# QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

## (Sede Kostituzzjonali)

**ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.**

**Seduta tal-lum 2 ta' Ġunju, 2023**

**Rikors Kostituzzjonali Nru.: 254/2021 MH**

**Numru: 3**

**Gabriella Fusco**

**vs**

**Avukat tal-Istat u Briar Pipeworks Ltd**

**Il-Qorti:**

Rat **ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti tat-22 ta' April 2021** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub –

*Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond* ***2-4, Garrick Street, Marsa,*** *li ilu mikri lil intimati Briar Pipeworks Ltd gja British Empire Pipes Limited ghal circa sittin sena, versu l-kera ta'* ***LM 213.33*** *annwali.*

i. *Illi l-fond in kwistjoni kienet proprjeta ta' Emmanuel u Emma Said, ossia n-nanniet tar-rikorrenti. Illi huma kellhom giex titfal ossia l-mejjet Albert William Said u l-mejta Inez Fusco Said ossia omm r-rikorrenti, illi mietet fil-1997.*

ii. *Illi skont kuntratt ta' divizjoni tal-20 ta' Dicembru 1963 fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Galea, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **'Dokument A'** omm r-rikorrenti Inez Fusco Said u t-tifel ta' huha Albert William Said, ossia Mario Said, ghamlu d-divzjoni relattiva u l-fond in kwistjoni gie assenjat lil-omm r-rikorrenti, ossia Inez Fusco Said.*

iii. *Illi, l-istess Inez Fusco Said, b'testment tal-27 ta' Awwissu 1980, fl-atti tan-Nutar Victory Bisazza, hija halliet lil bintha, ossia r-rikorrenti Gabriella Fusco bhala l-unika eredi taghha u lil neputi taghha ossia Leonardo Fusco Castellett il-porzjon rizervat skont il-ligi ossia sest sehem indiviz.*

iv. *Illi b'dikjarazzjoni causa mortis tal-7 ta' Awwissu 1998 fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien, li qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **'Dokument B',** l-fond in kwistjoni gie debitament denunzjat lil-Kummissarju tat-Taxxi Interni.*

v. *Illi b'dikjarazzjoni tal-10 ta' Lulju 2002 fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien, li qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **'Dokument C'**, r-rikorrenti akkwistat s-sehem ta' Leonardo Fusco Castellett, ossia s-sest sehem indiviz.*

vi. *Illi l-kera llum tithallas bir-rata ta' **€1,397.68c** fis-sena.*

vii. *Illi r-rikorrenti kienet u għadha obbligati illi jġeddu 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. Skont l-Artikolu 2 ta' din l-istess Liġi, il-fond in kwistjoni jaqa' taht it-tifsira li l-liġi tagħti lill-kelma "ħanut" u għalhekk skont l-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 lanqas ma tista' ssir talba għar-ripreża tal-fond mir-rikorrenti għall-użu taghha.*

viii. *Illi wara l-1 ta' Jannar 1994, ir-rikorrenti kienu obbligati li jgeddu l-kirja ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

ix. *Illi l-kera li huma ghandhom jircievu sa llum huwa ta'* ***€1,397.68c fis sena*** *stante li l-kera kellha tizdied b'10% kull tlett snin u dawn l-awmenti ma jirreflettux il-valur tas-suq u r-rikorrenti ma kienitx f'pozzizjoni li jiddeterminaw dan stante illi ma kienu qatt jistghu jirregolaw l-valur tas-suq tal-futur.*

x. *Illi d-diskrepanza fil-valur lokatizzju tal-fond huwa tant kbir li qed jikkawza sproporzjon bejn d-drittijiet tal-inkwilin ghax r-rikorrenti u l-antekawza minnhom ma kienux f'pozzizjoni li jkunu jafu x'se jkunu l-effetti ta' din il-kera u dan minhabba d-dispozzizjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

xi. *Illi l-awmenti fil-kera li huma intitolati għalihom ir-rikorrenti skont 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 tar-rikorrenti u anzi jkomplu jikkalpestaw id-drittijiet fundamentali tas-sidien.*

xii. *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-sidien 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.*

xiii. *Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux jżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq ta' llum stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bil-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

xiv. *Illi huma qed jipprocedu b'din il-kawza kostituzzjonali sabiex jiksbu r-rimedji kollha li huma intitolati ghalihom.*

xv. *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 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.*

xvi. *Illi ġialadarba l-mittenti qed isofru 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 .*

xvii. *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.*

xviii. *Illi l-valur lokatizju tal-fond de quo in kwistjoni huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandha tircievi 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 protetti 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.*

xix. *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 oħra simili mogħtija 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).*

xx. *Illi finalment ssir referenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali, Appell Nru. 47/2017/1 fl-ismijiet* ***'Louis Apap Bologna vs Avukat Generali et'*** *fejn l-imsemmija Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta huwa bla effett fir-relazzjoni bejn r-rikorrent Apap Bologna bhala sid il-kera u l-intimati Flores bhala inkwilini, u ghalhekk l-intimati Flores ma jistghux jibqghu jinqdew b'dawk id-disposizzjonijiet tal-ligi bhala bazi legali ghal okkupazzjoni taghhom kontra r-rikorrent Apap Bologna.*

xxi. *Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti għandha tircievi 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 jsofru u ilhom jsofru għal għexieren ta' snin minħabba legislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien.*

***GHALDAQSTANT ir-rikorrrenti titlob 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* ***2-4, Garrick Street, Marsa, a favur tal-intimat Briar Pipeworks Limited*** *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 humiex obbligati jgeddu l-kirja tal-fond* ***2-4, Garrick Street, Marsa, a favur tal-intimat Briar Pipeworks Limited*** *u tiddikjara ghalhekk illi r-rikorrenti hija intitolata tirriprendu l-pussess shih tal-istess fond.*

***IV.*** ***Konsegwentement tordna l-izgumbrament*** *fi zmien qasir u perentorju ta'* ***Briar Pipeworks Limited fil-fond 2-4, Garrick Street, Marsa,*** *oltre rimedji ohra li din l-Onorabbli Qorti jidrulha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jigu rrintegrati fil-pussess shih u godiment reali ta' hwejjighom.*

***V.*** ***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.*

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

***VII.*** ***Tikkundanna*** *lill-intimati jew min minnhom iħallsu 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-intimat Avukat tal-Istat tal-24 ta' Mejju 2021**[1] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

*1. "ILLI preliminarjament, ir-rikorrenti għandha tindika eżattament l-artikoli mill-Kap. 69 u minn kwalunkwe liġi oħra li skont hi jiksrulha d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà msemmija;*

*2. ILLI, preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandha ġġib prova sodisfaċenti (1) kemm tal-kirja innifisha, (2) kif ukoll li l-kirja hija attwalment soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u (3) tat-titolu tagħha għall-proprjetà mertu ta' din il-kawża;*

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

*4. ILLI, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont il-proviso*

[1] Fol 38 et seq

*tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;*

*5. ILLI fil-każ preżenti, l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjetà mikrija mir-rikorrenti jaqa' fl-ambitu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għaliex it-tiġdid tal-kirja u l-kontroll tal-valur tal-kera għal skopijiet kummerċjali huwa legali peress li joħroġ mil-liġi stess;*

*6. ILLI l-iskop tal-liġi li qed jilmentaw minnha r-rikorrenti huwa sabiex jiġu protetti fondi kummerċjali. Tali protezzjoni tippreżerva l-vijabbilta' ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, tipproteġi l-impjieg tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, tivvantaġġja l-konsumatur u tipprovdi stabbilita' fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-intrapriżi. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;*

*7. ILLI għal dak li għandu x'jaqsam mal-isproporzjon fil-kera, l-artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar 2014 għandha* ***tiżdied bil-ħamsa fil-mija kull sena*** *u din iż-żieda hija altru milli negliġibbli, u dan wara li l-kera kellha tiżdied bil-****ħmistax fil-mija*** *kull sena mis-sena 2010 sas-sena 2013. Tajjeb li jingħad ukoll li skont l-artikolu 1531I tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta,* ***il-kirja msemmija ser tibqa' tiġi protetta***

***sal-<u>2028</u>*** *jiġifieri ma fadalx wisq u barra minn hekk, il-manutenzjoni ordinarja jieħu ħsiebha l-inkwilin u mhux ir-rikorrenti. Dan jimplika allura li l-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhux ġustifikat u għandu jiġi miċħud għaliex ma jirriżulta l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

*8. ILLI, anke jekk ir-rikorrenti qed issostni li hi qed iġġorr piż sproporzjonat minħabba li l-ammont ta' kera li qed tirċievi bħalissa ma jirriflettix il-valur lokatizju ta' fuq is-suq, dan ma jistax jiġi imsewwi b'dikjarazzjoni li l-liġi hija nulla jew bl-iżgumbrament tal-konvenut. Dan qed jingħad għaliex wieħed ma jistax fl-istess nifs jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżura msemmija fil-liġi biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;*

*9. ILLI, l-esponent jinnota wkoll li fil-premessi tar-rikors promotur, ir-rikorrenti tidher li tagħmel allegazzjonijiet ulterjuri ta' ksur ta' artikoli kostituzzjonali u, jew konvenzjonali, u dan mingħajr ma għamlet talba speċifika sabiex din l-Onorabbli Qorti tiddikjara ksur tal-istess. L-esponent jirrispondi għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi illi tali allegazzjonijiet huma assolutament infondanti fil-fatt u fid-dritt, u għalhekk ma għandha tinstab ksur tal-ebda artikolu kostituzzjonali u, jew konvenzjonali ieħor;*

*10. ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost, riferibbilment għall-aħħar talba tagħha, fejn ir-rikorrenti talbet l-interessi mid-data tal-preżentata tar-rikors, l-esponent jiċħad illi l-interessi għandhom jiġu kkalkulati mit-tali data, stante li l-interessi ma jistgħu qatt jibdew jiddekorru meta s-somma in kwistjoni għadha ma ġietx illikwidata!*

***GĦALDAQSTANT**, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;*

*Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."*

Rat **ir-risposta tas-soċjeta' ntimata Briar Pipeworks Ltd tat-2 ta' Lulju 2021**[2] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

1. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti in kwantu sollevati fi proċedura ta' natura Kostituzzjonali quddiem dina l-Onorabbli Qorti fis-Sede tagħha Kostituzzjonali u b'mod partikolari għat-talbiet kollha ad eċċezzjoni tat-tielet u r-raba' talba, ma għandhom qatt jiġu akkolti b'detriment tas-soċjeta' esponenti qua entita' privata u dan stante illi kwalsiasi rimedju li jista' talvolta jkun spettanti lill-istess rikorrenti ma jistax jingħata mis-soċjeta' esponenti, qua entita' privata, iżda jista' jingħata biss mill-Gvern, u dan fid-dawl ta' l-insenjamenti kostanti ġurisprudenzjali fis-sens illi kull l-bilanċ li jinħtieġ li jintlaħaq bejn drittijiet u nteressi diversi naxxenti minn provvedimenti legali jrid joħolqu l-Gvern, u hu l-Gvern li jrid iwieġeb f'każ li jiġi deċiż li jkun naqas minn dan id-dmir tiegħu.*

2. *Illi jsegwi għaldaqstant illi l-esponenti ma għandhomx ikunu akkollati b'ebda ħtija, danni, responsabbilita' u/jew ikunu suġġetti għal xi deċiżjoni jew konklużjoni perversa fil-konfront tagħhom u dan għal kwalsiasi nuqqas u/jew ksur ta' xi drittijiet fundamentali li jista' talvolta jirrizulta.*

[2] Fol 48 et seq

3. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak diġa' eċċepit, jiġi ukoll ulterjorment imwieġeb illi fil-waqt li s-soċjeta' esponenti ssostni illi hija għandha interess li tkun parti f'din il-kawza, hija għandha, se mmai, tkun il-legittimi kontradittur unikament f'dak illi jirrigwarda t-tielet u r-raba' talba kif imressqa mir-rikorrenti, limitatament għal dak illi jikkonċerna t-talba tar-rikorrenti sabiex tirriprendi Iura l-pussess tal-fond mertu ta' dawn il-proceduri, u liema talba s-soċjeta' esponenti qed topponi kemm in vista ta' dak diġa eċċepit u kif ukoll għal dak li ser ikun qed jiġi hawn taħt eċċepit. Fl-istess waqt hija ssostni li ma għandha bl-ebda mod titqiesu li hija l-legittima kuntraduttur tar-rikorrenti f'dak għal kumplament tat-talbiet, għar-raġunijiet diġa fuq imfissra.*

4. *Illi għal dak li jirrigwarda t-tielet u r-raba talba tar-rikorrenti, jingħad illi, mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost u fil-meritu, ir-rimedju li jista` talvolta jkun spettanti lir-rikorrenti ma jista` qatt jikkonsisti fl-iżgumbrament tas-soċjeta' esponenti mill-fond in kwistjoni, u dana ghaliex, bl-akbar rispett ma huwiex fil-ġurisdizzjoni ta` din l-Onorabbli Qorti fis-Sede tagħha Kostituzzjonali illi titratta u tiddeċiedi tali talbiet ta' żgumbrament ta' fond lokat regolarment skond il-Liġi viġġenti , u fit-tieni lok, għaliex, kif diġa ingħad, kwalsiasi rimedju spettanti lill-istess rikorrenti jista` jingħata biss mill-Gvern ta` Malta, ossia l-Avukat ta' l-Istat u mhux mis-soċjeta' esponenti, qua entita' privata.*

5. *Illi f`kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, is-soċjeta esponenti m`għandha tbati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma` dawn il-proċeduri, in kwantu li ma tistax ċertament tkun kkundannata talli ottemperat ruħha ma` provvedimenti tal-Liġi promulgati validament.*

6. *Illi ulterjorment u mingħajr preġudizzju għal premess, u fil-mertu, is-soċjeta' esponenti bħala inkwilina tal-fond numru 2-4 Garrick Street, Marsa tikri l-istess fond b'titolu validu skond il-Liġi, u fil-kors ta' l-inwilinat tagħha, dejjem ottemperat ruħha mal-kundizzjonijiet kollha li skond il-Liġi rregolaw u jirregolaw sa llum ir-relazzjoni tagħha qua*

*inkwilina mas-sidien ta' l-istess fond, inkluż il-ħlas tal-kera, u l-awmenti perjodikament relattivi skond il-liġi.*

7. *Illi fil-kuntest ta' dina r-relazzjoni ġuridika li tirregola (kif mill-bidu tal-lokazzjoni de quo dejjem irregolat) ir-relazzjoni bejn is-soċjeta' esponenti u s-sid tal-fond, qua rikorrenti, inkluż l-awuri tar-rikorrenti, is-soċjeta' esponenti dejjem imxiet u osservat id-dispożizzjonijiet leġislattivi relativi li a sua volta ġew validament promulgati u applikabbli fl-istat ta' Malta u li għalhekk ebda aġir tal-esponenti ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti;*

8. *Illi f'dan il-kuntest mhux biss it-talbiet tar-rikorrenti nfushom imma anke r-ratio li wassal għal tali talbiet, in kwantu dawn huma diretti lejn l-esponenti, huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;*

9. *Illi, mingħajr preġudizzju għal premess, fis-sena 2009, għal dak li jirrigwarda l-kirjiet kummerċjali, ġew introdotti diversi miżuri leġiżlattivi sabiex jaġevolaw il-posiżżjoni tas-sid, u di piu ġie stabbilit illi l-kirjiet kummercjali jiġu i terminati fis-sena 2028.*

10. *Illi minġħajr preġudizzju, f'Mejju 2021, u qabel ma s-soċjeta' esponenti ġiet notifikata bir-Rikors Promotur odjern, ġew emendati ossia sostitwiti l-Artikolu 4 u 9B tal-Kapitolu 69, li fuqu qiegħda tibbaża l-kawża tagħha r-rikorrenti u għaldaqstant għandha tiġi meqjusa kull emenda li seħħet fl-istess artikoli wara d-data tal-preżentata tar-Rikors promotur odjern.*

11. *Illi in linea sussidjarja, u kif ser jiġi ppruvat fil-kors ta' dawn il-proċeduri, jingħad illi r-rikorrenti dejjem aċċettat il-kera lilha mħallas a bażi ta' din il-kirja, u għalhekk għandu japplika l-prinċipju ta' l-akkwiexxenza minn- naħa ta' l-istess rikorrenti.*

12. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Rat il-provi tal-partijiet u n-Noti ta’ Sottomissjonijiet skambjati bejniethom.

Rat ir-relazzjoni tal-espert tekniku nkarigat minnha l-perit Michael Lanfranco dwar il-valur lokatizju fis-suq tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni.

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

Rat l-atti kollha tal-kawża.

**Ikkunsidrat:**

Ir-rikorrenti tippremetti li hija sid tal-fond bin-numru 2-4, Garrick Street, Marsa liema fond ilu konċess lis-soċjeta’ ntimata b’kirja kummerċjali għal għexieren ta’ snin. L-ilment tagħha huwa marbut mal-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bit-tħaddim tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta’ Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta) u bl-Att X tal-2009 kif ukoll b’liġijiet viġenti oħra. Dan stante li fil-fehma tagħha dawn il-provvedimenti tal-liġi 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 tagħha kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali (“il-Konvenzjoni”). Hija qed titlob rimedji xierqa li jagħmlu tajjeb għal tali leżjoni inkluż il-ħlas ta’ danni pekunarji u non-pekunarji.

Minn naħa tagħhom, l-intimati, apparti eċċezzjonijiet ta’ natura preliminari, jirrespinġu l-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-mertu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Il-Qorti tirrileva li għalkemm fil-premessi tar-rikors promotur ir-rikorrenti jagħmlu referenza wkoll għall-allegat ksur tal-artikoli oħra tal-Konvenzjoni, hija naqset li tinkludi pretensjonijiet dwarhom fit-talbiet u għalhekk mhijiex ser tippronunzja ruħha ulterjorment fir-rigward. **L-eċċezzjoni numru 9 tal-Avukat tal-Istat hija għalhekk sorvolata.**

**A. PROVI**

Mill-atti jirriżulta li –

1. **Ir-rikorrenti Gabriella Fusco** xehdet[3] u fost oħrajn tat dettalji dwar il-provenjenza tat-titolu tagħha fuq il-fond in kwistjoni u spjegat ukoll ir-raġunijiet li wassluha sabiex tressaq l-ilmenti ta' natura kostituzzjonali fil-kawża odjerna. Tat ukoll dettalji tal-ammont ta' kera perċepita minnha mingħand is-soċjeta' ntimata u qalet li fil-preżent hija qed tirċievi s-somma ta' circa €1,000 fis-sena bħala kera. L-inkwilini dejjem kienu puntwali fil-ħlasijiet. Hija saħqet li jistħoqqilha tingħata rimedju adegwat mingħand l-Istat sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta';

2. **Xehed Anthony Wetz, direttur tas-soċjeta' Briar Pipeworks Ltd**[4] li spjega li oriġinarjament il-fond in kwistjoni nkera għall-*manufacture of smoking pipes* u għadu jintuża għal dan l-iskop sal-lum. Huwa daħal fil-kumpanija fl-1975 imma l-kirja kienet bdiet sa minn qabel il-gwerra. L-ammont tal-kera kien ġie stabbilit mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-1960. L-unika talba li rċevew biex togħla l-kera kien fl-2009 meta l-amministratur preċedenti kien infurmahom li l-kera se togħla

[3] Affidavit a fol 7 et seq u kontro-eżami a fol 113 et seq
[4] Affidavir a fol 92 et seq u kontro-eżami a fol 118 et seq

bi 15% għal 4 snin (mill-2010 sal-2013) u wara dan b'5% fis-sena mill-1 ta' Jannar 2015 'il quddiem.

Xehed ukoll li minn naħa tagħhom dejjem ħadu ħsieb il-manutenzjoni ordinarja tal-post. Pero' hemm saqaf li qatt ma tranġa u dwar dan kienu jinfurmaw diversi drabi lill-amministratur peress li jaqa' taħt manutenzjoni straordinarja. Ir-rispons li kienu jirċievu dwar is-saqaf kien li ma kienx ser jiġi tranġat peress li l-kera hija baxxa.

Mistoqsi jekk hemmx xi partijiet mill-proprjeta' li mhux qed jintużaw mill-kumpanija huwa wieġeb li l-kmamar fejn mhemmx il-magni qed jintużaw għall-*warehousing* biex jistivaw il-prodotti fihom. Hemm ukoll kamra li fis-snin 30 kienet isservi biex tiġġenera d-dawl imma llum dik il-kamra m'għandhiex funzjoni għax id-dawl jiġi mill-Gvern.

4. Fir-relazzjoni tiegħu **l-espert tekniku nkarigat mill-Qorti l-perit Michael Lanfranco** spjega l-konstatazzjonijiet li għamel fuq il-post waqt l-aċċess li sar fit-23 ta' Lulju 2021. Huwa elenka wkoll il-valur lokatizju annwali tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq ħieles kull ħames snin fil-perjodu bejn l-1987 u l-2021.

Il-perit wieġeb ukoll għal 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**[5] -

*"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 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-*

[5] Rik 988/08

*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 Michael Lanfranco fir-relazzjoni peritali tiegħu 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. EĊĊEZZJONI PRELIMINARI

**1.** Skont **l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat** ir-rikorrenti għandha tindika liema huma l-artikoli tal-Kap 69 u minn kwalunkwe liġi oħra li allegatament qegħdin jiksru d-drittijiet fundamentali tagħha.

Il-Qorti tirrileva li għalkemm ma ġewx speċifikatament elenkati, jirriżulta mill-assjem tal-pretensjonijiet tar-rikorrenti li l-lanjanza tagħha 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, liema liġijiet jirregolaw il-kirjiet bħal dawk in kwistjoni partikolarment dawk li qegħdin jostakolaw ir-ripresa tal-fond u li jirregolaw il-*quantum* tal-kera.

**Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra tiġi miċħuda.**

**2.** Skont it-tieni eċċezzjoni **tal-intimat Avukat tal-Istat** ir-rikorrenti għandha ġġibu prova sodisfaċenti -

- Tal-kirja;
- Li l-kirja hija soġġetta għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;
- It-titolu tagħha għall-proprjeta'

Dwar il-prova tal-kirja, huwa paċifiku bejn il-partijiet li hemm fis-seħħ il-kirja fuq il-fond in kwistjoni. Ġew anke esibiti xi riċevuti tal-ħlasijiet tal-kirja li saru mis-soċjeta' ntimata;

Inoltre, jirriżulta li tali kirja hija mħarsa bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta stante li ilha għaddejja għexieren ta' snin.

Dwar it-titolu fuq il-fond, kif ġie ripetutament asserit mill-Qrati, f'kawżi ta' natura kostituzzjonali mhuwhiex imperattiv li r-rikorrenti jressqu prova tat-titolu assolut fuq il-proprjeta' mertu tal-kawża.

Fis-sentenza li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk :-

*"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet* ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et****). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet al-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

Fi kwalunkwe każ, fil-każ odjern jirriżulta li r-rikorrenti odjerna ġabet il-prova meħtieġa dwar il-provenjenza tat-titolu tagħha fuq il-fond in kwistjoni. Irriżulta li l-fond in kwistjoni kien jappartjeni lin-nanniet tar-rikorrenti u wara l-mewt tagħhom għadda għand omm ir-rikorrenti b'kuntratt tal-20 ta' Diċembru 1963. Wara l-mewt tal-omm, ir-rikorrenti kienet l-eredi universali tal-ġid tagħha filwaqt li n-neputi messu l-pozjon riżervat ta' sest sehem indiviż, liema sehem

sussegwentement ġie akkwistat mir-rikorrenti. Il-fond ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni. Id-dokumenti relattivi ġew ukoll esebiti.

**Kwindi l-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.**

## Ċ. <u>MERTU</u>

**Fl-ewwel talba** r-rikorrenti tilmenta li b'riżultat tat-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 fir-rigward ral-kirja tal-fond mertu tal-kawża odjerna huma qegħdin isofru ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

**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."*.

Il-Qorti tagħmel referenza għall-każ **Andrew Cassar et vs Avukat tal-Istat et deċiż fil-31 ta' Jannar 2023** fejn ingħad hekk -

*"28. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropeja, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u għalhekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll. Dan l-artikolu jipprotegi it-tgawdija ħielsa mill-persuna tal-possedimenti tagħha.*

*29. Meta l-Istat jgħaddi liġijiet li jċaħdu lis-sid mit-tgawdija paċifika ta' ħwejġu, mhux biżżejjed illi jkun qed jaġixxi fil-parametri tal-liġi u bi skop li tgawdi s-soċjeta' in ġenerali. Ikun jonqos u meħtieġ li sabiex jiġi evitat ksur tal-Konvenzjoni, min ikun ġie drastikament imċaħħad kontra r-rieda tiegħu mit-tgawdija ħielsa ta' ħwejġu jingħata kumpens adegwat, kumpens intiż sabiex jagħmel ġustizzja mal-vittma tal-leżjoni tad-dritt fundamentali u li jinnewtralizza sakemm possibbli id-dannu konsegwenzjali soffert.*

***Bilanċ u Proporzjonalità***

*30. Fir-rigward tal-ilment konvenzjonali mertu ta' din il-kawża; il-proporzjonalità tintlaħaq biss jekk jinstab illi l-liġijiet attakkati jipprovdu lis-sidien imċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom, kumpens adegwat illi jinnewtralizza sa fejn possibbli l-indħil fit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom.*

*31. Kif rajna bl-operazzjoni tal-Art 3 tal-Kap 69 u tal-Artikoli 1531D u 1531I tal-Kap 16 ir-Rikorrenti għandhom idejhom marbuta dwar il-possedimenti tagħhom. Il-kuntratt ta' kera qed jiġġedded awtomatikament kull sena kontra r-rieda tagħhom.*

*32. Għalhekk kollox iħoll u jorbot jekk fil-każ odjern, bl-operazzjonijiet tal-liġijiet li t-tħaddim tagħhom qiegħed jiġi hawn impunjat inżammx il-bilanċ meħtieġ skond l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni bejn l-interess ġenerali u d-dritt konvenzjonali tas-sid.*

*33. Il-massimu tal-kera pagabbli fuq l-Imħażen skond il-liġi fis-sena 2020 kien ta' €1,146.55 mentri skond il-Perit Tekniku Michael Lanfranco il-valur lokatizzju tagħhom fis-suq ħieles kien ta' €20,598.00. Bir-riżultat illi s-sidien qed jirċevu anqas minn sitta fil-mija (6%) tal-kera potenzjali.*

*34. Ir-Rikorrenti ma humiex jimpunjaw l-artikoli tal-liġijiet applikabbli bħala li ma humiex fl-interess pubbliku jew li l-effetti li qed jilmentaw minnhom ma humiex ir-riżultat ta' operazzjonijiet f'qafas legali. L-ilment tagħhom huma fis-sens illi l-operazzjonijiet ta' dawn il-liġijiet fil-konfront tagħhom ħolqu sproporzjon tant qawwi fil-ħlas tal-kera perċepibbli skond il-liġi meta mqabbel mal-kera potenzjali fis-suq, illi l-konsegwenza ta' dan hi li l-liġijiet impunjati ma żammewx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. F'dan ir-rigward ir-Rikorrenti għandhom raġun.*

*35. Il-Qorti tqis illi l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodici Ċivili ma humiex ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-Rikorrentii billi dawn l-emendi ma humiex biżżejjed sabiex jilħqu l-bilanċ bejn l-interessi tas-sid u l-interess pubbliku ladarba l-awment qieghed jigi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tassuq hieles, u dan minhabba r-restrizzjoni kontemplata fl-Artikolu 4 (1)(b) tal-Kapitolu 69. Awment ta' 10% u sussegwentement b'5%, meta tqis il-kera attwali li fuqha qed jinħadmu dawn il-persentaggi, m'huwiex biżżejjed sabiex toħloq il-bilanc meħtieġ bejn l-interess tas-sidien u dak ta' l-Istat meta tikkunsidra l-istima tal-Perit Tekniku.*

*36. Huwa mill-aktar evidenti illi peress li si tratta ta' kirja antika, l-awment li qed isir bis-saħħa tal-liġijiet impunjati huwa nsinifikanti u mhux qed iservi biex joħloq bilanċ bejn id-drittijet tas-sidien u dawk tal-interess pubbliku.*

*37. Għalkemm huwa minnu li Artikolu 1531I tal-Kodici Ċivili jagħti l-possibilità lir-Rikorrenti jirriprendi l-immobbli de quo fis-sena 2028, it-trattament bi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrentii ser jipperdura sakemm tasal is-sena 2028 (apparti ż-żmien li diġa għadda). Dan fil-fehma tal-Qorti jammonta għal piz eċċessiv u sproporzjonat fuq is-sid. Apparti li r-Rikorrenti m'għandhom l-ebda ċertezza li l-kirja ser tintemm fis-sena 2028 mingħajr indħil ulterjuri mill-Istat.*

*38. Il-Qorti għalhekk issib illi l-lokazzjoni tal-Imħażen lis-Soċjeta' Konvenuta forzata fuq ir-Rikorrenti bis-saħħa tal-Kap 69 u tal-artikoli tal-liġi applikabbli introdotti għal Kap 16 bis-saħħa tal-Att X tal-2009 jilledu d-dritt fundamentali tar-Rikorrenti sanċit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea."*

Inoltre, fil-każ **Marco Bugelli et vs Avukat Ġenerali et deċiż fid-9 ta' Mejju 2022** din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk -

*"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-pajjiż inbidlu. Il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż minn meta ġew fis-*

*seħħ id-dispożizzjonijiet 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."*

Fid-dawl ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali l-Qorti tagħmel is-segwenti kunsiderazzjonijiet għall-fini tal-każ odjern –

1. Huwa paċifiku u aċċettat minn ġurisprudenza kostanti li l-Istat għandu d-dritt u l-obbligu li jippromulga l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Infatti l-Istat għandu f'idejh diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieg fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Madankollu, fit-tħaddim ta' din id-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu li jipproteġi kategorija ta' persuni (utilisti ta' fondi għal fini tal-

każ tal-lum) huwa xorta m'għandux il-*mano libera* li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' kategorija ta' persuni oħra (sidien ta' dawk il-fondi għal fini tal-każ tal-lum). Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jġorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija;

2. Għalkemm l-emendi li saru bis-saħħa tal-Att X tal-2009 fil-Kodiċi Ċivili ġabu xi titjib, dan mhuwhiex meqjus suffiċjenti biex jilħaq il-bilanċ u l-proporzjonalita' li l-Istat għandu d-dover li jilħaq bejn id-drittjiet tal-inkwilini u tas-sidien peress li l-awment fl-ammont tal-kera ma jirriflettix ir-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż. Meta wieħed iqabbel il-kwantum tal-kera imħallas mis-soċjeta' nkwilina kif regolat mill-provvedimenti tal-liġi u ċ-ċifri bażati mill-perit tekniku Michael Lanfranco fir-rapport tiegħu m'hemmx dubju li hemm disparita' sproporzjonata bejniethom;

3. Huwa minnu li *ai termini* tal-**artikolu 1531I tal-Kodiċi Ċivili** l-kirja in kwistjoni tispiċċa fis-sena 2028. Dan l-artikolu jipprovdi li –

*"Fil-każ ta' fond kummerċjali mikri qabel l-1 ta' Ġunju,1995, bħala inkwilin għandha tiġi meqjusa dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju, 2008 kif ukoll il-konjuġi tiegħu jekk jgħixu flimkien u mhux separati legalment kif ukoll wara l-mewt tal-imsemmi inkwilin, l-eredi tiegħu li jkunu jiġu minnu mid-demm jew biż-żwieġ sal-grad ta' kuġini inklussivament:*

*Iżda l-kera ta' fond kummerċjali li jkun beda qabel l-1 ta'Ġunju, 1995 għandu f'kull każ jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew jgħaddu mill-1 ta' Ġunju, 2008 sakemm ma jkunx sar kuntratt ta' kiri li jistipula żmien determinat. Meta kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju,1995 tkun mogħtija għal żmien determinatu fl-1 ta' Jannar, 2010 ikun għadu għaddej iż-żmien oriġinali difermo jew di rispetto u ma tkunx għadha ġiet imġedda awtomatikament bil-liġi, allura f'dak il-każ*

*għandhom japplikaw dak il-perjodu jew perjodi determinati fil-kuntratt. Kuntratt li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 u li jibqa' jiġġedded awtomatikament jew fid-diskrezzjoni unika tal-inkwilin, għandu jiġi meqjus daqs li kieku hu wieħed għal żmien indeterminat u b'hekk jiġi jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew għaddejjin mill-1 ta' Ġunju, 2008".*

Madankollu, fadal xorta circa ħames snin bis-sitwazzjoni kif inhi u ċioe' bil-*quantum* tal-kera jinħadem skont kif dettat mill-liġi b'dana li fil-frattemp ir-rikorrenti tibqa' kostretta li ġġorr piż eċċessiv u nġust fir-rigward.

4. Il-fatt waħdu li s-soċjeta' nkwilina dejjem ottempra ruħha mal-liġi u kienet puntwali fil-ħlasijiet tal-kera ma jnaqqas xejn mill-vjolazzjoni subita mir-rikorrenti. Detto cio, huwa l-Avukat tal-Istat li għandu jġorr ir-responsabbila' għall-ksur stante li s-soċjeta' inkwilina qegħda sempliċiment tibbenefika mill-protezzjoni li ttiha l-liġi.

5. Għall-kompletezza l-Qorti tqis li għandha wkoll tagħmel referenza estensiva għal każ deċiż mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem ("QEDB") fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar v Malta fit-30 ta' Lulju 2015**. Dan ukoll jirrigwarda kirja ta` fond kummerċjali li kienet qed tiġi mġedda b`mod awtomatiku skont il-Kap 69 u nstab ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni nonostante l-emendi tal-2009. Il-QEDB qalet hekk -

*1. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and*

*J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. the United Kingdom [GC], no. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III). The Court will examine these requirements in turn.*

***(a) Whether there was interference***

*2. In previous cases concerning restrictions on lease agreements, the Court considered that there had been interference (as a result of the domestic courts' refusals of the applicants' demands) despite the applicants' knowledge of the applicable restrictions at the time when they entered into the lease agreement, a matter which however carried weight in the assessment of the proportionality of the measure (see Almeida Ferreira and Melo Ferreira v. Portugal, no. 41696/07, §§ 27 and 34, 21 December 2010).*

*3. More recently, in R & L, s.r.o. and Others v. the Czech Republic (nos. 37926/05, 25784/09, 36002/09, 44410/09 and 65546/09, 3 July 2014) the Court specifically examined whether Article 1 of Protocol No. 1 protected applicants who had purchased property in the knowledge that rent restrictions imposed on the property might contravene the Convention. In that case, when the applicants had acquired their respective houses their rents had been set in accordance with the rent regulations applicable at the time and the applicants could not have increased the rents above the threshold set by the State. Nor were they free to terminate the rent agreements and conclude new ones with different – higher – levels of rent. The Court held that it could not be said that the applicants as landlords had implicitly waived their right to set the level of rents, as, for the Court, waiving a right necessarily presupposed that it would have been possible to exercise it. There was no waiver of a right in a situation where the person concerned had never had the option of exercising that right and thus could not waive it. It followed that the rent-control regulations had constituted an interference with the landlords' right to use their property (ibid. § 106).*

*4. In the present case the Court observes that the applicants' predecessor in title knowingly entered into the rent agreement in 1971. It is the Court's considered opinion that, at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come. Moreover, the Court observes that when the applicants inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which were to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their request thus constitute interference in their respect. Furthermore, as in R & L, s.r.o. and Others (cited above), the applicants in the present case, who inherited a property that was already subject to a lease, did not have the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It follows that they could not be said to have waived any right in that respect.*

*5. Accordingly, the Court considers that the rent-control regulations and their application in the present case constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property.*

*6. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's 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 (see Hutten-Czapska v. Poland [GC], no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bittó and Others v. Slovakia, no.30255/09, § 101, 28 January 2014; and R & L, s.r.o. and Others, cited above, § 108).*

***(b) Whether the Maltese authorities observed the principle of lawfulness and pursued a "legitimate aim in the general interest"***

*7. The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Amato Gauci, cited above, § 53).*

*8. Furthermore, a measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation (see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska, cited above, §§ 165-66, and Fleri Soler and Camilleri v. Malta, no. 35349/05, § 65, ECHR 2006-X).*

*9. The Court finds that the restriction was imposed by the Reletting of Urban Property (Regulation) Ordinance and was "lawful" within the meaning of Article 1 of Protocol No. 1. This was not disputed by the parties.*

*10. As to the legitimate aim pursued, the Government submitted that the measure, as applied to commercial premises, aimed to protect the stability of*

*businesses and the public services such businesses provided. The measure was also aimed at protecting the employment of those persons who depended on the activity of those businesses and safeguarded against property owners taking advantage of the economic activity of a tenant. The Court observes that the Commission has previously accepted that rent regulation to preserve the economic viability of commercial enterprises in the interest of both those enterprises and the consumer, was in the general interest (see G v. Austria no. 12484/86, Com. Dec., 7 June 1990). Similarly, the Court can accept that, in principle, the overall measure, which also applied to commercial premises, may be considered as being in the general interest.*

***(c) Whether the Maltese authorities struck a fair balance***

*11. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see James and Others, cited above, § 50, and Amato Gauci, cited above, § 57).*

*12. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from*

*practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, § 151).*

*13. The Court notes, in the first place, that the Government's final argument (submitted at an advanced stage in the proceedings, see paragraph 46 above) is misconceived in so far as the property they were referring to was not the property at issue in the present case. From the documents and submissions provided to the Court it transpires that the property is in use and thus the applicants were not entitled, on the grounds established by law (Article 12 of Ordinance, paragraph 26 above), to evict the tenant.*

*14. The Court observes that in the present case the lease was subject to renewal by operation of law and the applicants had no possibility to evict the tenant on the basis of any of the limited grounds provided for by law. Indeed, any such request before the RRB, in the circumstances obtaining in their case, would have been unsuccessful, despite the fact that the tenant was a commercial enterprise that possessed other property (a matter which has not been disputed), as the latter fact was not a relevant consideration for the application of the law. Furthermore, the applicants were unable to fix the rent – or rather to increase the rent previously established by their predecessor in title. The Court notes that, generally, increases in rent could be done through the RRB. They were, however, subject to capping, in that any increase could not go beyond 40% of the fair rent at which the premises were or could have been leased before August 1914. Indeed, in the applicants' case no increase was possible at all, because the rent originally fixed in 1971 was already beyond the capping threshold.*

*15. 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).*

*16. The Court further notes that for the first decade of the rental contract, during which – according to the applicants – the market value of the property was EUR 7,000, the rent payable to the applicants was EUR 862 a year. Subsequently, for the year 2010 the rent amounted to EUR 990, for 2011 EUR 1,138, for 2012 EUR 1,309 and for 2013 EUR 1,505. For the years 2014 onwards it would increase by 5% a year. The Court reiterates that State control over levels of rent falls into a sphere that is subject to a wide margin of appreciation by the State, and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable. Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit (see Amato Gauci, cited above, § 62). While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government. However, the applicants have not argued that they were unable to make any profit. Even so, this element must be balanced against the interests at play in the present case.*

*17. While the Court has accepted above that the overall measure was, in principle, in the general interest, the fact that there also exists an underlying private interest of a commercial nature cannot be disregarded. The Government have not argued that in the present case the viability of the tenant's commercial*

*enterprise was in any way dependent on the favourable conditions of the lease on the premises used for storage – a matter which was irrelevant in the application of the law to the premises. In such circumstances, both States and the Court in its supervisory role must be vigilant to ensure that measures such as the one at issue, applied automatically, do not give rise to an imbalance that imposes an excessive burden on landlords while allowing tenants of commercial property to make inflated profits. It is also in such contexts that effective procedural safeguards become indispensable.*

*18. Lastly, the Court notes that unlike in other rent-control cases where the applicants were in a position of uncertainty as to when and if they would recover their property (see, inter alia, Amato Gauci, cited above, § 61, and Saliba and Others v. Malta, no. 20287/10, § 67, 22 November 2011), in the present case, 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.*

*19. Having assessed all the elements above, and notwithstanding the margin of appreciation allowed to a State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, the Court finds that, having regard to the relatively low rental value of the premises and the lack of procedural safeguards in the application of the law, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants, who have had to bear a significant part of the social and financial costs of supporting a commercial enterprise. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair*

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

*20. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention."*

A skans ta' ripetizzjoni inutili l-Qorti tabbraċċja dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali u tagħmilhom tagħha.

**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 għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.**

**Għalhekk ser tintlaqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti b'dan li l-Qorti tiddeċiedi li bl-applikazzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti hija sofriet u għadha qed issofri ksur tad-dritt fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni.**

**Huwa l-Avukat tal-Istat li għandu jitqies responsabbli għal tali vjolazzjoni.**

Jifdal li jiġi stabbilit iż-żmien minn meta dan il-ksur għandu jitqies li seħħ.

**L-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta** li jipprovdi hekk -

*"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."*

Tenut kont tal-fatt li r-rikorrenti hija eredi universali ta' ommha, il-Qorti hija konsapevoli li m'hemmx ġurisprudenza uniformi dwar jekk werrieta bħar-rikorrenti jistgħux jilmentaw għall-perjodi qabel ma saru sidien tal-proprjeta' rispettiva.

Hemm każijiet li fihom il-Qorti qieset li l-leżjoni sseħħ u r-risarċiment huwa dovut biss mid-data li fiha r-rikorrent ikun wiret il-proprjeta'[6] u każijiet oħrajn fejn il-Qrati qiesu li r-rikorrent jidħol fiż-żarbun tal-predeċessuri tiegħu u kwalunkwe leżjoni ta' drittijiet fundamentali u riżarċiment għandhom ikopru l-perjodu anteċedenti u ċioe' minn żmien l-antekawża tar-rikorrenti[7].

Din il-Qorti sejra ssegwi l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-proċeduri fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et deċiż fis-26 ta' Mejju 2021** fejn ingħad hekk -

*"Il-fatt li l-proprjeta` għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens*

[6] **Camenzuli George et v Avukat tal-Istat et** – 15.07.2021RM, **Farrugia Paul v Avukat tal-Istat et** - 30.06.2021RM, **Dottor Mifsud Mario v Avukat tal-Istat et** – 22.09.2021LM, **Pintley Maria v Avukat tal-Istat et** – 16.06.2021LM

[7] **Laspina Joseph et v Avukat tal-Istat et** – 16.09.2020TA, **Dr Debono Edward noe v Avukat Ġenerali et** – 30.01.2020JRM, **Attard George Olaf v Avukat Ġenerali et** – 21.11.2019FD

*minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid."*

Dan ir-raġunament reġa' ġie konfermat fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Av. Dr Mallia et vs Avukat tal-Istat et deċiż fl-4 ta' Mejju 2022** fejn ingħad hekk –

*"Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u komplew il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bażi ta' lment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero`, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' "vittma" fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom."*

Għalhekk għall-fini tal-kawża odjerna, l-lanjanzi tar-rikorrenti ser jitqiesu li jkopru anke perjodi li fihom il-proprjeta' in kwistjoni kienet għadha tappartjeni lill-antekawża tagħha stante li huwa meqjus li l-istess rikorrenti daħlet fiż-żarbun ta' ommha li lilha wirtet.

Kwindi dan il-ksur ta' drittijiet fundamentali ser ikun meqjus li beda mill-1987 u ċioe' minn meta l-Konvenzjoni saret parti ntegrali fil-liġi Maltija permezz tal-Kap 319.

Dan il-ksur ser jibqa jitqies sas-sena 2021.

**D. <u>RIMEDJU</u>**

Permezz tal-bqija tat-talbiet ir-rikorrenti qed titlob rimedju adegwat u effettiv li jagħmel tajjeb għal vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali.

Il-Qorti tqis li r-rimedju għandu jkun maqsum fi tnejn:

***a. Kumpens pekunarju u non -pekunarju***

Il-Qorti tibda billi tirreferi għall-prinċipji ġurisprudenzjali in materja kif elenkati fil-każ **Peter Bonnici pro et noe vs Emanuel sive Noel Pace et deċiż fil-31 ta' Mejju 2022 –**

*"F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Marshall and Others vs Malta** deċiża fil-11 ta' Frar 2020 fejn proprju ġie dikjarat illi fejn jirrigwarda kirjiet kummerċjali protetti bil-Kap 69 huwa prattikament ineżistenti l-iskop leġittimu fl-interess pubbliku:*

*"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(see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleriv. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)....*

*Dwar l-interess pubbliku jew ġenerali f'liġi li l-għan tagħha huwa li tipproteġi kirjiet kummerċjali intqal hekk:*

*"..... l-protezzjoni ta' kirjiet kummerċjali hija fl-interess kemm tal-intrapriżi kummerċjali u kemm tal-konsumaturi u hija ntiża sabiex tgħin u tissalvagwardja l-ekonomija tal-pajjiż. L-ewwel Qorti kkonsidrat ġustament ukoll illi l-leġittimita` ta' din il-miżura bdiet tonqos mal-medda tas-snin, fid-dawl tal-iżvilupp ekonomiku u soċjali tal-pajjiż u illi l-fatt li dawn il-miżuri m'humiex intiżi għall-protezzjoni ta' akkomodazzjoni soċjali huwa fattur relevanti għal-likwidazzjoni tal-kumpens dovut."*

*Fir-rigward tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji dwar fondi kummerċjali f'kawżi ta' indoli kosituzzjonali ġie dikjarat fl-istess sentenza illi:*

*22. Il-Qorti tagħraf illi f'dan il-każ il-miżura in kwistjoni ma kinitx intiża għall-protezzjoni ta' akkomodazzjoni soċjali u s-salvagwardja ta' nies vulnerabbli minn homelessness. Il-Qorti tagħraf ukoll illi kif sewwa osservat l-ewwel Qorti, l-interess ġenerali li kien jiġġustifika l-protezzjoni tal-kirjiet kummerċjali naqas*

*maż-żmien. Għaldaqstant, in vista ta' dan kollu l-Qorti tqis illi r-rata ta' tnaqqis minħabba l-għan leġittimu tal-liġi f'dan il-każ għandha tkun ta' ċirka 20% u mhux 30% kif stabbilit fis-sentenza appena ċitata...."*

B'żieda ma' dan, kif qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ **Av. Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et deċiż fl-4 ta' Mejju 2022** għandu jkun hemm –

*"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."*

Skont ir-rapport tal-Perit tekniku tal-Qorti Michael Lanfranco, it-total tal-kera li l-proprjeta' setgħet tattira skont is-suq ħieles mill-1987 sal-2021 kull ħames snin huwa dan -

Mill-1987 sal-1991 – €14,460 x 5 = 72,300

Mill-1992 sal-1996 – €23,702 x 5 = 118,510

Mill-1997 sal-2001 - €42,335 x 5 = 211,675

Mill-2002 sal-2006 - €54,956 x 5 = 274,780
Mill-2007 sal-2011 - €85,416 x 5 = 427,080
Mill-2012 sal-2016 - €85,664 x 5 = 428,320
Mill-2017 sal-2020 - €113,391 x 4 = 453,564
Sena 2021 - €128,000

**TOTAL: €2,114,229**

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ser isir tnaqqis ta' 20% li tagħmel tajjeb għall-għan leġittimu tal-liġi mpunjata u ċioe tnaqqis ta' €422,845.80. Mela s-somma issa hija ta' €1,691,383.20. Minn din is-somma ser jerġa jitnaqqas 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi r-rikorrenti kien jirnexxilha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha bil-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. 20% ta' €1,691,383.20 hija €338,276.64. **Għalhekk iċ-ċifra tiġi €1,353,106.56.**

Il-Qorti tqis ukoll li fiċ-ċirkustanzi partikolari tal-każ għandha tagħmel tnaqqis ulterjuri ta' 20% minħabba n-nuqqas ta' azzjoni da parti tar-rikorrenti u l-predeċessuri tagħha fir-rigward tal-kirja[8]. B'hekk l-ammont issa huwa ta' €1,082,485.248. Jiġi nfatti nnutat li l-perit tekniku għamel diversi konstatazzjonijiet dwar l-istat tal-proprjeta' -

Dwar il-parti użata bħala maħżen, l-perit tekniku rrelata li din tinsab *"fi stat ħażin strutturali billi l-konkos tas-saqaf huwa ddeterjorat ħafna kawża ta' nuqqas ta' manutenzjoni u ilma tax-xita li ilu jidħol għal għexieren ta' snin."* ;

Dwar kamra li hemm fil-proprjeta' il-perit tekniku jgħid li *"Din il-kamra...hija msaqqfa bix-xorok u t-travi tal-ħadid li huma fi stat ħażin ta' manutenzjoni u hemm 'skylight' f'parti mis-saqaf li hu miksur."* ;

Dwar kamra oħra fl-istess proprjeta' sab li *"l-ambjent huwa wkoll imsaqqaf bit-travi tal-ħadid u x-xorok li huma fi stat ħażin ħafna ta' manutenzjoni. Hemm tieqa għal bitħa ta' terzi, tieqa għat-triq u skylight li hu miksur....Din il-kamra għandha bieb li jagħti għal ġo bitħa. L-infiss ta' dan il-bieb kien fi stat ħażin ħafna fiż-żmien li nżamm l-aċċess."*;

[8] Rapport tal-perit Michael lanfranxo, Taqsima ntitolata "Deskrizzjoni tal-Proprjeta'"

Il-perit isemmi wkoll li parti mill-bitħa li *"tikkonsisti f'ambjent ieħor imsaqqaf bis-saqaf tal-pjanċi li jagħti għal tlett kmamar tal-banju u kamra oħra, ilkoll imsaqqfa bix-xorok u t-travi mirdumin u li huma f'periklu imminenti ta' kollass. Fl-istess parti tal-bitħa hemm kumpless simili ta' kmamar .....li huma diġa mwaqqgħin kif ukoll kamra oħra....li hija fi stat ħażin ħafna ta' manutenzjoni...u li għandha s-saqaf tagħha f'periklu ta' kollass. Din il-parti tal-bitħa hija totalment mitluqa u maħnuqa bil-ħaxix ħażin u ħxejjex slavaġ u fil-fatt hemm kamra oħra li ma kinitx aċċessibbli minħabba l-ammont kbira ta' veġitazzjoni quddiem u madwar l-istess kamra.....***Il-proprjeta' hija fi stat ħażin ħafna ta' manutenzjoni u l-istruttura hija ġeneralment fi stat perikoluż***...*"

Minn dan jirriżulta li mhux biss ir-rikorrenti u l-ante-kawża tagħha naqsu mill-obbligi tagħhom għal dak li jirrigwarda manutenzjoni straordinarja imma naqsu wkoll milli matul is-snin jieħdu l-passi neċessarji kontra l-istess inkwilini li lanqas huma ma jidher li qegħdin iżommu l-proprjeta' fi stat tajjeb ta' manutenzjoni ordinarja. Dan meta, kif irriżulta mill-eskussjoni tal-perit, il-proprjeta' mertu tal-kawża spiċċat f'dan l-istat fuq medda ta' ħafna snin. Huwa għalhekk li l-Qorti ħasset li kellha tagħmel dan it-tnaqqis ulerjuri fil-kumpens li ser jiġi akkordat lir-rikorrenti.

Fil-każ **Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez vs Avukat Ġenerali et deċiż fis-27 t'Ottubru 2021** il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk -

*"24. Il-Qorti rat ukoll illi mill-atti jirriżulta illi l-attur u l-predeċessuri tiegħu urew inerzja sostanzjali fir-rigward ta' din il-kirja. Mill-provi jirriżulta illi l-maġġior parti tal-fondi mikrija lill-konvenuti inkwilini mhux biss ilhom ma jiġu użati minnhom għal snin twal, iżda wkoll jirriżulta illi l-proprjetajiet jinsabu fi stat ħażin minħabba li l-inkwilini naqsu milli jieħdu ħsiebhom sew. Għalhekk l-attur u l-predeċessuri tiegħu kellhom il-possibilita` li jintavolaw proċeduri*

*quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu t-terminazzjoni tal-kera a bażi ta' dawn in-nuqqasijiet tal-inkwilini li skont il-liġi jagħtu lis-sid id-dritt li jfittex it-terminazzjoni tal-kirja. Fil-fehma tal-Qorti għalhekk għandu jkun hemm tnaqqis ta' ċirka 35% mill-kumpens dovut, sabiex jirrifletti n-nuqqas tal-attur u l-predeċessuri tiegħu li jħarsu d-drittijiet u l-interess tagħhom bil-mezzi mogħtija lilhom mil-liġi għal dawn is-snin kollha."*

Minn din is-somma ta' €1,082,485.248 għandha titnaqqas dik li r-rikorrenti rċevew bħala ħlas ta' kera matul is-snin imsemmija. Għalkemm ma ġewx esebiti l-irċevuti kollha għas-snin applikabbli fil-kawża odjerna, l-Qorti tqis li ċ-ċifri ndikati fil-ftit irċevuti fl-atti għandhom jiġu applikati wkoll fid-dawl tal-artikolu 1531D tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jipprovdi hekk –

*"(1) Il-kera ta' fond kummerċjali, fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq wara l-1 ta' Jannar, 2010 jew ta' ftehim bil-miktub li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 dwar kirja li tkun għadha fil-perjodu oriġinali tagħha fl-1 ta' Jannar, 2010, għandu mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar,.2010,jiġi miżjud b'rata fissa ta' ħmistax fil-mija fuq il-kera attwali u jibqa' jiġi miżjud mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1ta' Jannar ta' kull sena bi ħmistax fil-mija fuq l-aħħar kera bejn l-1ta' Jannar, 2010 u l-31 ta' Diċembru, 2013.*

*(2) Il-kera mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta'Jannar, 2014, għandu jiġi stabbilit bi qbil bejn il-partijiet. Fin-nuqqas ta' qbil, għandu jittieħed bħala gwida għall-kera l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjetà kif jista jiġi stabbilit'regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni u fin-nuqqas ta' regolamenti, il-kera għandu mill-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2014, jogħla b'ħamsa fil-mija fis-sena sad-dħul fis-seħħ tal-imsemmija regolamenti.*

*(3) Fil-każ ta' fond kummerċjali, jekk kien hemm ftehim għal żjidiet perjodiċi bejn il-partijiet, dan il-ftehim għandu jibqa' japplika mingħajr iż-żjidiet kontemplati f'dan il-artikolu:*

*Iżda, barra mill-każijiet fejn iż-żjieda fil-kera jkun sar bi qbil, fejn tiġi applikata ż-żjieda kif proposta hawn qabel għal fondi kummerċjali, l-inkwilin jista' permezz ta' ittra uffiċjali mibgħuta lil sid il-kera jew lil wieħed minn sidien il-kera, jittermina l-kirja billi jagħti pre-avviż ta' tliet xhur u dan ukoll jekk il-kirja tkun għal żmien definit."*

Fid-dawl tas-suespost, huwa meqjus li tħallsu circa dawn l-ammonti matul il-perjodu mill-1987 sal-2021 -

1987 sal-2009 - €496.93 fis-sena[9] x 22 = €10,932.46

Sena 2010[10] = €571.47

Sena 2011 – €657.19

Sena 2012 – €755.77

Sena 2013 – €869.14

Sena 2014[11] - €912.60

Sena 2015 – €958.23

Sena 2016 – €1006.14

Sena 2017 – €1,056.45

Sena 2018 – €1,109.27

[9] Fol 23 – Dikjarazzjoni causa mortis (il-ħlas annwali tal-kera kien ta' Lm 213.33 u cioe' €496.93 fis-sena. (ara wkoll fol 95)
[10] B'żieda ta' 15% fis-sena sal-2013
[11] B'żieda ta' 5% fis-sena

Sena 2019 – €1,164.73

Sena 2020 – €1,222.97

Sena 2021 – €1,320.70

**TOTAL: €22,537.12**

**Meta jsir it-tnaqqis tal-ammont ta' kera meqjusa mħallsa mis-soċjeta' nkwilina għall-perjodu mis-sena 1987 sas-sena 2021, jirriżulta li s-somma li għandha titħallas ir-rikorrenti bħala danni pekunarji hija ta' €1,059,948.128**

**Il-Qorti tqis ukoll li għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €10,000 bħala kumpens non-pekunarju għall-istess perjodu.**

**TOTAL ta' kumpens pekunarju u non-pekunarju huwa ta' €1,069,948.128**

Dan il-kumpens għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat tal-Istat.

***b. Telfien tal-protezzjoni tal-liġi***

Dwar dawn il-pretensjonijiet u talbiet tar-rikorrenti, ingħad hekk fil-każ suċċitat **Peter Bonnici pro et noe vs Emanuel sive Noel Pace et -**

***"Il-Konsegwenza ta' dan il-Ġudizzju fuq l-Inkwilin.***

*Fit-tielet talba tagħhom ir-rikorrenti qegħdin jitolbu li l-Qorti (i) tordna li l-intimati Pace ma jibqgħux jistrieħu fuq l-protezzjoni tal-Kapitolu 69 u tal-Kapitolu 16 u (ii) tiddikjara li r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-ħanut mertu tal-kawża.*

*Fir-rigward tal-ewwel parti tat-tielet talba l-Qorti qed tqis illi kunsidrat dak deċiż supra, din it-talba hija mistħoqqa. Altrimenti din il-Qorti tkun qed tagħti*

*pronunzjament kontradittorju fejn min-naħa tiddikjara leżjoni ta' dritt fundamentali tar-rikorrenti bit-tħaddim fil-konfront tagħhom tal-Kap 69 u tal-Kap 16 u min-naħa l-oħra u fl-istess ħin tippermetti li dan il-ksur jibqa' ta' lanqas sas-sena 2028. (Cedric Mifsud et noe v. Avukat Ġenerali u Carmelo Camilleri - Qorti Kostituzzjonali - 31/01/2014; Sergio Falzon et vs Alfred Farrugia et - Prim' Awla - 30/01/2018).*

*Fid-dawl ta' l-iskorta ta' sentenzi kostituzzjonali fir-rigward il-Qorti sejra tiddikjara li l-intimati Pace qua inkwilini tal-ħanut mertu tal-kawża ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq l-protezzjoni tal-Kapitolu 69 u tal-Kapitolu 16.*

*Dan magħdud, il-Qorti tagħmilha ċara li b'tali dikjarazzjoni m'hijiex qiegħda tordna wkoll l-iżgumbrament tal-intimati Pace. B'tali dikjarazzjoni il-kuntratt ta' kera tal-ħanut de quo, filwaqt li tilef il-protezzjoni sa issa mogħtija mil-liġijiet hawn attakkati u misjuba anti-kostituzzjonali fil-konfront tar-rikorrenti sidien, fl-istess ħin il-kuntratt ta' kera ma ġiex fix-xejn.*

*Kif tajjeb intqal mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza* ***Paul Deguara Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et*** *mogħtija fis-27 ta' Jannar 2021:*

*Hu minnu li f'kawża ta' din ix-xorta l-qrati ma jordnawx l-iżgumbrament tal-inkwilin. Pero` wieħed irid jiftakar li d-dmir tal-Qorti hu li tiddeċiedi jekk il-liġi tiksirx il-jedd fundamentali tar-rikorrent u tagħti rimedju. Il-persuna li għandha twieġeb għall-ksur tal-jedd fundamentali hu l-Istat. Għalhekk il-Qorti, irrispettivament hijiex il-Prim'Awla jew din il-Qorti, ma tordnax l-iżgumbrament ġialadarba dak huwa rimedju kontra l-privat. Ovvjament il-privat, li hu parti wkoll f'din il-kawża, ser jintlaqat indirettament għaliex ma jkunx jista' jistrieħ iktar fuq dik il-liġi jew parti tal-liġi li ma jkollhiex iktar effett bis-saħħa tad-deċiżjoni tal-Qorti (l-Art. 6 tal-Kostituzzjoni u l-Art. 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea). Bħala parti fil-kawża, is-sentenza jkollha effett ukoll fil-konfront tal-inkwilin.*

*Din hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti Kostituzzjonali li tmur lura ta' lanqas għaxar snin:*

*"29. Fil-kaz in ezami din il-Qorti hija tal-fehma li ladabra, l-ewwel Qorti sabet vjolazzjoni tad-dritt fundamentali tal-appellata billi ma nzammx bilanc bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin fir-rigward tal-kera li l-inkwilin kellu jhallas, l-ewwel haga li kellha tigi rindirizzata kien l-izbilanc riskontrat. Ladarba l-validita` tal-lokazzjoni m'hijiex mertu ta' dawn il-proceduri r-rekwizizzjoni għadha valida, din il-Qorti ma tarax illi huwa kompitu fil-kompetenza kostituzzjonali taghha li taghti ordni ta' zgumbrament (Josephine Mary Vella vs. Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et (Rik Kost 15/2007) - Qorti Kostituzzjonali - 25/05/2012).*

*Dak appena ċitat għadu sallum il-posizzjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fir-rigward u din il-Qorti ma ssib l-ebda raġuni għaliex għandha tiddipartixxi minn tali pronunzjament."*

Magħmula dawn il-kunsiderazzjonijiet fil-kawża appena ċitata, l-Qorti tqis li m'għandha xejn xi żżid anzi tikkondividi pjenament ma' dan l-insenjament li għalhekk tagħmlu tagħha. Isegwi li tiddeċiedi li –

i. Tiddikjara li s-soċjeta' nkwilina Briar Pipeworks Limited ma tistax tibqa tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u tal-liġijiet oħra viġenti;

ii. A skans ta' kull ekwivoku, l-Qorti tissotolinea li dan mhuwhix il-forum fejn tiġi ventilata t-talba tar-rikorrenti għar-ripresa tal-fond.

Raġġunti dawn il-konklużjonijiet il-Qorti ser tilqa t-tieni u t-tielet talba limitatament kif appena deċiż, tiċħad ir-raba' talba u tilqa' l-bqija tat-talbiet għall-ħlas tal-kumpens kif ingħad.

L-ispejjeż tal-kawża għandu jagħmel tajjeb għalihom l-Avukat tal-Istat.

Ser tintlaqa' wkoll it-talba tar-rikorrenti għall-ħlasijiet tal-interessi iżda dawn għandhom jibdew jiddekorru mill-lum.

Raġġunti dawn il-konklużjonijiet il-Qorti sejra tiddisponi mill-eċċezzjonijiet tal-intimati billi –

- Tiċħad l-eċċezzjonijiet enumerati minn erbgħa sa sebgħa tal-Avukat tal-Istat u tilqa' t-tmien eċċezzjoni biss safejn tirrigwarda l-iżgumbrament tas-soċjeta' nkwilina;

- Tilqa' l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta' ntimata numru erbgħa u ħamsa filwaqt li tiċħad il-bqija ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż.

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

**1. Tilqa' l-eċċezzjoni numru għaxra u dik numru tmienja safejn tirrigwarda l-iżgumbrament tas-soċjeta' nkwilina, tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet numru wieħed, tnejn u disgħa filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat;**

**2. Tilqa' l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta' Briar Pipeworks Ltd numru erbgħa u ħamsa filwaqt li tiċħad il-bqija ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż;**

**3. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti;**

**4. Tilqa' t-tieni talba billi tiddikjara u tordna li s-soċjeta' nkwilina ma tistax tibqa' tistrieħ fuq il-protezzjoni tal-liġijiet fuq imsemmija fir-rigward tal-kirja mertu tal-kawża;**

**5. Tiċħad it-tielet u r-raba' talba;**

**6. Tilqa' kif ġej il-bqija tat-talbiet u dan fil-konfront biss tal-Avukat tal-Istat billi tillikwida l-kumpens globali ta' miljun, disgħa u sittin elf disa' mija u tmienja u erbgħin ewro u tlettax il-ċenteżmu (€1,069,948.128), in kwantu għal miljun, disgħa u ħamsin elf, disa' mija u tmienja u erbgħin ewro u tlettax il-ċenteżmu (€1,059,948.128) bħala kumpens pekunjarju u għaxart elef Ewro (€10,000) bħala kumpens non-pekunarju u tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas dan il-kumpens lir-rikorrenti;**

**7. Bl-ispejjeż ikunu a karigu tal-Avukat tal-Istat flimkien mal-imgħax legali li jibda jiddekorri mill-lum.**

**Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.**
**Imħallef**

**Rita Falzon**
**Dep. Reġ.**