QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA
(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

Onor. Imħallef Dr. Neville Camilleri
B.A., M.A. (Fin. Serv.), LL.D., Dip. Trib. Eccles. Melit.

Numru 2

Rikors Numru 661/2021 NC

George Buttigieg u Agnes Buttigieg

vs.

Lawrence Ancilleri u Theresa Ancilleri
għal kull interess li jista' jkollha;
u
L-Avukat tal-Istat

Illum it-30 ta' Novembru 2022

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali tar-rikorrenti George Buttigieg u Agnes Buttigieg (*a fol.* 1 *et seq.*) ippreżentat fl-14 ta' Ottubru 2021 li jgħid hekk:

"1. Illi r-rikorrenti George Buttigieg huwa l-proprjetarju tal-fond bl-isem ta' 'Anci', numru 92N, ġia' 93, Triq il-Mina ta' Hompesch, ġia' Triq Bajjada, Żabbar, li akkwistah permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia datat 25 ta' Novembru tas-sena 1983, hawn anness u markat Dok. A.

2. Illi fit-28 ta' Diċembru tas-sena 1988, ir-rikorrenti krew dan il-fond taħt kirja kummerċjali lill-intimat Lawrence Ancilleri b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 1989 versu l-kera fl-ammont ta' LM1.75 (€4.07) kuljum li jitħallsu kull tlett xhur bil-quddiem. Kopja tal-kuntratt tal-kera hawn anness u markat Dok. B.

3. Illi peress li dan il-fond ilu mikri minn qabel is-sena 1995, illum din il-kirja hija regolata bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dan bis-saħħa tal-Artikolu 1531B tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jistipula illi:

"għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju,1995, hekk iżda li mill-1 ta' Jannar, 2010 għandhom japplikaw l-Artikoli 1531Ċ, 1531D, 1531E, 1531H, 1531I, 1531J u 1531K."

4. Illi għalhekk il-fond in kwistjoni jinsab marbut b'kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u r-rikorrenti qegħdin jiġi mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom stess u dan peress illi l-intimati għadhom jokkupaw l-imsemmi fond sal-lum il-ġurnata bħala 'Anci Pizzeria & Take Away'.

5. Illi illum l-intimati jħallsu l-kera fl-ammont ta' seba' mija u sebgħa u għoxrin euro u ħamsin u tletin ċenteżmi (€727.35) pagabbli kull tlett (3) xhur, illi hija kera rriżorja meta mqabbla mal-kera annwali tal-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib fis-suq ħieles.

6. Illi għalkemm l-emendi tal-Att XXIII tal-2017 issa jagħtu d-dritt lir-rikorrenti illi fis-sena 2028 jkunu jistgħu jieħdu l-pussess lura tal-fond kummerċjali, dan l-Att xorta waħda ma jtaffix mill-fatt illi r-rikorrenti ilhom sa mis-sena 1988 sal-lum jirċievu kera miżera.

7. Illi għalhekk ir-rikorrenti ilhom mċaħħdin mill-proprjeta' tagħhom mingħajr ma jistgħu jiffissaw kera ġusta li tirrifletti l-valur fis-suq tal-proprjeta' in kwistjoni.

8. Illi dawn il-fatti jammontaw għal ksur tad-dritt tal-proprjeta' tar-rikorrenti peress illi jeżisti sproporzjon qawwi bejn dak illi huma ilhom jirċievu u għadhom jirċievu bħala kera għal dawn l-aħħar tlieta u tletin (33) sena, u dak illi kieku kienet trendi l-proprjeta' fis-suq ħieles.

9. Illi dan il-fatt huwa aggravat mill-fatt illi l-kera hija ta' fond kummerċjali u għalhekk ma hemmx il-ħtieġa li l-Gvern iħares xi interess soċjali ta' akkomodazzjoni soċjali u għalhekk il-liġi serviet biss sabiex terza persuna tgawdi minn fuq il-proprjeta' ta' ħaddieħor, f'dan il-każ tar-rikorrenti.

10. Illi għaldaqstant ir-rikorrenti jisħqu illi huma kellhom jġarrbu piż individwali, eċċessiv u sproporzjonat meta mqabbel mal-għan tal-liġi bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Ħarsien tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fundamentali.

11. Illi għalkemm l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa milqut mill-Artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għalkemm kien fis-seħħ qabel is-sena 1962, żied ċirkostanzi li fihom il-proprjeta' in kwistjoni seta' jittieħed il-pussess tagħha kif ukoll għamel kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha l-proprjeta' u dan peress illi l-Artikolu 12 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta jistipula illi:

"Jekk il-fond ikun ħanut, sid il-kera ma jistax jieħu lura l-pussess tiegħu fiż-żmien li din l-Ordinanza tkun isseħħ, ħlief fil-każ imsemmi fl-Artikolu 9(a) jew jekk il-fond ikun tal-Gvern jew amministrat minnu jew ikun xort'oħra meħtieġ mill-Gvern għal skop ta' utilita' pubblika.".

Għaldaqstant, jgħidu l-intimati għaliex ma għandhiex din l-Onorabbli Qorti jogħġobha, salv kull dikjarazzjoni jew ordni oħra meħtieġa:

1. Tiddikjara illi l-intimati Ancilleri qegħdin iżommu l-fond bl-isem ta' 'Anci Pizzeria & Take Away', li jġib in-numru 92N, ġia' 93, Triq il-Mina ta' Hompesch, ġia' Triq Bajjada, Żabbar, b'kirja protetta taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531B tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Tiddikjara illi għar-raġunijiet fuq spjegati, u għal dawk li se jirriżultaw fil-mori tal-kawża, ir-rikorrenti ġarrbu leżjoni tad-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' u dan bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

3. Tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba t-telf ta' kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjeta' de quo, u l-kumpens dovut lilhom.

4. Tillikwida ammont ta' kumpens pekunjarju u non-pekunjarju għal tali vjolazzjoni.

5. Tikkundanna u tordna lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas il-kumpens hekk likwidat.

6. Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimat għas-subizzjoni."

Rat ir-Risposta tal-intimat Avukat tal-Istat (*a fol.* 12 *et seq.*) ippreżentata fl-10 ta' Novembru 2021 li tgħid hekk:

"1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jridu jġibu prova:

a. tat-titolu tagħhom għall-fond in kwistjoni;

b. tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-pretensjonijiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin.

3. Illi permezz ta' dawn il-proċeduri, ir-rikorrenti qegħdin jallegaw li bl-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009 u l-Artikolu 1531B tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

4. Illi in kwantu għall-allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan huwa mproponibbli. Il-Kap. 69 huwa liġi li daħal fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962. Ai termini tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jingħad li: "Ebda ħaġa fl-Artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)...". Konsegwentement, ebda leżjoni ma tista' tinstab taħt dan l-Artikolu.

5. Illi l-argument tar-rikorrenti li l-Artikolu 37 huwa applikabbli għall-każ odjern in vista tal-Artikolu 12 tal-Kap. 69 huwa nfondat. Sa minn mindu ġie promulgat l-artikolu in kwistjoni permezz tal-Ordinanza XXI tal-1931 – li daħal fis-seħħ nhar id-19 ta' Ġunju 1931 – qatt ma ġie emendat. Ġjaladarba l-artikolu in kwistjoni baqa' l-istess sa mill-bidunett, l-argument tar-rikorrenti li ġew ***miżjuda*** *"ċirkostanzi li fihom il-proprjeta' in kwistjoni seta' jittieħed il-pussess tagħha kif ukoll għamel kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha l-proprjeta'" huwa kompletament infondat.*

6. Illi in kwantu għall-allegazzjoni li kien hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, tajjeb jingħad li skond il-proviso tal-imsemmi artikolu,[1] *l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skond 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 jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.*

7. Illi minn qari tar-rikors promotur, jidher li l-ilment tar-rikorrenti huwa ***purament*** *fuq il-kera li huma jipperċepixxu għall-fond in kwistjoni billi, skond huma, din hi kera rriżorja meta mqabbla mal-kera annwali tal-fond li kieku kellu jkun mikri fis-suq ħieles u li, skond huma, dan huwa reġim impost fuqhom mil-Liġi.*

8. Illi bid-dovut rispett din il-posizzjoni hi waħda żbaljata. Skond id-Dokument 'B' anness mar-rikors promotur, u ċioè l-allegata l-konċessjoni lokatizja mertu ta' din il-kawża, il-partijiet kienu ftehmu li:

"3. Illi l-kera tiġi riveduta kull ħames snin skond kemm togħla l-ħajja, ċioè bażata fuq il-"cost of living index" ta' dak iż-żmien paragonata ma' tal-lum."

9. Illi għal kull buon fini, tajjeb jingħad ukoll li l-partijiet ma kienux ikkontemplaw data tat-tmiem tal-kirja, għalkemm qablu li għandha tiġġedded minn sena għal sena. Ir-rilevanza ta' dan kollu huwa li l-partijiet kienu ikkontemplaw metodu ta' kif il-kera setgħet tiġi perjodikament awmentata u minkejja dan, almenu minn dak li jirriżulta dikjarat fir-rikors promotur, qatt ma sar dan l-awment jew sar f'xi istanzi mhux speċifikati. L-esponent ma għandu ebda tort għal kwalsiasi nuqqas da parti tar-rikorrenti sabiex jikkawtelaw u jipproteġu l-interessi tagħhom.

[1] It-test sħiħ tal-imsemmi artikolu jaqra: *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali. Iżda d-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.*

10. Illi apparti minn hekk, mhuwiex daqstant ċar jekk ir-rikorrenti qegħdin jallegaw li l-kontroll tal-użu tal-proprjeta' huwa sproporzjonat minn aspetti oħra. Ir-rikorrenti jikkonċedu li l-pussess tal-fond ser jirreverti lura għandhom ai termini tal-Artikolu 1531I fl-1 ta' Ġunju 2028. Minħabba l-ġeneralita' tat-talbiet rikorrenti, l-esponent qiegħed jeċċepixxi wkoll li fl-isfond tad-diskrezzjoni wiesgħa li jgawdi l-Istat kif deskritt aktar 'l fuq, it-terminu stabbilit fl-Artikolu 1531I huwa wieħed proporzjonali li jħares kemm l-interessi tas-sidien kif ukoll tal-kerrejja. Fil-kuntest ta' kirjiet kummerċjali, hemm bżonn li l-partijiet kollha, partikolarment in-negozjanti, jkollhom termini ċari u stabbiliti sabiex ikunu f'posizzjoni aħjar biex jippjanaw fit-tul għan-negozji tagħhom.

11. Illi għalhekk, ġjaladarba ma hemmx ksur Konvenzjonali jew Kostituzzjonali, it-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda.

12. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-eventwalita' li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għandu jigi rimedjat bl-għoti ta' kumpens pekunjarju, dan il-kumpens irid jirrifletti:

a. Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjeta' hi ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku;

b. Il-fatt li anke kieku l-proprjeta' in kwistjoni kienet fil-pussess tagħhom, ma hemm ebda ċertezza li r-rikorrenti kien jirnexxielhom iżommu l-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;

ċ. Il-fatt li anke kieku r-rikorrenti kienu krew il-proprjeta' in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kienu jipperċepixxu kienet tkun suġġetta għat-taxxa;

d. Il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrenti xorta waħda rċevew xi kera mill-inkwilini.

13. Illi di più, għandu jkun hemm tnaqqis addizzjonali fil-kumpens jekk jirriżulta li kien hemm ċirkostanzi li abbażi tagħhom ir-rikorrenti setgħu jeżawrixxu ruħhom mir-rimedji

ordinarji mogħtija mil-Liġi sabiex jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilini.[2]

14. Illi in linea mal-premess, in kwantu għal danni morali, għandu jittieħed in kunsiderazzjoni il-fatt li r-rikorrenti għamlu snin sħaħ mingħajr ma fittxew rimedju u għalhekk jixhed il-fatt li ma ħassewx wisq il-ksur tad-drittijiet tagħhom.[3]

15. Illi finalment u mingħajr preġudizzju għas-suespost, senjatament għas-sitt (6) talba tar-rikorrenti fejn dawn talbu lil din l-Onorabbli Qorti "Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa", l-esponent umilment jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti ***m'għandhiex*** *tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini, peress li mhuwiex kompitu ta' din l-Onorabbli Qorti li tużurpa l-funzjoni ta' qrati u tribunali oħra li għandhom is-setgħa jiddeterminaw jekk l-inkwilini għandhomx titolu għall-fond in kwistjoni.* [4]

16. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jissottometti li ma kien hemm u ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u din l-Onorabbli Qorti għandha ***tiċħad*** *it-talbiet rikorrenti.*

Bl-ispejjeż."

Rat ir-Risposta tal-intimati Lawrence u Theresa Ancilleri (*a fol.* 16 *et seq.*) ippreżentata fit-22 ta' Novembru 2021 li tgħid hekk:

"1. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet sussegwenti, l-atturi jeħtiġilhom iressqu l-provi adekwati, u rikjesti f'kawżi simili, tat-titolu jew l-interess li allegatament l-istess igawdu fuq il-fond in kwistjoni, ossia, fond bl-isem 'Anci' numru 92N, ġia' 93, Triq il-Mina ta' Hompesch, ġia' Triq Bajjada, Żabbar, kif wkoll jispetta lilhom jressqu prova taż-żmien li minnu bdew

[2] Ara wkoll: *Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez vs. Avukat Ġenerali et*, Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar is-27 ta' Ottubru 2021.
[3] Ara wkoll: *John Pace et vs. L-Avukat tal-Istat et*, Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar it-28 ta' Jannar 2021.
[4] Ara wkoll: *Helen Agius vs. Salvina sive Sylvia Cutajar et*, Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar il-25 ta' Frar 2021.

allegatament jgawdu mill-istess titolu jew interess, u *__prova sodisfaċenti taż-żmien li minnu bdew isofru l-allegat preġudizzju__;*

2. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż, stante li, l-istanza attriċi hija msejsa fuq allegati leżjonijiet tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kkawzati unikament mill-liġijiet promulgati mill-Istat, mentri l-eċċipjenti ma għamlu ebda liġijiet, anzi huma dejjem adoperaw ruħhom, imxew ma u straħu fuq il-liġijiet leġittimi promulgati mill-leġislatur tal-Istat u fil-parametri ta' l-istess liġijiet, u allura jsegwi li, filwaqt li bl-ebda mod ma setgħu l-eċċepjenti b'xi mod illedew id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, per konsegwenza, ma għandhomx jinstabu responsabbli għall-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti anke jekk dato ma non concesso dawn jirriżultaw, u lanqas konsegwentement ma għandhom ibatu konsegwenzi jew jiġu kostretti joffru huma nnifishom xi rimedju kif pretiż;

3. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż, stante illi minn meta l-eċċepjenti nnifshom ingħataw dan il-fond b'titolu ta' kera mingħand ir-rikorrenti, filwaqt li l-eċċepjenti baqgħu dejjem jiġu rikonoxxuti bħala idonei inkwilini mis-sidien tal-fond in kwistjoni matul is-snin, huma qatt ma kissru kundizzjonijiet relattivi għall-kirja de quo, u kif wkoll, dejjem ħallsu l-kera kif dovuta lis-sidien, fil-ħin u biż-żidiet kif dovuti skond l-kuntratt ta' lokazzjoni in kwistjoni, u għalhekk, dejjem aġixxew fil-parametri tad-drittijiet lokatizzji naxxenti mill-istess liġijiet leġittimi u viġenti promulgati mill-Istat u ma għandhomx legalment jirrispondu għall-allegata inkostituzzjonalita' tal-liġi, jekk din tirriżulta;

4. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż, stante illi, kif ġja fuq imsemmi, it-titolu ta' kera li jgawdu minnu l-eċċepjenti għadda għandhom permezz ta' ftehim datat 28 ta' Diċembru 1988, fejn il-kera dovuta ġiet miftehma bejn il-partijiet, u mhux imposta, u anke ġie stipulat metodu ta'

awment għall-istess kera, ossia f'kundizzjoni numru 3 tal-istess ftehim, li huwa wkoll metodu t'awment tal-kera miftiehem bejn l-istess partijiet, u għalhekk isegwi li t-titolu ta' kera li l-eċċepjenti qegħdin igawdu minnu hija kirja volontarja, b'ammont ta' kera u b'metodu t'awment tal-istess kera miftehma kollha bejniethom volontarjament;

5. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż, stante illi, filwaqt li kif ġja imsemmi il-kirja bdiet bi ftehim volontarju bejn il-partijiet li ma kienitx tirregola u tipprovdi għal terminu tal-istess kirja, kif ammess fi premessa numru 6, din l-istess kirja ai termini tal-liġijiet viġenti kull kif ma tistax tibqa protetta wara is-sena 2028, liema miżura tneħħi kwalunkwe inċertezza għall-possibilita' tar-ripresa tal-fond inkwistjoni;

6. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, u għar-raġunijiet fuq dedotti, u fi kwalunkwe każ, l-eċċepjenti ma għandhom jbatu l-ebda kumpens, u/jew danni, u/jew spejjez konnessi ma dawn il-proċeduri, stante li l-istess eċċepjenti ma jistgħux jbatu tali konsegwenzi talli ottemperaw ruħhom mill-aħjar li setgħaw mal-ligijiet leġittimi u viġenti, u usufruixxew tajjeb mid-drittijiet lokatizzji mogħtija lilu mill-istess ligijiet;

7. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti, it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż stante li l-istanza attriċi hija kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt.

B'riserva ta' eċċezzjonijiet ulterjuri skont il-Liġi, jekk jkun il-każ;

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti atturi."

Rat id-dokumenti eżebiti u l-atti proċesswali kollha ta' dan il-każ.

Rat illi, fis-seduta tat-30 ta' Novembru 2021 (*a fol.* 19 *et seq.*), il-Qorti innominat lil Perit Michael Lanfranco bħala Perit Tekniku sabiex jagħti stima tal-fond in kwistjoni kif ukoll sabiex jiddetermina l-valur tal-kirjiet fis-suq tal-istess fond mis-sena 1995 sad-data tal-

preżentata tar-Rikors Kostituzzjonali b'dan illi jindika ż-żidiet fil-kirja kull ħames (5) snin.

Rat ir-rapport (*a fol.* 26 *et seq.*) redatt mill-Perit Tekniku l-Perit Michael Lanfranco ppreżentat fl-10 ta' Jannar 2022 u li ġie maħluf fil-25 ta' Jannar 2022.

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet (*a fol.* 72 *et seq.*) ippreżentata mir-rikorrenti George u Agnes Buttigieg fit-8 ta' Awwissu 2022.

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet (*a fol.* 86 *et seq.*) ippreżentata mill-intimati Lawrence u Theresa Ancilleri fil-11 ta' Ottubru 2022.

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet (*a fol.* 95 *et seq.*) ippreżentata mill-intimat Avukat tal-Istat fis-17 ta' Ottubru 2022.

Ikkunsidrat

Illi l-Qorti ser tibda billi tagħmel riferenza għax-xiehda u għad-dokumenti saljenti li ġew mismugħa u preżentati tul il-mori tal-proċeduri odjerni.

Illi, fis-seduta tal-25 ta' Jannar 2022, ġie ppreżentat affidavit tar-rikorrent **George Buttigieg** (*a fol.* 43) fejn jgħid li fil-25 ta' Novembru 1983 huwa akkwista l-fond in kwistjoni fi Triq il-Mina ta' Hompesch ġia' Triq Bajjada, f'Ħaż-Żabbar. Jgħid li fit-28 ta' Diċembru 1988 huwa kera l-fond imsemmi lill-intimat Lawrence Ancilleri taħt kirja kummerċjali u dan sabiex jintuża bħala *snack bar*. Jgħid li l-intimat Ancilleri jħallas is-somma ta' mitejn u tnejn u erbgħin Euro u ħamsa u erbgħin ċenteżmu (€242.45) fix-xahar bħala kera li jitħallsu fl-ammont ta' seba' mija u sebgħa u għoxrin Euro u ħamsa u tletin ċenteżmu (€727.35) kull tliet xhur. Jilmenta li kif inbidlet il-liġi huwa ma jistax jieħu lura l-fond qabel l-1 ta' Ġunju 2028 u li konsegwentement ser jibqa' marbut bil-kirja għal tlieta u tletin (33) sena u b'hekk qed jitlob li jiġi kkumpensat mis-sena 1995 sa meta jieħu lura l-fond in kwistjoni.

In <u>kontro-eżami</u>, li sar fis-seduta tas-6 ta' Lulju 2022 (*a fol.* 67 *et seq.*), jikkonferma li meta kera l-fond in kwistjoni l-kera pagabbli kienet

ta' lira Maltija u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (Lm1.75) kuljum u li l-kera għoliet skont l-iskrittura, skont il-kola u skont l-għoli tal-ħajja. Mistoqsi dwar is-somma ta' tliet elef lira Maltin (Lm3,000) imsemmiija fi klawsola sitta (6) tal-iskrittura jiċħad li din is-somma kienet rigal iżda jgħid li kienet għal affarijiet bħal mejda, vettrina u *fridge*.

Illi, fis-seduta tal-25 ta' Jannar 2022, ġie ppreżentat ukoll affidavit tar-rikorrenti **Agnes Buttigieg** (*a fol.* 44) fejn ikkonfermat dak li qal ir-raġel tagħha George Buttigieg fl-affidavit tiegħu.

Illi, fis-seduta tad-19 ta' Mejju 2022, ġie ppreżentat affidavit tal-intimat **Lawrence Ancilleri** (*a fol.* 49 *et seq.*) fejn jibda billi jikkonferma li huwa għandu f'idu l-kirja tal-fond 92N, Triq il-Mina ta' Hompesch, qabel Triq Bajjada, f'Ħaż-Żabbar. Jgħid li fit-28 ta' Diċembru 1988 kien għamel skrittura privata mas-sid George Buttigieg fejn kien inkera l-fond *de quo*. Jgħid li maġenb il-post huwa jopera post ieħor mikri minn għand persuni oħra u jopera ż-żewġ postijiet taħt isem wieħed ta' "Anci Snack Bar" li huwa l-fond ta' din il-kawża u li minnu jopera bħala *snack bar* filgħodu u l-ieħor bl-isem "Anci Pizzeria" li jiftħu filgħaxija bħala *pizzeria*. Jispjega li fl-iskrittura ta' kera hemm li l-kera kellha togħla kull ħames snin skont l-indiċi tal-għoli tal-ħajja. Jgħid li meta saret il-kirja ż-żewġ partijiet kienu konxji ta' dak li tgħid il-liġi u li l-iskrittura kienet għal terminu indefinit u l-kirja kellha tibqa' għandu sakemm jibqa' jaħdem mill-post. Jgħid li huwa ħa l-post kif inhu għajr għall-kċina li bnieha huwa bi spejjeż tiegħu. Jgħid li dak iż-żmien ma kienux jinġabu permessi iżda wara ħa ħsieb iġib il-permessi kollha neċessarji u dan dejjem a spejjeż tiegħu. Jgħid li s-sid qatt ma talab żieda għajr dak li hemm fl-iskrittura u li in vista tal-fatt li huwa dejjem ħallas il-kera fil-ħin, dejjem ħa ħsieb il-fond u dejjem mexa skont il-liġi, b'hekk mhuwiex responsabbli għall-ebda ksur tal-jeddijiet tas-sid.

In <u>kontro-eżami</u>, li sar fis-seduta tas-6 ta' Lulju 2022 (*a fol.* 70 *et seq.*), jgħid li kellu jirranġa l-post għax ma kienx adattat għall-użu ta' *snack bar* u *take away*. Jispjega liema kienu x-xogħlijiet li wettaq fil-fond u meta ġie suġġeriet lilu li huwa ħallas is-somma ta' tliet elef

lira Maltin (Lm3,000) għall-post in kwistjoni, wieġeb: *"Ma naħsibx le"* (*a fol.* 71).

Ikkunsidrat

Illi l-Qorti tibda billi tinnota li mill-atti proċesswali jirriżulta s-segwenti:

- il-fond bin-numru 92N, ġia' 93, Triq il-Mina ta' Hompesch ġia' Triq Bajjada, f'Ħaż-Żabbar inxtara mir-rikorrent George Buttigieg permezz ta' kuntratt (Dok. "A" – *a fol.* 5 *et seq.*) fil-25 ta' Novembru 1983 fl-atti tan-Nutar Dr. Carmelo Lia;

- il-fond *de quo* inkera lill-intimat Lawrence Ancilleri permezz ta' skrittura (Dok. "B" – *a fol.* 7) tat-28 ta' Diċembru 1988 fil-preżenza tan-Nutar Dr. Anthony Abela;

- l-iskrittura ta' kera msemmi tipprovdi li:

    - l-fond *de quo* kellu jintuża bħala *snack bar*;

    - il-kera li kellha titħallas kuljum kellha tkun dik ta' lira Maltija u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (Lm1.75) ekwivalenti għal erba' Euro u seba' ċenteżmi (€4.07);

    - il-kera pagabbli kellha tiġi miżjuda kull ħames snin skont l-indiċi tal-għoli tal-ħajja;

    - il-kera kellha tkun minn sena għal sena u dana għaż-żmien kollu li tagħti l-liġi.

Illi fil-kawża odjerna r-rikorrenti qed jilmentaw li l-fond in kwistjoni jinsab regolat permezz tal-liġijiet tal-kera li kienu viġenti qabel is-sena 1995 u ċioè il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jilmentaw mill-fatt li ilhom madwar tlieta u tletin (33) sena ma jirċievu kera ġusta. Huma jitolbu, fost l-oħrajn li l-Qorti tiddikjara li l-intimati Ancilleri qegħdin iżommu l-fond *de quo* b'kirja protetta taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-operat ta' Att X tal-2009 u

ta' Artikolu 1531B tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u b'hekk jitolbu li jiġi dikjarat li ġarrbu leżjoni tad-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' u dan bi ksur ta' Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Jitolbu li l-intimat Avukat tal-Istat jiġi kkundannat iħallashom kumpens pekunjarju u non-pekunjarju minħabba telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-fond. Da parte tagħhom, fir-Risposti tagħhom l-intimati jressqu numru ta' eċċezzjonijiet għat-talbiet imressqa mir-rikorrenti.

Illi l-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha dwar it-talbiet imressqa mir-rikorrenti u l-eċċezzjonijiet imressqa mill-intimati u ser tibda bl-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimati.

L-Ewwel (1) Eċċezzjoni:

Illi fl-ewwel (1) eċċezzjoni tagħhom kemm l-intimat Avukat tal-Istat kif ukoll l-intimati Ancilleri jressqu l-eċċezzjoni li r-rikorrenti għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom u l-fatt li l-post huwa effetivament mikri u li tali kirja hija mħarsa taħt Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu (*a fol.* 95 *et seq.*) l-intimat Avukat tal-Istat jgħid li in kwantu għat-titolu tar-rikorrent fuq il-fond *de quo* jidher li l-fond inxtara mir-rikorrent Buttigieg fil-25 ta' Novembru 1983 u li b'hekk dan il-punt ġie sorvolat. Da parte tagħhom, fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom (*a fol.* 86 *et seq.*) l-intimati Ancilleri jgħidu li m'huwiex ikkontestat li teżisti kirja, li tali kirja hija protetta u li hemm kuntratt lokatizju. Apparti dan kollu, il-Qorti tirreferi għall-iskrittura (Dok. "A" – *a fol.* 5 *et seq.*) tal-25 ta' Novembru 1983 fl-atti tan-Nutar Dr. Carmelo Lia minn fejn jirriżulta b'mod ċar it-titolu tar-rikorrenti. B'hekk ifisser li l-Qorti ser tiċħad l-ewwel (1) eċċezzjoni hekk kif imressqa mill-intimati kollha.

L-Ewwel (1) Talba:

Illi permezz ta' l-ewwel talba r-rikorrenti jitolbu lill-Qorti tiddikjara li l-intimati Ancilleri qegħdin iżommu l-fond in kwistjoni b'kirja protetta taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-operat ta'

<u>Att X tal-2009 u ta' Artikolu 1531B tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta</u>.

Illi dwar din it-talba kemm l-intimat Avukat tal-Istat kif ukoll l-intimati Ancilleri jeċċepixxu li l-kirja in kwistjoni hija regolata permezz ta' skrittura u li għalhekk hija waħda li ġiet liberament ikkuntrattata.

Illi l-Qorti tat ħafna ħsieb lil din it-talba u l-eċċezzjoni mqajjma mill-intimati u tinnota li mhux ta' fejda l-argument li l-iskrittura ta' kera in kwistjoni kien kuntratt liberament ikkuntrattat minħabba li b'applikazzjoni tal-istess liġi t-terminu tal-kera kien indefinit bil-konsegwenzi li dan iġib miegħu. Kien biss bl-emendi tas-sena 2009 li daħal terminu meta s-sidien setgħu jieħdu lura l-fond tagħhom.

Illi, tenut kont ta' dak kollu li ngħad hawn fuq, il-Qorti ser tilqa' l-ewwel (1) talba tar-rikorrenti kif dedotta.

<u>**It-Tieni (2) Talba:**</u>
<u>Illi permezz ta' din it-talba r-rikorrenti jitolbu li l-Qorti tiddikjara li huma ġarrbu leżjoni tad-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' u dan bi ksur ta' Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea</u>.

Illi dwar din it-talba l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li:

- Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma japplikax għal każ in diżamina minħabba li Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa protett mill-Artikolu 47 tal-istess Kostituzzjoni;

- l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jilleġisla dwar il-kontroll tal-użu tal-proprjeta' fil-kuntest tal-qasam soċjali.

Illi l-Qorti ser tibda billi tindirizza l-eċċezzjonijiet imqajjma mill-intimat Avukat tal-Istat

<u>Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta</u>

Illi l-Qorti tagħmel riferenza għal dak li jipprovdi Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta li jipprovdi s-segwenti:

> "Ebda ħaġa fl-Artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –
>
> (a) iżżidx max-xorta ta' proprjeta' li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta' li jistgħu jiġu miksuba;
>
> (b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta' jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
>
> (ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta'; jew
>
> (d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-Artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."

Illi l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta) ġiet promulgata fis-sena 1931 u għalhekk tgawdi mill-protezzjoni li tagħtiha l-Kostituzzjoni ta' Malta.

Illi l-argument imressaq mir-rikorrenti dwar Artikolu 12 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta lanqas huwa fejjiedi minħabba li dan l-artikolu ġie promulgat mal-Kapitolu 69 u għalhekk huwa oriġinali u ma ġiex emendat matul is-snin. B'konsegwenza ta' dan, Artikolu 12 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jgawdi mill-istess protezzjoni.

Illi t-talba li qed tiġi mistħarrġa hija msejsa kemm fuq Kapitolu 69 tal-Liġijiet tal-Malta kif ukoll fuq Att X tal-2009. Il-Qorti hija tal-fehma li dan ta' l-aħħar ma jaqax taħt waħda mill-eċċezzjonijiet maħsuba taħt Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta stante li jtejjeb il-pożizzjoni tas-sid.

Illi dan l-aħħar punt ġie ssuffragat ukoll minn din il-Qorti diversament preseduta f'sentenza mogħtija fit-30 ta' Ġunju 2020 fil-kawża fl-ismijiet **Simone Galea et vs. Avukat tal-Istat et** (Numru 92/2019) fejn ingħad hekk:

> "Il-Qorti m'għandhiex prova li xi emendi kienu jaqgħu taħt xi wieħed mill-eċċezzjonijiet ravviżati fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni. Tgħid dan għaliex bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531B il-leġislatur għamilha ċara illi għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995. Madanakollu bl-emendi li daħlu fis-seħħ bis-saħħa tal-Att X tal-2009 il-leġislatur ħaseb illi jipprovdi għal skaletta ta' żidiet fil-quantum tal-kirja waqt li ġie ffissat ammont bħala l-anqas rata ta' kera permissibbli. Żgur għalhekk illi bl-introduzzjoni ta' dawn l-emendi l-leġislatur ma poġġiex fis-seħħ kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens b'mod anqas favorevoli għas-sidien. Ma tirriżultax għalhekk l-eċċezzjoni ravviżata taħt il-paragrafu (ċ) tal-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni. Lanqas ma jista' jingħad illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 jaqgħu taħt l-eċċezzjoni maħsuba fil-paragrafu (b) tal-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni għaliex l-Art. 1531F jagħmel elenku speċifiku tal-persuni li f'determinati ċirkostanzi tista' tiġi tramandata l-kirja favur tagħhom. Għalhekk mhux talli dawn l-emendi ma jżidux mal-finijiet jew ċirkostanzi li fihom jista' jinkiseb lura l-pussess battal tal-proprjeta' talli jservu sabiex jistabilixxu *cut off date* u determinati ċirkostanzi li taħthom biss tista' tiġi mġedda l-kirja favur qraba tal-inkwilin. Jekk l-inkwilin ma jkollux jgħixu miegħu persuni li jissodisfaw il-kriterji partikolari ndikati fl-Artikolu 1531F, is-sid jaf b'ċertezza li mal-mewt tal-inkwilin huwa sejjer jikseb lura l-pussess battal. Il-Qorti

> hija tal-fehma illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 ma jżidux aktar piż fuq is-sidien ma' dak li kien diga' impost bil-Kap. 69."

Illi l-Qorti tirreferi wkoll għas-sentenza mogħtija fis-26 ta' Mejju 2021 fil-kawża fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** (Numru 161/19/1) fejn il-Qorti Kostituzzjonali qalet is-segwenti:

> "15. [...] Illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti. Ukoll jekk wieħed jikkalkola l-kumpens pekunjarju a bażi tal-fehma riċenti tal-QEDB, jirriżulta li l-ammont li llikwidat l-ewwel Qorti m'huwiex eċċessiv."

Illi għalhekk il-Qorti ser tilqa' ir-raba' (4) u l-ħames (5) eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u konsegwentement mhux ser tkun milqugħa t-tieni (2) talba tar-rikorrenti sa fejn hija msejsa fuq Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

<u>L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea</u>

Illi l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jilleġisla rigward il-kontroll tal-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Minn naħa tagħhom ir-rikorrenti jilmentaw li din hija kirja kummerċjali u li konsegwentement ma hemmx ħtieġa għal Gvern li jħares xi interessi soċjali. Ir-rikorrenti jilmentaw ukoll li d-diskrepanza bejn il-kera li qed jirċievu u l-kera li setgħu jirċievu kieku l-post inkera fis-suq liberu hija tali li minħabba f'din id-differenza qed jintefa' piż żejjed fuqhom.

Illi filwaqt li l-Qorti taqbel li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa biex ikun jista' jilleġisla u dana speċjalment f'kuntest ta' politika soċjali, pero' din id-diskrezzjoni m'hijiex assoluta. Fl-analiżi tagħha l-Qorti trid tara jekk fil-promulgazzjoni ta' Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta żammewx mal-prinċipji li jsawru d-dritt tal-proprjeta'.

Illi kif spjegat b'mod tajjeb il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza mogħtija fil-15 ta' Diċembru 2021 fil-kawża fl-ismijiet **Mario Pace et vs. Carmel Ludgardus Coppola et** (Numru 84/2020) dak li jrid jiġi mistħarreġ huwa jekk il-leġislazzjoni in kwistjoni tosservax id-dettami li stabbiliet il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. F'dan ir-rigward is-sentenza msemmija tistabbilixxi s-segwenti:

> "Fl-analiżi tagħha fil-kuntest ta' dan l-artikolu l-Qorti trid tara jekk ġewx rispettati t-tlett prinċipji distinti tiegħu u ċioè illi (a) il-miżura meħuda mill-Istat saret taħt qafas legali; (b) l-iskop tal-miżura kien wieħed leġittimu; u (ċ) 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'."

Illi l-Qorti sejra tistħarreġ dawn il-prinċipji separatament.

- <u>Il-miżura meħuda mill-Istat saret taħt qafas legali</u>:

Illi dan il-prinċipju ġie spjegat f'diversi sentenzi tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. Il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fil-5 ta' Jannar 2000 fl-ismijiet **Beyeler v. Italy** (Numru 33202/96) fejn il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat is-segwenti:

> "108. The Court reiterates that an essential condition for an interference to be deemed compatible with Article 1 of Protocol No. 1 is that it should be lawful. "[T]he first and most important requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions should be lawful" (see *Iatridis* cited above, § 58). The Court has limited power, however, to review compliance with domestic law (see the Håkansson and Sturesson v. Sweden judgment of 21 February 1990, Series A no. 171-A, p. 16, § 47), especially as there is nothing in the instant case from which it can conclude that the Italian authorities applied the legal provisions in question manifestly erroneously or so as to reach arbitrary conclusions (see, *mutatis mutandis*,

the Tre Traktörer AB v. Sweden judgment of 7 July 1989, Series A no. 159, pp. 22-23, § 58). In that connection the Court also observes that the applicant's allegations of non-compliance with the procedure set forth in Article 67 of Royal Decree no. 363 of 1913 (see paragraph 81 above) do not appear to be relevant, since that provision refers to public-interest declarations made prior to expropriations effected in accordance with a procedure analogous to that provided for in Law no. 2359 of 1865, and not to declarations that a work is of interest for the artistic heritage of the nation, which are dealt with in section 3 of Law no. 1089 of 1939.

109. However, the principle of lawfulness also presupposes that the applicable provisions of domestic law be sufficiently accessible, precise and foreseeable (see the Hentrich v. France judgment of 22 September 1994, Series A no. 296-A, pp. 19-20, § 42, and the Lithgow and Others judgment cited above, p. 47, § 110). The Court observes that in certain respects the statute lacks clarity, particularly in that it leaves open the time-limit for the exercise of a right of pre-emption in the event of an incomplete declaration without, however, indicating how such an omission can subsequently be rectified. Indeed, this seems to have been implicitly acknowledged by the Court of Cassation in its judgment of 16 November 1995 (see paragraph 63 above). That factor alone cannot, however, lead to the conclusion that the interference in question was unforeseeable or arbitrary and therefore incompatible with the principle of lawfulness.

110. The Court is, nonetheless, required to verify that the manner in which domestic law is interpreted and applied – even where the requirements have been complied with – does not entail consequences at variance with the Convention standards. From that stance, the element of uncertainty in the statute and the considerable latitude it affords the authorities are material considerations to be

> taken into account in determining whether the measure complained of struck a fair balance."

Illi l-Qorti ma għandhiex dubju li dan il-prinċipju ġie sodisfatt mill-awtoritajiet Maltin. Ibda bil-fatt, mhux kontestat mill-partijiet, li s-sitwazzjoni li qed jiffaċċjaw hija riżultat ta' liġi, liema liġi tista' u tista' ma tkunx ġusta, imma dejjem liġi tibqa' b'dana illi l-liġi hija ċara u aċċessibbli.

Illi, in segwitu ta' dak li ngħad hawn fuq, m'hemmx dubju li l-prinċipju in eżami, u ċioè li l-miżura meħuda mill-Istat saret taħt qafas legali, ġie sodisfatt.

- L-iskop tal-miżura kien wieħed leġittimu:

Illi l-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fl-14 ta' Lulju 2022 fil-kawża fl-ismijiet **Claire Genovese et vs. Avukat tal-Istat** (Numru 13/2022) fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk:

> "Intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta, li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun ġustifikat fl-interess ġenerali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux sempliċi ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess ġenerali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-ġid tal-persuna.[5]
>
> It-terminu interess pubbliku jew interess ġenerali għandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli għandhom diskrezzjoni wiesgħa f'dan il-kuntest li m'għandhiex tiġi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirriżultax li tkun irraġonevoli.[6] B'danakollu, din id-diskrezzjoni, m'hijiex waħda llimitata u l-eżerċizzju tagħha

[5] *Josephine Azzopardi et vs. L-Onorevoli Prim Ministru et* – PA 11.05.2017. Ara wkoll *Francis Bezzina Wettinger vs. Kummissarju tal-Artijiet* – Kost 10.10.2003.

[6] A. Grgić et al., **The Right to Property under the European Convention of Human Rights** (CoE, 2017), 14.

jrid dejjem ikun fil-qafas tal-eżiġenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[7]

Jidher mill-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropeja illi l-interess ġenerali ma jeħtieġx li jkun wieħed relatat bilfors għall-akkomodazzjoni soċjali; l-għan jista' jkun wieħed soċjali, ekonomiku, jew xi għan ieħor li jista' talvolta jiġi meqjus bħala wieħed fl-interess pubbliku anke jekk il-kommunita' in ġenerali ma jkollhiex użu jew tgawdija diretta tal-proprjeta' in kwistjoni,[8] u saħansitra wkoll għall-protezzjoni tal-morali.[9] Fir-rigward tal-leġislazzjoni mmirata lejn il-protezzjoni t'intrapriżi kummerċjali intqal illi: *"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"*[10]".

Illi applikat dak li ġie kkwotat hawn fuq għal każ odjern jirriżulta li l-għan wara dawn il-liġijiet kien wieħed leġittimu u għalhekk anke dan ir-rekwiżit huwa sodisfatt.

- <u>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'</u>:

Illi minkejja li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa ħafna sabiex jilleġisla b'mod li jikseb għanijiet soċjali, huwa ma jistax jirfes id-drittijiet tas-sidien tal-fondi mikrija. B'hekk l-Istat irid dejjem jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali li jrid jilħaq u d-dritt tas-sidien u jekk l-Istat jonqos milli joħloq dan il-bilanċ irid iġorr ir-responsabilita' ta' dan in-nuqqas!

Illi fis-sentenza kkwotata aktar 'il fuq fl-ismijiet **Claire Genovese et vs. Avukat tal-Istat** (Numru 13/2022) ingħad hekk:

---

[7] *AIC Joseph Barbara et vs. L-Onorevoli Prim'Ministru et* (Kost 31/01/2014).
[8] *James and Others vs. The United Kingdom* (QEDB 21/02/2986); *Scotts of Greenock Ltd and Lithgows Ltd vs. The United Kingdom*, (KEDB 17/12/1987) 104.
[9] *Handyside vs. the United Kingdom* (EDB 7/12/1976) 62 – 63.
[10] *G. vs. Austria* (KEDB 7/06/1990).

> "Huwa minnu li l-Konvenzjoni tagħti marġini t'apprezzament wiesa lill-Istati Membri biex jilleġiżlaw sabiex jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali, iżda huwa daqstant ieħor stabbilit li dan l-eżerċizzju jrid isir b'mod proporzjonali. L-isproporzjon f'dan il-każ huwa lampanti." [emfażi miżjuda]

Illi, in segwitu ta' dak kollu li ngħad hawn fuq, il-Qorti hija tal-fehma li l-Istat naqas milli jissodisfa dan l-aħħar kriterju. B'hekk il-Qorti ser tilqa' limitatament it-tieni (2) talba tar-rikorrenti sa fejn hija msejsa fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u minħabba f'hekk il-Qorti ser tiddikjara illi r-rikorrenti ġarrbu leżjoni tad-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta'.

It-Tielet (3) Talba:
Illi permezz ta' din it-talba r-rikorrenti jitolbu li l-Qorti tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti minnhom minħabba t-telf ta' kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjeta' *de quo* u l-kumpens dovut lilhom.

Illi dwar din it-talba l-intimati Ancilleri jeċċepixxu li huma ma għandhomx ibatu l-ispejjeż ta' din il-kawża minħabba li huma dejjem osservaw il-liġi u minħabba li dejjem wettqu l-obbligi tagħhom fil-ħin. Huma jsostnu li ma jaħtux jekk il-liġi in kwistjoni tikser il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Illi huwa paċifiku li għal dawn it-tip ta' kawżi jwieġeb l-intimat Avukat tal-Istat u f'dan ir-rigward il-Qorti tirreferi għas-sentenza mogħtija fis-16 ta' Diċembru 2021 fil-kawża fl-ismijiet **Saviour Falzon vs. L-Avukat tal-Istat et** (Numru 72/2020) fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet is-segwenti:

> "Huwa aċċettat mill-ġurisprudenza tagħna illi f'kawżi ta' indoli kostituzzjonali huwa l-Istat illi għandu jwieġeb għall-vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali billi huwa l-Istat illi għandu l-obbligu illi jassigura illi l-liġijiet ma joħolqux żbilanċ jew sproporzjon inġust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-obbligi tal-Istat."

Illi dan ir-raġunament huwa suffragat mill-fatt li t-talba tar-rikorrenti hija ndirizzata direttament kontra l-intimat Avukat tal-Istat biss.

Illi għalhekk il-Qorti ser tilqa' it-tielet (3) talba tar-rikorrenti fis-sens li ser jiġi ddikjarat illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti u għall-kumpens dovut lilhom.

<u>Ir-Raba' (4) u l-Ħames (5) Talba</u>
<u>Illi permezz ta' dawn iż-żewġ talbiet ir-rikorrenti jitolbu likwidazzjoni ta' kumpens pekunjarju u non-pekunjarju u kundanna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex iħallas il-kumpens likwidat</u>.

Illi l-Qorti trid tibda billi tiddetermina minn meta jibda d-dritt għall-kumpens tar-rikorrenti. Fl-istħarriġ tagħha, il-Qorti ser tieħu in konsiderazzjoni dak li qal l-intimat Avukat tal-Istat fl-eċċezzjoni numru tnax (12) tiegħu u dan minħabba li l-Qorti tqis li l-punti msemmija f'din l-eċċezzjoni huma validi.

Illi jirriżulta paċifiku li l-iskrittura ta' kirja (Dok. "B" – *a fol.* 7) ġiet iffirmata fit-28 ta' Diċembru 1988. Fl-affidavit tiegħu (*a fol.* 43), ir-rikorrent George Buttigieg jisħaq li l-kumpens li martu u hu qed jitolbu huwa mis-sena 1995 sal-ġurnata li huwa jkun jista' jieħu l-fond lura.

Illi l-Qorti hija tal-fehma li meta ġie mikri il-fond in kwistjoni, ir-rikorrenti ħasbu għal ammont ta' kera li kien kummerċjalment jagħmel sens u għalhekk tagħmel sens id-dikjarazzjoni tagħhom li jitolbu kumpens mis-sena 1995 u mhux mid-data tal-iskrittura u konsegwentement il-Qorti ser torbot il-komputazzjonijiet tagħha madwar is-sena 1995.

Illi l-Qorti tinnota li meta fis-seduta tat-30 ta' Novembru 2021 (*a fol.* 19 *et seq.*) ir-rikorrenti talbu l-ħatra ta' perit sabiex jiddetermina l-valur tal-kirjiet fis-suq tal-fond in kwistjoni, din it-talba saret sad-data tal-preżentata tar-Rikors Kostituzzjonali. In vista ta' dan u in vista tal-fatt li fir-rapport tiegħu (*a fol.* 26 *et seq.*) l-Perit Tekniku l-Perit Michael Lanfranco wasal ġustament sas-sena 2021 kif kien l-

inkarigu mogħti lilu, il-Qorti ser tieqaf bil-komputazzjonijiet tagħha sad-data tal-preżentata tar-Rikors Kostituzzjonali u ċioè sal-14 ta' Ottubru 2021.

Illi mill-irċevuti mmarkati bħala Dok. "LA 2" (*a fol.* 51 *et seq.*) jirriżulta s-segwenti:

- il-kera li qed titħallas preżentement għal fond *de quo* hija dik ta' elfejn, disa' mija u disa' Euro u erbgħin ċenteżmu (€2,909.40) fis-sena li ilha titħallas hekk mill-1 ta' April 2019 u li titħallas bis-somma ta' seba' mija u sebgħa u għoxrin Euro u ħamsa u tletin ċenteżmu (€727.35) kull tliet xhur;

- oriġinarjament il-kera li kienet titħallas kuljum kienet dik ta' lira Maltija u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (Lm1.75) ekwivalenti għal erba' Euro u seba' ċenteżmi (€4.07) li fis-sena jammontaw għal elf, erba' mija u ħamsa u tmenin Euro u ħamsa u ħamsin ċenteżmu (€1,485.55);

- mill-1 ta' Ottubru 2017 sal-31 ta' Marzu 2019 kienet titħallas is-somma ta' sitt mija u erbgħa u disgħin Euro u ħamsa u disgħin ċenteżmu (€694.95) kull tliet xhur ekwivalenti għal elfejn, seba' mija u disgħa u sebgħin Euro u tmenin ċenteżmu (€2,779.80) fis-sena.

Illi stante li fil-kawża odjerna ma ġewx ippreżentati l-irċevuti kollha tal-kera li ġew imħallsa, il-Qorti ser tieħu ħsieb tagħmel il-kalkoli tagħha rigward tali ħlas ta' kera abbażi tal-irċevuti li ġew ippreżentati.

Illi l-Qorti tirreferi għar-rapport redatt mill-Perit Tekniku Michael Lanfranco (*a fol.* 26 *et seq.*). Da parte tagħha l-Qorti, minkejja li m'hijiex marbuta bil-konklużjonijiet raġġunti mill-Perit Tekniku Michael Lanfranco, ser tistrieħ fuq ir-rapport tiegħu u b'hekk ser tibbaża l-likwidazzjoni ta' danni fuq dak li pprovda huwa.

Illi mit-tabella li hemm f'paġna 6 (*a fol.* 31) tar-rapport (*a fol.* 26 *et seq.*) mħejji mill-Perit Tekniku Michael Lanfranco jirriżulta li l-kirjiet dovuti lis-sid matul iż-żminijiet kienu s-segwenti:

Sena	**Ammont**
1995	€2,008
1996	€2,008
1997	€2,008
1998	€2,008
1999	€2,008
2000	€2,620
2001	€2,620
2002	€2,620
2003	€2,620
2004	€2,620
2005	€3,417
2006	€3,417
2007	€3,417
2008	€3,417
2009	€3,417
2010	€4,458
2011	€4,458
2012	€4,458
2013	€4,458
2014	€4,458
2015	€5,815
2016	€5,815
2017	€5,815
2018	€5,815
2019	€5,815
2020	€7,586
sal-14 ta' Ottubru 2021	€6,290.41
Total	**€105,466.41**

Illi stabbilit dan l-ammont, il-Qorti issa ser tagħmel riferenza għal sentenza mogħtija mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021 fil-kawża fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (Numru 14013/19) fejn ingħad hekk:

"103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also *Ghigo v. Malta* (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, *Anthony Aquilina v. Malta*, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, *Marshall and Others*, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

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

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

> 106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.
>
> 107. Lastly, 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 she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64)."

Illi l-Qorti tagħmel riferenza wkoll għas-sentenza mogħtija fis-26 ta' Ottubru 2022 fil-kawża fl-ismijiet **B. Tagliaferro & Sons Limited vs. Avukat tal-Istat et** (Numru 15/2021/1) fejn il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

> "30. Matul dak iż-żmien il-kera xieraq kif likwidat mill-perit tekniku kien bejn wieħed u ieħor disa' mija u tmintax-il elf euro (€918,000), kif jidher minn Skeda A mehmuża ma' din is-sentenza biex titqies parti minnha. Bil-kriterji ta' <u>Cauchi v. Malta</u>, għandu jsir tnaqqis ta' 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-istess soċjeta' appellata kien jirnexxielha ssib tikri l-proprjeta' mikrija tul iż-żmien relevanti kollu. […].
>
> 31. Bil-kriterji ta' <u>Cauchi *v.* Malta</u> għandu jsir tnaqqis ieħor ta' tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi tal-kera. <u>Madankollu, l-għan soċjali, għalkemm preżenti wkoll fil-każ ta' kirjiet kummerċjali, ma huwiex daqshekk urġenti daqs fil-każ ta' kirjiet residenzjali. Fil-fehma tal-qorti għalhekk it-tnaqqis ma għandux ikun daqs fil-każ ta'</u>

kirjiet residenzjali, u tnaqqis ta' għoxrin fil-mija (20%) jkun aktar xieraq fiċ-ċirkostanzi[11]. […] [emfażi miżjuda]

Għalhekk meħud in konsiderazzjoni dak li għadu kemm ġie kkwotat hawn fuq u meħud in konsiderazzjoni wkoll li l-kawża odjerna tirrigwarda kirja kummerċjali, il-Qorti ser tnaqqas mill-ammont ta' €105,466.41 il-perċentwali ta' għoxrin fil-mija (20%) u għoxrin fil-mija (20%) oħra li jħalli bilanċ ta' €67,498.50 li minnu jrid jitnaqqas l-ammont ta' kera li ġiet imħallsa tul is-snin. L-ammont ta' kera li tħallset matul is-snin skont iż-żminijiet indikati aktar 'il fuq hija s-segwenti:

Sena	**Ammont**
1995	€1,485.55
1996	€1,485.55
1997	€1,485.55
1998	€1,485.55
1999	€1,485.55
2000	€1,485.55
2001	€1,485.55
2002	€1,485.55
2003	€1,485.55
2004	€1,485.55
2005	€1,485.55
2006	€1,485.55
2007	€1,485.55
2008	€1,485.55
2009	€1,485.55
2010	€1,485.55
2011	€1,485.55
2012	€1,485.55
2013	€1,485.55
2014	€1,485.55
2015	€1,485.55
2016	€1,485.55

[11] Ara Louis Apap Bologna et *v.* Avukat Ġenerali et (Rik. 64/2019), Kost 27 ta' Ottubru 2021; Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez v. Avukat Ġenerali et (Rik. 112/2019), Kost. 27 ta' Ottubru 2021.

2017	€1,806.06
2018	€2,779.80
2019	€2,877
2020	€2,909.40
sal-14 ta' Ottubru 2021	€2,293.64
Total	**€45,348**

Illi għalhekk mill-bilanċ ta' €67,498.50 irid jitnaqqas l-ammont ta' €45,348 li jħalli bilanċ ta' **€22,150.50**.

Illi l-Qorti m'hijiex konvinta mill-argument imressaq mill-intimat Avukat tal-Istat fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu (*a fol.* 95 *et seq.*) fir-rigward tas-somma ta' tliet elef lira Maltin (Lm3,000) imsemmija fl-iskrittura ta' kera (Dok. "B" – *a fol.* 7) li skont l-intimat Avukat tal-Istat l-imsemmi ammont tħallas bħala rigal lir-rikorrenti. Il-Qorti tgħid dan minħabba li dak sottomess mill-intimat Avukat tal-Istat ma ġiex pruvat. Għaldaqstant, fiċ-ċirkostanzi l-Qorti m'hijiex ser tnaqqas l-ammont imsemmi mill-ammonti riċevuti mir-rikorrent bħala kera.

Illi fis-sentenza **Cauchi v. Malta** (Numru 14013/19) imsemmija aktar 'il fuq, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem talloka ukoll is-somma ta' ħamsa fil-mija (5%) bħala interessi kumpensattivi. Dawn l-interessi mhux qed jiġu allokati mill-Qrati tagħna hekk kif spjegat fis-sentenza fl-ismijiet **Victor Grech vs. Avukat Ġenerali illum l-Avukat tal-Istat et** mogħtija fit-30 ta' Marzu 2022 (Numru 235/2019), fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet is-segwenti:

> "Mis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ġia imsemmija jidher li ż-żieda tal-ħamsa fil-mija (5%) mhux qiegħda tiġi applikata mill-Qrati lokali u dan għar-raġunijiet li ġew spjegati mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Joseph Zammit vs. Albert Edward Galea et** (Rik Kost 187/2019) mogħtija fit-30 ta' Ġunju 2021:
>
> > "Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti m'hijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni

> lok il-Qorti m'hijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi kera b'rata suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sid ser jirċievi kumpens għall-ħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma m'hijiex taxxabbli. B'hekk ser ikun qiegħed igawdi minn benefiċċju mhux żgħir.""

Illi l-Qorti taqbel ma' dak li għadu kemm ġie kkwotat u tagħmlu tagħha u konsegwentement mhux ser talloka interessi kompensattivi.

Illi, minbarra danni pekunjarji, ir-rikorrenti jitolbu wkoll danni non-pekunjarji. Indipendentement mid-danni pekunjarji li jikkostitwixxu telf effettiv, il-Qorti hija tal-fehma li r-rikorrenti ħaqqhom jirċievu wkoll kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' elfejn Euro (€2,000) u dana wara li jittieħed in konsiderazzjoni ż-żmien li damet għaddejja l-leżjoni, l-ammont ta' danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti u l-passivita' tagħhom għal numru ta' snin. Dan l-ammont non-pekunjarju qed jingħata għaliex ir-rikorrenti kienu sprovvisti minn rimedju ordinarju effettiv kif jindirizzaw l-lanjanzi tagħhom u kienu kostretti jirrikorru għal proċediment ta' din ix-xorta u dana sempliċement għaliex l-Istat Malti qagħad lura għal għexieren ta' snin milli jsib tarf tal-iżbilanċ u tal-isproporzjon li kienu qegħdin iġarrbu sidien ta' proprjetajiet b'leġislazzjoni adegwata u effettiva.

Illi għaldaqstant il-Qorti ser tilqa' ir-raba' (4) u l-ħames (5) talba tar-rikorrenti għal danni pekunjarji u non-pekunjarji kif hawn fuq imsemmi b'dan illi s-somma li qed tiġi likwidata u li għandha titħallas mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti tkun dik fl-ammont komplessiv ta' <u>**€24,150.50**</u> (€22,150.50 + €2,000).

<u>**Is-Sitt (6) Talba**</u>**:**

<u>Illi permezz ta' din it-talba r-rikorrenti jitlobu li l-Qorti tagħti r-rimedji li tqis xierqa</u>.

Illi l-Qorti jidhrilha li s-somma hawn fuq likwidata u li għandha titħallas mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti għandha tkun biżżejjed.

Illi l-Qorti tinnota li f'każ li fit-talba in eżami r-rikorrenti riedu jfissru li l-Qorti għandha tordna l-iżgumbrament tal-inkwilin, filwaqt li l-Qorti tinnota li l-intimati jisħqu li ma hemmx lok ta' żgumbrament u li l-intimat Avukat tal-Istat jirrimarka li m'huwiex kompitu ta' din il-Qorti li tordna tali żgumbrament, il-Qorti tinnota wkoll li fis-sentenza mogħtija fis-16 ta' Diċembru 2021 fil-kawża fl-ismijiet **Carmel Mizzi et vs. Avukat tal-Istat et** (Numru 13/20), din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk:

> "[...] din il-Qorti m'hijiex vestita b'dik il-kompetenza li tiddeċiedi dwar żgumbrament ta' fond li l-inkwilini tiegħu jgawdu titolu ta' kera fuqu pero' dak ir-rimedju huwa vestit f'idejn il-Qorti Ordinarja u ċioè l-Bord li Jirregola l-Kera. Għaldaqstant il-Qorti ser tgħaddi sabiex tiċħad dik il-parti tal-ewwel talba tar-rikorrenti relatata mal-iżgumbrament".

Illi, meħud in konsiderazzjoni dak li ngħad hawn fuq, il-Qorti ser tiċħad is-sitt (6) talba tar-rikorrenti.

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

1. Tilqa' ir-raba' (4) u l-ħames (5) eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat;

2. Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-intimat Avukat tal-Istat u tal-intimati Ancilleri sa fejn kompatibbli ma' din is-sentenza;

3. Tilqa' l-ewwel (1) talba tar-rikorrenti u tiddikjara illi l-intimati Ancilleri qegħdin iżommu l-fond bl-isem ta' "Anci Pizzeria & Take Away", bin-numru 92N, gia' 93, Triq il-Mina ta' Hompesch, ġia' Triq Bajjada, Żabbar, b'kirja protetta taħt il-

Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-operat ta' Att X tal-2009 u ta' Artikolu 1531B tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

4. Tilqa' limitatament it-tieni (2) talba tar-rikorrenti u tiddikjara illi r-rikorrenti ġarrbu leżjoni tad-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' u dan bi ksur ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

5. Tilqa' it-tielet (3) talba tar-rikorrenti u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti minnhom minħabba t-telf ta' kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjeta' *de quo* u l-kumpens dovut lilhom;

6. Tilqa' ir-raba' (4) u l-ħames (5) talba tar-rikorrenti b'dan illi tillikwida d-danni pekunjarji fl-ammont ta' €22,150.50 u d-danni non-pekunjarji fl-ammont ta' €2,000 u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' erbgħa u għoxrin elf, mija u ħamsin Euro u ħamsin ċenteżmu (€24,150.50) bl-imgħax legali b'effett mil-lum sad-data tal-ħlas effettiv;

7. Tiċħad is-sitt (6) talba tar-rikorrenti.

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Dr. Neville Camilleri
Imħallef

Alexia Attard
Deputat Reġistratur