabbilixxi l-mod kif kellha tiżdied il-kera. Din il-Qorti taqbel li din hi s-sitwazzjoni li tirriżulta llum. L-Artikolu 1531D tal-Kodici Civili jipprovdi għal żieda ta' 5% fuq il-kera tas-sena ta' qabel jekk ma jkunx hemm qbil u jekk ma jkunx hemm regolamenti magħmulin

mill-Ministru responsabbli. Jirriżulta fil-każ odjern li r-regolamenti qatt ma saru u li l-partijiet qatt ma waslu fuq qbil bejniethom dwar l-awment fil-kera. B'hekk ir-rikorrent Apap Bologna hu ntitolat li jirċievi l-awment stipulat fis-subartikolu 1531D iżda xorta waħda l-kera dovuta ma titbiegħedx wisq minn dik li attwalment titħallas u li din il-Qorti tqis li hi waħda baxxa ħafna. Din il-liġi għalkemm intiża sabiex tindirizza l-iżbilanc bejn il-kera mħallsa u dik dovuta, u kif sewwa jgħid ir-rikorrent Apap Bologna fir-risposta tiegħu, l-għan tal-leġislatur kien li ssir ġustizzja mas-sid ma leħqitx l-għan tagħha u ma offrietx bilanċ ġust."

Isegwi għalhekk illi peress illi l-kirja tal-intimati hija regolata bil-Kap. 69, ir-rikorrenti ma setgħu jagħmlu xejn biex itejjbu il-pożizzjoni tagħhom. Il-Bord għandu idejh marbutin b'dak li tipprovdi l-liġi u jista' jordna l-iżgumbrament tal-inkwilin biss f'każijiet limitati. L-ilment tar-rikorrenti hija materja li teżorbita l-kompetenza tal-Bord għaliex dwar ir-relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin imposta fuq ir-rikorrenti, il-Bord ma jista' jagħmel xejn. Ma jistax ikun hemm ripreża tal-fond għaliex jeħtieġ li jkunu sodisfatti numru ta' kondizzjonijiet stretti qabel ma' l-Bord ikun jista' jilqa' t-talba tas-sid.

Il-każ ta' ***Zammit and Attard Cassar v Malta****, deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Lulju 2015, kien jitratta mertu simili għal dak in eżami u ċioè kirja kummerċjali soġġetta għall-provvedimenti tal-Kap. 69, intqal hekk:*

"Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis, see Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014)."

Għalhekk, minkejja li l-Istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, billi l-ammont ta' kera dovut bil-liġi bl-applikazzjoni tal-artikolu 1531D tal-Kap. 16 huwa tant baxx meta mqabbel mal-valur lokatizju, ma jistax jingħad li r-rikorrenti qegħdin jingħataw kumpens adegwat għat-tfixkil sostanzjali fid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Huwa prinċipalment dan il-fattur li, fil-fehma tal-Qorti, jitfa' a 'disproprotionate and excessive burden' fuq is-sidien.

Mhux kontestat li l-indħil kien wieħed legali u magħmul b'għan leġittimu, iżda kif diġà kellha l-opportunità li tispjega din il-Qorti, maż-żmien l-eżigenzi tal-pajjiz inbidlu. Il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż minn meta ġew fis-seħħ id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 żviluppat sal-lum u allura naqas l-estent tal-interess ġenerali għall-protezzjoni ta' intrapriżi kummerċjali, u konsegwentement, in-necessità tal-miżuri opportuni taħt l-Ordinanza u l-Kap. 16 fl-interess pubbliku.

Fuq kollox, kif qalet il-Qorti Kostituzzjonali fik-każ fl-ismijiet ***Louis Apap Bologna et vs Avukat Ġenerali et****, tas-27 ta' Ottubru 2021:*

"...f'kirjiet kummerċjali m'hemmx l-element soċjali li hemm f'kirjiet ta' bini għal skop ta' residenza. Għalhekk l-element ta' interess ġenerali hu ferm inqas."

Inoltre, għalkemm l-artikolu 1531I tal-Kap. 16 jagħti l-possibilità lir-rikorrenti jirriprendu l-fond tagħhom fis-sena 2028 (ċioè sitt snin oħra), huma ser jibqgħu kostretti għal dan iż-żmien li baqa' li jirċievu l-kera tenwa bħal ma qegħdin idaħħlu fil-preżent u ser jibqgħu jġorru piż eċċessiv u sproporzjonat.

B'żieda ma' dan diġà r-rikorrenti ilhom snin b'idejhom marbutin ma jistgħux jitolbu dik il-kera mingħand l-inkwilini li jidhirlhom huma u fuq kollox m'għandhom l-ebda ċertezza li l-kirja ser tintemm fis-sena 2028 mingħajr indħil ulterjuri mill-Istat.

Huwa minnu wkoll li r-rikorrenti kienu jafu li qed jixtru ħanut soġġett għal kirja protetta, imma kif osservat din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ ta' ***Alexander Caruana et vs Doris Zarb et****, tal-4 ta' Novembru 2020:*

"Huma diversi l-kawżi b'mertu simili għal dak odjern, fejn il-persuni li jistitwixxu l-proċeduri jkunu saru sidien permezz ta' wirt jew donazzjoni tal-proprjetà favur tagħhom, u għalhekk ma jkunux huma li kkontrattaw il-kirja tal-fond oriġinali. F'dan il-każ jirriżulta li r-rikorrenti saru sidien tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri wara li xtrawh mingħand terz, u flimkien ma' dan il-fond akkwistaw ukoll il-mezzanin ta' fuqu bl-arja sovrastanti, bil-ħsieb li wara li jagħmlu x-xogħlijiet ta' manutenzjoni meħtieġa jkunu jistgħu jmorru jgħixu f'dan il-fond. Fil-fatt jirriżulta li r-rikorrenti llum il-ġurnata jgħixu fil-mezzanin li jinsab fuq it-terran fejn tgħix l-intimata, li jifforma l-mertu ta' dawn il-proċeduri. Il-Qorti tqis li minkejja li meta r-rikorrenti xtraw il-fond inkwistjoni, kienu konxji mill-fatt li t-terran kien mikri lil terzi, kif dikjarat minnhom fl-istess kuntratt, madanakollu dan il-fatt m'għandux jipprekludi lil sidien fl-istess sitwazzjoni bħal tar-rikorrenti milli jressqu proċeduri bħal dawk odjerni. Ix-xiri tal-proprjetà mir-

rikorrenti seta' jsir għaliex ma kien hemm xejn xi jxekkel il-bejgħ ta' din il-proprjetà mis-sidien preċedenti tagħha, u għaliex m'hemm xejn x'iżomm proprjetà li tkun suġġetta għal kirja protetta milli tinbiegħ. Li kieku jeżisti xi tip ta' impediment bħal dan, is-sidien ta' fondi milquta minn kirjiet protetti jisfaw ippreġudikati doppjament, għaliex mhux talli ma jkunux qegħdin jirċievu dħul lokatizju xieraq, iżda ikunu wkoll sfaw inibiti milli jbiegħu il-proprjetà tagħhom. Huwa minnu wkoll li proprjetajiet li jinbiegħu bl-inkwilin fihom ma jattirawx l-istess interess minn xerrejja prospettivi bħal proprjetajiet li jinbiegħu bil-pussess battal, u dan il-fattur normalment ikun rifless fil-prezz. Madanakollu, is-sidien il-ġodda ta' proprjetajiet bħal dawn m'għandhomx isibu ruħhom f'sitwazzjoni fejn ma jistgħux jibdew proċeduri sabiex iħarsu l-jeddijiet tagħhom, proprju għaliex huma akkwistaw il-proprjetà bi prezz relattivament baxx, jew għaliex huma jkollhom għarfien minn qabel ix-xiri tal-proprjetà, tar-reġim legali li jirregola l-kirja li l-fond ikun suġġett għaliha."

Dan kollu jwassal lill-Qorti tqis illi r-rikorrenti garrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom, imħares taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea."

Fl-isfond ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali, li l-Qorti tabbraċċja u tagħmilhom tagħha, hija tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet -

1. Anke jekk il-kumpens mhux neċessarjament ikun daqs kemm irendi s-suq ħieles, hemm sproporzjon bejn il-kera li titħallas ir-rikorrenti mingħand l-intimat Buttigieg u dik li setgħet tirċievi skont is-suq hieles li kieku ma kienx kostrett bid-dispożizzjonijiet tal-liġi mpunjati;

2. Il-fatt li skont il-liġi viġenti fadal sas-sena 2028 sabiex il-kirja tiġi terminata;

3.L-inerzja da parti tal-Istat, li matul is-snin baqa' passiv għall-ħtieġa ta' ntervent legislattiv effettiv sabiex joħloq bilanċ aktar proporzjonat bejn il-piżijiet u d-drittijiet ta' persuni fil-qagħda tar-rikorrenti, dan tenut kont ukoll tal-fatt li dan il-ksur kien ilu sew jiġi ssenjalat mill-Qrati tagħna;

4.L-Avukat tal-Istat jgħid ukoll li meta sar il-ftehim tal-kera fl-1976, id-dispożizzjonijiet relattivi tal-liġi kienu diġa' fis-seħħ. Kwindi meta' ġie ffirmat l-ftehim lokatizju in eżami, huwa meqjus li dan il-pass sar b'mod volontarju. Madankollu, dan ma jfissirx li r-rikorrenti ma tistax tressaq ilmenti ta' natura kostituzzjonali għax frankament il-liġi ma ħallit ebda għażliet.

Kif ingħad fil-każ **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et deċiż fil-11 ta' Lulju 2016**[12] fil-kuntest ta' prinċipji simili ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta-

"Huwa minnu illi l-konsegwenzi legali tal-kuntratt ta' enfitewsi tal-1981 kienu prevedibbli meta sar il-kuntratt billi kienu ġà daħlu fis-seħħ lemendi li saru fil-Kap. 158 bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979, u l-kummenti tal-ewwel qorti dwar in-nuqqas ta' prevedibilità ma humiex għal kollox korretti. Madankollu dan ma jwassalx għall-konsegwenzi li jrid l-Avukat Ġenerali billi l-motivazzjoni tal-ewwel qorti ma kinitx imsejsa biss fuq in-nuqqas ta' prevedibilità iżda wkoll fuq in-nuqqas ta' għażla min-naħa tal-attriċi u l-awturi tagħha. Li kieku l-attriċi u l-awturi tagħha tassew kienu ħielsa jidħlux jew le fil-kuntratt tal-1981, u għażlu li xorta jidħlu fih għalkemm kienu jafu bid-drittijiet li kellu l-utilista meta jagħlaq iċ-ċens, l-Avukat Ġenerali kien ikollu raġun igħid illi l-attriċi ma tistax issa tilmenta bi ksur tad-drittijiet fondamentali tagħha. Fil-każ tal-lum iżda, kif osservat l-ewwel qorti, l-għażla li kellhom l-attriċi u l-awturi tagħha kienu bejn kirja imposta wara ordni ta' rekwiżizzjoni taħt l-Att dwar id-Djar ["Kap. 125"] u l-kuntratt ta' enfitewsi. Għażlu l-kuntratt ta' enfitewsi għax dan, għalkemm jolqot ħażin id-drittijiet tagħhom, ma jolqotx ħażin daqs kirja taħt il-Kap. 125. L-għażla għalhekk ma tistax titqies waħda ħielsa u l-attriċi ma tistax titqies li, għax kienet taf bil-konsegwenzi taħt il-Kap. 158, daħlet min jeddha għal dawk il-konsegwenzi b'mod li irrinunzjat għall-protezzjoni li jagħtuha l-liġijiet li jħarsu d-drittijiet fondamentali."

Il-każ **David Pullicino et vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-30 ta' Mejju 2018**[13] kompla hekk -

---

[12] Rik Kost 25/13
[13] Rik 51/16

"Illi fil-fehma tal-Qorti huwa minnu illi l-konsegwenzi legali tal-emendi li saru fil-Kap. 158 bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979 kienu maghrufa meta gie ffirmat il-ftehim imsemmi mill-awturi tar-rikorrenti fin 1992 izda ma jidhirx li huma kellhom għażla libera. Li tali sitwazzjoni ta' nuqqas ta' ghazla kienet tezisti f`Malta sa zmien recenti gie kkonfermat f`diversi sentenza ta`dawn il-Qrati u anke tal-Qorti Ewropeja. L-ghazla ghalhekk ma tistax titqies bhala wahda hielsa u l-awturi tar-rikorrenti ma jistghux jitqiesu li, ghax kienu jafu bil-konsegwenzi taht il-Kap. 158, dahlu minn jeddhom ghal dawk il-konsegwenzi b'mod li rrinunzjaw ghall-protezzjoni li jaghtuhom l-ligijiet li jharsu d-drittijiet fondamentali."

Il-Qorti kompliet hekk fil-każ **Thomas Cauchi et vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-2 ta' Marzu 2018**[14] **-**

"Għalkemm il-fond tal-atturi ma kienx rekwiżizzjonat meta tawh b'ċens, proprjetajiet oħra tagħhom fl-istess triq kienu rekwiżizzjonati u għalhekk it-tehdida ta' rekwiżizzjoni ta' dan il-fond ukoll kienet waħda mhux biss reali imma wkoll imminenti. Bħal fil-każ ta' Rose Borg, ir-raġuni ewlenija jekk mhux ukoll waħdanija għala l-atturi daħlu f'kuntratt ta' enfitewsi kienet sabiex jeħilsu l-proprjetà tagħhom mill-probabilità qawwija aktar milli mill-possibilità li dik il proprjeta tintlaqat b'ordni ta' rekwiżizzjoni bħal ma diġà kienu ntlaqtu proprjetajiet oħra tagħhom fl-istess triq.

12. Għal din ir-raġuni ma jistax jingħad illi l-atturi kellhom għażla ħielsa meta daħlu fil-kuntratt ta' enfitewsi fit-3 ta' Frar 1983 mal-awtur tal-konvenuta Borg, u ma jistgħux jitqiesu li aċċettaw minn jeddhom il-konsegwenzi li l-kuntratt ġab miegħu, fosthom il-konverżjoni tal-enfitewsi f'kiri, iż-żjieda kontrollata fil-kera u t-tiġdid obbligatorju tal-kiri."

Inoltre fil-każ **Joseph Zammit vs Lorenza sive Laura Calleja et deċiż fil-21 ta' Lulju 2020 -**

"Illi fil-fehma ta' din il-Qorti, għalkemm huwa minnu li kien hemm element ta' konsapevolezza tal-esistenza tal-liġi, xorta setgħu ġew effettwati l-aspetti ta'

---

[14] Rik 91/13

rejalizzazzjoni ekonomika tal-proprjeta`, u tgawdija paċifika tal-istess, b'riflessjonijiet ta' natura kostituzzjonali sa fejn jirrigwarda l-istitut tal-kera. Il-Qorti trid tindaga jekk il-liġi naqsitx li toħloq mekkaniżmu legali li jħares fit-tul biex jekwilibra d-drittijiet tas-sid ma' dak tal-inkwilin mal-medda taż-żmien. Għalhekk, għalkemm fiż-żmien li daħlet din il-liġi, dan l-ekwilibru seta' eżista, pero` trid teżamina l-effett tat-tibdiliet fis-suq li jġibu magħhom iż-żminijiet; u jekk matul iż-żmien kull ekwilibriju inizjali li seta' kien hemm meta ġiet ippromulgata l-liġi, sfaxxax għal kollox. Tant hu hekk, li l-Qorti Ewropea sabet ksur tal-ewwel artiklu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni mingħajr kwalifika anke meta konċessjoni emfitewtika tkun saret fi żmien wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII ta' l-1979. Dan ifisser li l-artiklu 12 tal-Kap. 158, instab li jivvjola l-ewwel artiklu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, anke fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret wara l-emendi tal-1979, irrispettivament jekk is-sid kienx jew le ħieles li jagħżel mod ieħor. Il-Qrati lokali jsegwu din il-pożizzjoni."

Għaldaqstant, u fid-dawl tal-prinċipji suesposti l-Qorti tqis li l-predeċessur tar-rikorrenti ma setgħetx titqies li fid-dawl tal-liġi vigenti għamlet din l-"għażla" li tidħol fil-kuntratt ta' kera b'mod ħieles.

Għall-motivi kollha suesposti l-Qorti tasal għall-konklużjoni li l-mekkaniżmu leġislattiv in eżami ma jipprovdix għal salvagwardji adegwati favur ir-rikorrenti, b'dana li allura hija tinsab kostretta li ġġorr fuqha piż sproporzjonat u nġust li jiġġustifika l-pretensjoni tagħha ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni. B'konsegwenza ta' dan l-inkwilin intimat Alfred Buttigieg m'għandux jibqa' jgawdi mill-protezzjoni tal-liġi kif kien il-każ sa issa.

L-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrenti sejrin jiġu milqugħa kif ingħad.

Għall-istess raġunijiet l-eċċezzjonijiet enumerati minn ħamsa sa sbatax tal-Avukat tal-Istat ser jiġu respinti.

D. RIMEDJU

Fil-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti, hija qed titlob rimedju għall-leżjoni sofferta. Il-Qorti tirrileva li la sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hija timmerita li tingħata rimedju adegwat u għalhekk il-bqija tat-talbiet tagħha ser jintlaqgħu bil-mod kif ser jingħad.

Hija l-fehma tal-Qorti li l-ewwel rimedju li ser jingħata huwa li l-intimat inkwilin Alfred Buttigieg m'għandux jibqa' jgawdi mill-protezzjoni tal-Kap 69 u tal-Att X tal-2009 u l-liġijiet l-oħra viġenti fir-rigward tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni.

Għal kull buon fini u a skans ta' kull ekwivoku pero', il-Qorti tqis li dan mhuwhiex il-forum li fih għandha tikkonsidra żgumbrament tal-inkwilin intimat u għalhekk kwalunkwe pretensjoni tar-rikorrenti se mai għandha tiġi ventilata fi proċeduri ordinarji.

Bħala rimedju l-Qorti sejra wkoll takkorda kumpens pekunarju u non-pekunarju li għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat tal-Istat.

Dwar il-kumpens il-Qorti qabel xejn tirrileva li –

(a) La l-azzjoni tar-rikorrenti hija bażata fuq id-dispożizzjonijiet tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem, il-kumpens ser jingħata b'effett mill-1987. Kif ingħad fil-każ **Tabib Dottor Martin Mallia et vs Avukat tal-Istat et deċiż fit-12 ta' Lulju 2022 -**

"Ksur tad-dritt għall-perjodu qabel rikorrenti saru propjetarji:

Ma jistax jittieħed in konsiderazzjoni l-perjodu qabel it-30 t' April 1987 dwar ksur Konvenzjonali. Ir-rikorrenti akkwistaw il-fond fil-1976. Għalhekk il-perjodu rilevanti għall-fini tal-ilment tar-rikorrenti huwa mis-sena 1987. Dan sas-27 ta'

Mejju 2021 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV.2021. Kif sejjer jiġi spjegat iktar 'l isfel, dan l-Att ġab bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin."

Il-Qorti Kostituzzjonali ukoll qalet hekk fil-każ **Josephine Mifsud Saydon vs L-Avukat tal-Istat et deċiż fit-30 ta' Marzu 2022** –

"10. Fl-appell prinċipali l-Avukat tal-Istat jargumenta li l-ewwel Qorti kienet żbaljata meta akkordat kumpens b'effett mis-sena 1975. Isostni li lmenti taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jistgħu jsiru biss b'effett mit-30 ta' April 1987, u dan skont l-Artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta. Jgħid li għalhekk mill-kumpens akkordat mill-ewwel Qorti għandha titnaqqas is-somma ta' €2,010 li tirrappreżenta nofs il-valur lokatizzju għas-snin bejn l-1975 u d-29 ta' April 1987.

11. L-attriċi tirribatti li għandha r-riservi tagħha dwar dan l-argument talAvukat tal-Istat għaliex Malta saret firmatarja tal-Konvenzjoni Ewropea fl1 ta' Jannar 1965 u l-fatt li d-dritt ta' petizzjoni individwali quddiem il-Qorti Ewropea ngħata b'effett mill-1987 ma jfissirx li l-prinċipju stabbilit f'dik il- Konvenzjoni ma kellhomx jibdew japplikaw mill-1965. Targumenta li fi kwalunkwe każ il-kumpens mogħti mill-ewwel Qorti huwa anqas mill-medja li tagħti l-Qorti Kostituzzjonali, partikolarment ai termini ta' dak stabbilit fis-sentenza ta' Cauchi v. Malta, deċiża mill-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu 2021. Tgħid li l-kalkoli magħmula mill-Avukat tal-Istat huma żbaljati, għaliex it-telf soffert minnha bejn l-1987 u l-2020 huwa fl-ammont ta' €55,449.49, u għalhekk 50% ta' dan jammonta għal €27,724.84. Isostni li peress li dan l-ammont diġa` jeċċedi dak akkordat mill-ewwel Qorti, u peress li lanqas biss ġie akkordat kumpens non-pekunarju, m'hemm l-ebda raġuni għalfejn il-kumpens akkordat mill-ewwel Qorti għandu jitnaqqas.

(.......)

15. 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."

Ferm il-premess, u ir-rigward ta' ħlas ta' kumpens u danni adegwati, il-Qorti tibda billi tirreferi għall-prinċipji ġurisprudenzjali fir-rigward kif elenkati fil-każ suċċitat **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et** li uħud minnhom jgħidu hekk-

"Huwa prinċipju ben assodat illi l-kumpens li jista` jingħata fi proċediment ta` natura kostituzzjonali mhuwiex ekwivalenti għad-danni ċivili li jiġu likwidati mill-qrati ordinarji (ara : QK : ***Philip Grechpro et noe v. Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et*** *deċiża fis-17 ta` Diċembru 2010 ;* ***Victor Gatt et v. Avukat Ġenerali et*** *deċiża fil- 5 ta` Lulju 2011 ; u* ***Ian Peter Ellis et v. Avukat Ġenerali et*** *deċiża fl-24 ta` Ġunju 2016).*

Fid-deċiżjoni ta`* ***Maria Stella sive Estelle Azzopardi et vs Avukat Ġenerali et*** *deċiża fit-30 ta` Settembru 2016, il-Qorti Kostituzzjonali kompliet tippreċiża illi r-"rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni ċivili għal opportunita` mitlufa."

Dan premess, huma diversi l-konsiderazzjonijiet li l-Qorti għandha tqis sabiex tistabilixxi l-quantum tal-kumpens.

Deċiżjoni li kkunsidrat fid-dettall din il-kwistjoni hija s-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Ġenerali et*** *(op. cit.)*

Il-Qorti qalet hekk : -

"Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza għas-sentenza ta` din il-Qorti* ***Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et v Kummissarju tal-Artijiet et*** *deċiża fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f`materja ta` komputazzjoni ta` kumpens għal

lezjoni ta` dritt fondamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

"Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull każ ghandu jigi trattat u deċiż fuq il-fattispecie tiegħu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja ħasset li f`ċerti każijiet kellha tagħti kumpens f`ammont inferjuri għal dak li ngħata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija tagħhom b` mod li bilfors kumpens li jingħata ikun f`ammont viċin dak li tagħti l-Qorti Ewropeja. Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti ħadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li għandha tagħti f`dan il-każ ikun fl-ammont ta` ħamsa u għoxrin elf Euro (EUR 25,000).

Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jieħdu l-proċeduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iż-żmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` tagħhom mingħand ma ngħata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-eżistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn għandu jiġi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` tagħhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jiżviluppaw il-fond."

Issa għalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` leżjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax neċessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu njorati għall-finijiet tal-eżercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul ta` żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom ; (2) il-grad ta` sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma` dak li jista` jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li għamlu l-intimati Tabone ssabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f`dan il-każ mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158."

Meta jingħata kumpens fi proċediment ta` din ix-xorta, għandu jingħata konsiderazzjoni l-għan li jkun immotiva l-miżura u ċioe` l-interess pubbliku. Għall-fini ta` quantum ta` kumpens u relattiva motivazzjoni, ara dawn id-deċiżjonijiet li jirreferu wkoll għall-pronunzjamenti tal-ECtHR :- QK : ***Angela sive Gina Balzan v. LOnorevoli Prim Ministru*** *: op. cit. ;* ***Dr. Cedric Mifsud et***

vs l-Avukat Ġenerali et *: op. cit. ;* ***Concetta sive Connie Cini vs Eleonora Galea et*** *: op. cit. ;* ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et*** *: PA/GK : op cit ;* ***Sergio Falzon et vs Alfred Farrugia et*** *: PA/GK : op. cit. ; PA/GK : 15 ta` Frar 2018 :* ***Alessandra Radmilli vs Joseph Ellul et*** *; PA/GK : 2 ta` Marzu 2018 :* ***Thomas Cauchi et vs Avukat Ġenerali et****) [ara wkoll għall-istess skop : ECtHR: 30 ta` Jannar 2018 :* ***Cassar vs Malta*** *: Application 50570/13]*

Il-proċeduri odjerni min-natura tagħhom huma diretti sabiex jindirizzaw leżjoni kostituzzjonali u/jew konvenzjonali.

Il-Qorti sabet vjolazzjoni tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

Għalkemm id-diskrepanza bejn il-kera attwalment perċepita u l-valur lokatizju li l-fond de quo jġib fis-suq ħieles hija fattur determinanti sabiex ikun stabbilit jekk kienx vjolat il-prinċipju tal-proporzjonalita`, fl-istess waqt hemm fatturi oħra li wkoll għandhom rilevanza, u li flimkien għandhom iwasslu għall-għoti ta` kumpens ġust għall-leżjoni subita.

Fis-sentenza li tat fil-31 ta` Jannar 2014 fil-kawża fl-ismijiet ***Concetta sive Connie Cini vs Eleonora Galea et*** *il-Qorti Kostituzzjoni rrilevat:*

"25. F`materja ta` kumpens il-ġurisprudenza patria kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja identifikat is-segwenti prinċipji:

"The Court would reiterate that compensation terms under the relevant legislation may be material to the assessment whether the contested measure respects the requisite fair balance and, notably, whether it imposes a disproportionate balance on applicants. The taking of property without payment of an amount reasonably related to its value will normally constitute a disproportionate interference." [ECHR 31443/96 para.176 Bronoiswki v. Poland, decided 22 June 2004]."

Il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk fil-każ **Av. Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et deċiż fl-4 ta' Mejju 2022** dwar il-komputazzjoni tal-kumpens –

"Illum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea *fl-ismijiet* ***Cauchi v. Malta*** *(QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-*

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

Madankollu f'sentenzi aktar riċenti qed isir tnaqqis ta' 35% flok 30% b'rabta mal-għan leġittimu tal-liġi, kif ingħad minn din il-Qorti diversament preseduta fil-każ **Carmel Mangion et vs Avukat tal-Istat et deċiż fil-15 ta' Lulju 2022** -

*"Fid-deċiżjoni riċenti tal-Qorti Ewropea, **Cauchi vs Malta** tal-25 ta' Marzu 2021 intqal li l-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjeta` kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu. Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat sentenza tal-Ewwel Qorti[15] fejn naqqset 35% u mhux 30% minħabba interess ġenerali. Żiedet tgħid illi m'għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis ieħor minħabba li l-atturi baqgħu passivi għall-perjodu twil; semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju.*

(Fost sentenzi oħra li segwew l-istess linja – **Rita Falzon vs Joseph Spiteri et deċiża fl-14 ta' Lulju 2022** u **Joseph Grech et vs Avukat tal-Istat et deċiża fl-14 ta' Lulju 2022**)

Fil-każ odjern, jirriżulta skont ir-rapport tal-Perit tekniku tal-Qorti Ivan Giordano li t-total tal-kera li r-rikorrenti setgħu jirċievu skont is-suq ħieles mill-1994 sal-2021 huwa dan –

Mill-1994 sal-1998 - €407.08 x 5 = €2035.40
Mill-1999 sal-2003 - €557.46 x 5 = €2787.30
Mil-2004 sal-2008 - €928.90 x 5 = €4,644.50
Mill-2009 sal-2013 - €1,024.33 = €5,121.65
Mill-2014 sal-2018 - €1,223.64 = €6118.20

[15] **Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et** deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021

Mill-2019 sal-2020 - €1,643.40 = €3286.80
2021 - €1,856.00 x 1 = €1856.00

Total: €25,849.85

Dwar il-perjodu minn meta għandu jiġi kkalkulat il-kumpens, il-Qorti tqis li għalkemm fir-rikors promotur ir-rikorrenti talbet li l-kumpens jibda jiddekorri mill-14 t'Ottubru 1984, dan mhuwiex ser isir għar-raġunijiet diġa' msemmija u għalhekk il-kumpens ser jingħata b'effett mill-1987. Jiġi sottolineat għal kull buon fini li waqt is-seduta tal-10 ta' Diċembru 2021 il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrenti u ordnat il-ħatra tal-perit tekniku Ivan Giordano bl-inkarigu li jagħti stima tal-valur lokatizju tal-fond mill-14 t'Ottubru 1984 sal-preżentata tar-rikors promotur fil-21 t'April 2021 u kull ħames snin de quo[16]. Jirriżulta pero' li, probabilment bi żvista, l-perit tekniku fir-relazzjoni tiegħu erroneament irrefera għall-inkarigu mogħti lilu bħala li jkopri l-perjodu li jibda mill-1994[17] u mhux mill-1984 bil-konsegwenza li anke meta ħadem il-kalkoli tal-valuri lokatizji huwa beda l-istimi tiegħu b'effett mill-1994 u mhux qabel. Għalhekk, fiċ-ċirkustanzi u sabiex l-istimi tal-valuri lokatizji fis-suq miftuħ ikunu kemm jista' jkun jirrispekkjaw l-ordni mogħtija mill-Qorti fil-21 ta' Diċembru 2021, flimkien mat-total ta' €25,849.85 għall-perjodu mill-1994 sal-2021, il-Qorti sejra arbitrio boni viri żżid is-somma ta' €1,000 biex tkopri l-valur lokatizju annwali tal-fond fis-suq miftuħ għall-perjodu mill-1987 sal-1993. It-total għal fini ta' komputazzjoni huwa għalhekk €26,849.85.

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ser isir tnaqqis ta' 35% li tagħmel tajjeb għall-għan leġittimu tal-liġi mpunjata u ċioe tnaqqis ta' €9,397.44. Mela s-somma issa hija ta' €17,452.41. Minn din is-somma ser jerġa jitnaqqas 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi r-rikorrenti kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. 20% ta' €17,452.41 hija €3,490.48. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €13,961.93.

Din il-Qorti tqis ukoll li għandu jitnaqqas persentaġġ ulterjuri ta' 10% (€1,396.19) li jkopri l-maintenance/tiswijiet li inevitabilment huwa meqjus li saru

[16] Fol 57
[17] Pagna 2 tar-rapport a fol 64

fil-fond mill-inkwilini matul is-snin bejn l-1987 u l-2021. Għalhekk is-somma issa hija ta' €12,565.74.

Minn din is-somma ta' €12,565.74 għandha titnaqqas dik li r-rikorrenti rċevew bħala ħlas ta' kera matul is-snin imsemmija. Mill-irċvuti esibiti ntwera li saru s-segwenti ħlasijiet[18] –

Mill-1987 sal-2009 – €167.71 (Lm72) fis-sena x 22 = €3689.62

Mill 2010 sal-2021 - €3,144.14

Total: €6,833.76

Meta jsir it-tnaqqis tal-ammont ta' kera mħallsa mill-inkwilin Buttigieg għall-perjodu bejn l-1987 u l-2021, jirriżulta li s-somma li għandhom jitħallsu r-rikorrenti bħala danni pekunarji hija €5,731.98.

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

Dan il-kumpens għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat tal-Istat flimkien mal-ispejjeż tal-kawża.

Fiċ-ċirkustanzi l-eċċezzjoni numru dsatax tal-Avukat tal-Istat sejra tiġi respinta.

Għar-rigward tal-imgħax, ir-rikorrenti qed titlob ħlas mid-data tal-preżentata tar-rikors promotur sad-data tal-pagament effettiv. Din it-talba ser tiġi parzjalment milqugħa peress li fiċ-ċirkustanzi odjerni l-imgħax ser jiġi akkordat b'effett mid-data tas-sentenza fejn jiġi likwidat l-istess kumpens.

[18] Fol 23 et seq

Għalhekk, it-tmintax -il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ser tintlaqa'.

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

1. **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel parti tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat marbuta mal-prova tal-ftehim tal-kirja kif ukoll tat-tieni eċċezzjoni u tielet eċċezzjoni, tilqa' l-eċċezzjoni numru tmintax u tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**

2. **Tilqa' l-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrenti bil-mod kif ingħad fis-sentenza nkluż id-dikjarazzjoni li l-intimat inkwilin Alfred Buttigieg m'għandux jibqa' jgawdu mill-protezzjoni tal-Kap 69 u tal-Att X tal-2009 u l-liġijiet l-oħra viġenti fir-rigward tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni;**

3. **Tilqa' l-bqija tat-talbiet kif ġej - tiddikjara li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas tal-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti kawża tal-ksur ta' drittijiet fundamentali msemmija. Tillikwida għalhekk il-kumpens globali ta' sitt elef seba' mija u wieħed u tletin Ewro u tmienja u disgħin ċenteżmu (€6,731.98) in kwantu għal ħamest elef seba' mija u wieħed u tletin Ewro u tmienja u disgħn ċenteżmu (€5,731.98) bħala danni pekunarji u in kwantu għal elf Ewro (€1,000) bħala danni non-pekunarji u tordna lill-istess Avukat tal-Istat iħallas tali kumpens lir-rikorrent;**

4. **Bl-ispejjeż ikunu a karigu tal-Avukat tal-Istat flimkien mal-imgħaxijiet legali mill-lum sad-data tal-pagament effettiv.**

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Victor Deguara
Dep. Reġ.