QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Tmienja u għoxrin (28) ta' Settembru 2023

Rikors Numru 714/2021 FDP

Fl-ismijiet

Emily sive Mima armla mill-Perit Joseph Genovese (K.I. 292327M); Cynthia Genovese (K.I. 270257M); Claire Genovese (K.I. 159462M)

Vs

Avukat tal-Istat

Charing Pharmacy Limited (C 17233)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 22 ta' Marzu 2021, li permezz tiegħu r-rikorrent talab is-segwenti:

   i. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond kummerċjali ossia spiżerija* ***32, Charing Pharmacy, Triq Mimosa, G'Mangia*** *li huma akkwistaw mill-wirt tal-mejjet Perit Joseph Genovese li miet fit-28 ta' Lulju 2006 skond ċertifikat tal-mewt anness u mmarkat '***Dok. A***' u li l-wirt tiegħu iddevolva ab intestato biex b'hekk martu Emily Genovese għandha tlett kwarti indiviżi mill-fond in kwistjoni ġia la darba l-fond ġie akkwistat tul iż-żwieġ tiegħu ma' martu u uliedu fuq imsemmija ottava parti indiviża kull wieħed.*

   ii. *Illi il-fond ġie debitament iddikjarat b'causa mortis b'kuntratt ippublikat fl-atti tan-Nutar Dottor Edward Flores datat 15 ta' Frar 2007, kopja annessa u mmarkata bħala '***Dok. B***'.*

iii. *Illi l-art li fuqha ġie mibni l-fond ġia akkwistat mill-antekawża tal-esponenti permezz ta' kuntratt redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut datat 9 ta' Mejju 1957, kopja annessa u mmarkata bħala* ***'Dok. C'.***

iv. *Illi l-art li fuqha hemm il-fond kienet suġġetta għaċ-ċens annu u perpetwu ta' Lm 10.75 fis-sena li ġie redott għal Lm 7.85 stante li parti mill-art in kwistjoni kienet ittieħdet mill-gvern sabiex tinbena triq u għalhekk tnaqqas dan iċ-ċens b'mod proporzjonali;*

v. *Illi dan iċ-ċens ġie mifdi fl-20 ta' Ġunju tas-sena 2014 permezz ta' kuntratt pubbliku redatt fl-atti tan-nutar Dottor Liza Schembri, kopja annessa u mmarkata bħala* ***'Dok. D'****.*

vi. *Illi b'skrittura ta' lokazzjoni ta' 28 ta' Frar 1971 il-mejjet Perit Joseph Genovese kera l-fond lil Cecil Fiorini bid-dritt ta' twellija u assenjazzjoni lil terzi u dan kif jirriżulta mill-iskrittura privata, annessa u mmarkata bħala* ***'Dok. E'***

vii. *Illi fit-8 ta' Novembru 1999 l-antekawża tal-esponenti ġie infurmat illi l-kirja ġiet assenjata lil Charing Pharmacy Limited u dan kif jirriżulta mid-dokument anness u mmarkat* ***'Dok. F'.***

viii. *Illi l-lokazzjoni kontrattwali kienet tiskadi fil-31 ta' Jannar 1974 kif jirriżulta mill-istess skrittura annessa u mmarkata bħal* ***'Dok. E'*** *imma ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, Cecil Fiorini din il-kirja ġiet awtomatikament imġedda u baqgħet tiġi hekk mġedda kull sena sa llum, ai termini tal-Liġi.*

ix. *Illi r-rikorrenti b'hekk kienu u għadhom obbligati illi jġeddu l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minħabba disposizzjonijiet infami tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendati bl-Att X tal-2009.*

x. *Illi 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' taħt it-tifsira li l-liġi tagħti lill-kelma "ħanut" u għalhekk skont l-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 lanqas ma setgħet issir talba għar-ripreża tal-fond mir-rikorrenti, u dan sakemm daħlu l-emendi tal-Att X tal-2009 li xorta huma lezivi tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem peress li huma tenwi.*

xi. *Illi r-rikorrenti kienu f'impossibilità li jieħdu lura ħwejjiġhom minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009, li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tagħhom stante li mhix qed jirċievu kumpens ġust u xieraq ghal ħwejjiġhom u talli ma nżammx bilanċ f'dawn il-liġijiet bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.*

xii. *Illi dan il-fond ilu mikri lill-intimati għal dawn l-aħħar 50 sena versu l-kera ta' Lm 75 fis-sena u baqa' hekk sa' sena 2010.*

xiii. *Illi b'rikors nru. 110/93 quddiem il-Qorti tal-Maġistrati fl-ismijiet Perit Joseph Genovese vs Cecil Fiorini r-rikorrenti ppruvaw jiżgumbraw u/jew jgħollu l-kera, iżda t-talba tagħhom ġiet rifjutata.*

xiv. *Illi l-kera bħalissa qed titħallas bir-rata ta' €452.20 fis-sena, meta l-fond għandu valur lokatizzju fis-suq ħafna akbar minn dan l-ammont.*

xv. *Illi minkejja dan, a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-intimat jippretendi li jibqa' fil-lokazzjoni leżiva d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien.*

xvi. *Illi l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009.*

xvii. *Illi l-awmenti fil-kera li huma intitolati għalih ir-rikorrenti skond il-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 huma miżeri għall-aħħar meta paraġunati mal-valur lokatizzju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu u għalhekk tali disposizzjonijiet ma joħolqu l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tal-mittenti u anzi jkomplu jikkalpestaw id-drittijiet fundamentali tas-sidien.*

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

xix. *Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma setgħux iżidu 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-Att X tal-2009, meta l-valur lokatizzju tal-fond huwa mijiet ta' eluf ta' ewro fis-sena.*

xx. *Illi għaldaqstant huma qed jipproċedu b'din il-kawża kostituzzjonali sabiex jiksbu r-rimedji kollha li huma ntitolati għalihom, inkluż l-iżgumbrament tal-inkwilini mill-fond de quo.*

xxi. *Illi dan kollu diġa' 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.*

xxii. *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.*

xxiii. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurzata 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.

xxiv. *Illi l-valur lokatizzju tal-fond de quo in kwistjoni huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-disposizzjonijiet 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 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt 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 diġà ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawżi surreferiti.*

xxv. *Illi inoltre f'każ simili għal 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-sentenza u bl-ispejjeż kollha (inkluż tal-periti nominati mill-Qorti).*

xxvi. *Illi ssir referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali, Appell Nru. 47/2017/1 fl-ismijiet 'Louis Apap Bologna vs Avukat Ġenerali et' fejn l-imsemmija Qorti ddeċidiet illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa bla effett fir-relazzjoni bejn r-rikorrent Apap Bologna bħala sid il-kera u l-intimati Flores bħala inkwilini, u għalhekk l-intimati Flores ma jistgħux jibqgħu jinqdew b'dawk id-disposizzjonijiet tal-liġi bħala bażi legali għal okkupazzjoni tagħhom kontra r-rikorrent Apap Bologna.*

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

ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet speċjali tal-liġijiet tal-kera biex jibqa' jokkupa l-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar.

xxviii. *Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali bl-interessi kontra l-intimati jew min minnhom u l-iżgumbrament mill-fond de quo kawża tal-leżjoni li qed jsofru u ilhom jsofru għal għexieren ta' snin minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien.*

xxix. *Illi d-danni li għandhom jitħallsu s-sidien rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat huwa mill-21 ta' Gunju 2007 sal-preżentata tar-rikors odjern.*

Ghaldaqstant, r-rikorrenti jitolbu bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

I. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mil-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*

II. *Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni viġenti tal-fond Charing Pharmacy, 32, Mimosa Street, G'Mangia, a favur tas-Soċjeta' Charing Pharmacy Limited (C- 17233), u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk huma nulli u / jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti għar-rigward tal-proprjeta' de quo.*

III. *Konsegwentement tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, inter alia billi tiddikjara u tiddeċiedi illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond Charing Pharmacy, 32, Mimosa Street, G'Mangia, lill-intimat Soċjeta' Charing Pharmacy Limited (C-17233) u tiddikjara għalhekk illi r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-istess fond.*

IV. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma ġiex kkreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni.*

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

VI. *Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-*

liġi, bl-imgħax legali tat-8% fis-sena mid-data tal-preżentata tal-kawża odjerna sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż kollha u bl-inġunzjoni ta' l-intimati għas-subizzjoni.

2. Rat illi fil-25 ta' Novembru 2021, s-soċjeta' intimata **Charing Pharmacy Limited** irrispondiet għal dak mitlub billi qajjmet is-segwenti difiżi:

   1. *Illi preliminarjament, l-esponenti mhijiex il-leġittima kontradittriċi u għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti stante illi qatt ma tista' tirrispondi għat-talbiet attriċi jew b'xi mod tikkumpensa lir-rikorrent għal xi allegat ksur tad-drittijiet jew libertajiet fundamentali tagħhom.*

   2. *Illi s-soċjeta' intimata qiegħda tokkupa l-fond de quo b'titolu validu u rikonoxxut kemm mil-Liġi kif ukoll mill-istess rikorrenti illi rrikonoxxew l-istess titolu tal-intimata għal żmien li jmur oltre d-data li stitwew dawn il-proċeduri (Dok CPL1), kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-każ, u kwindi ma jistgħux jargumentaw illi setgħu sofru xi ksur ta' drittijiet li jista' jkun imputabbli lis-soċjeta' esponenti, meta huma qed jibqgħu jirrikonoxxu u saħansitra jaċċettaw il-kera dovuta tul il-kors ta' dawn il-proċeduri.*

   3. *Illi inoltre mhuwiex paċifiku li wieħed jargumenta u jallega illi r-rikorrent sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, anki tenut kont illi kienu l-ante kawża tar-rikorrent stess illi volontarjament daħlu f'konċessjoni lokatizzja mal-intimata, li saħansitra tikkontempla twellija u assenjazzjoni lil terzi, liema intimata baqgħet rikonoxxuta sal-ġurnata ta' llum.*

   4. *Illi oltre danni morali, pekunjarji u imgħaxijiet relattivi, r-rikorrent ma jistax bħala rimedju ulterjuri saħansitra jitlob ukoll l-iżgumbrament tas-soċjeta' intimata mill-fond de quo, meta r-rikorrenti stess irrikonoxxew l-kirja u l-okkupazzjoni tal-proprieta' in kwistjoni. Illi inoltre, ma jissussistux l-estremi sabiex ir-rikorrenti jitlobu l-iżgumbrament mill-fond de quo stante li s-soċjeta' intimata dejjem onorat l-obbligi legali tagħha bħala inkwilin.*

   5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost ma hemm l-ebda talba għal ordni ta' żgumbrament iżda biss, dikjarazzjoni illi r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-istess fond; ħaġa li del resto lanqas ma huma intitolati għaliha.*

   6. *Illi huwa kontradittorju illi r-rikorrenti jinvokaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom minħabba żbilanċ bejn il-jeddijiet tagħhom u dawk tal-inkwilin u fl-istess nifs jippretendi, u jitlob illi oltre danni morali, pekunjarji w imgħaxijiet legali, jirriprendi l-pussess tal-fond de quo meta fi kwalunkwe każ is-soċjeta' intimata hija legalment tenuta li tivvaka mill-istess fond fis-sena 2028. Illi dan ix-xenarju jkun qiegħed joħloq l-iżbilanċ ta' proporzjonalita' illi r-rikorrenti stess qed jallegaw li qed jsofru; kwindi t-talba għall-iżgumbrament tas-soċjeta' intimata għandha tiġi miċħuda.*

7. *Illi f'każ illi dina l-Qorti tiddikjara illi kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali fil-konfront tar-rikorrenti Emily Genovese et, l-eċċipjenti Charing Pharmacy Limited m'għandhiex tbati spejjeż tal-kawża bħala konsegwenza ta' leżjoni li għaliha mhijiex imputabbli.*

Salv eċċezzjonijiet oħra.

3. Rat illi fil-26 ta' Novembru 2021, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

    1. *Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond 32, Charing Pharmacy, Triq Mimosa, Gwardamangia;*

    2. *Illi fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għal dak fuq premess, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova li l-intimata Charing Pharmacy Limited tassew tgawdi minn minn kirja protetta skond il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;*

    3. *Illi fejn ir-rikorrenti jitolbu li din l-Onorabbli Qorti ssib ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, din it-talba hija improponibbli għall-perjodu qabel it-30 t'April 1987 u dan in vista ta' dak stipulat fl-**artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta** u ċioè li ebda ksur tal-**Ewwel Protokoll** li jsir qabel it-30 ta' April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin;*

    4. *Illi bla ħsara għall-premess, l-esponenti jirrileva wkoll li skond il-proviso tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** l-Istat għandu kull jedd jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skond l-interess ġenerali. Anke skond il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi minn 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.*

    *Sewwasew fil-każ odjern il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** u l-**Kodiċi Ċivili** għandhom (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għaliex huma maħsuba biex jipproteġu l-vijabbiltà ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali fl-interess tal-kummerċ kif ukoll tal-konsumatur; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-inkwilin u tal-poplu konsumatur b'mod ġenerali.*

    *Jiġi b'hekk, li l-esponent ma jarax kif il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** jista' jitqies li jmur kontra l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol;*

    5. *Illi inoltre, bis-saħħa tal-Att X tal-2009 kif emendat bl-Att V tal-2010, mill-1 ta' Jannar 2010 sal-31 ta' Diċembru 2013 il-valur tal-kera għoliet b'ħmistax il-mija kull sena skond l-**Artikolu 1531D(1) tal-Kodiċi Ċivili** (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta) u wara l-1 ta' Jannar 2014 il-kera bdiet togħla b'ħamsa fil-mija kull sena skond l-**Artikolu 1531D(2) tal-Kodiċi***

Ċivili. *B'dan illi kull allegazzjoni li r-rikorrenti qegħdin isofru piż disproporzjonat hija infondata u insostenibbli;*

6. *Illi apparti minn hekk l-**Artikolu 12** moqri flimkien mal-**Artikolu 9(a) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** jagħti l-opportunità lis-sidien tal-kera li jersqu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jirriprendu l-fond kemm-il darba jippruvaw li l-inkwilin ma ħaqqux il-protezzjoni tal-Kap. 69. B'żieda ma' dan jingħad illi jekk ir-rikorrenti qatt ma għamlu użu minn dan ir-rimedju ordinarju li kien dejjem disponibbli għalihom dan huwa bil-ħtija ta' ħadd ħlief tagħhom stess li traskuraw milli jeżerċitaw id-drittijiet tagħhom;*

7. *Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità u dwar l-allegat impossibiltà li jieħdu lura l-pussess tal-fond mhumiex ġustifikati. Minn dan kollu jsegwi li ma hemm l-ebda ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex mistħoqqa;*

8. *Illi fl-aħħarnett, fejn permezz tat-tieni u t-tielet talbiet r-rikorrenti qegħdin jitolbu l-iżgumbrament tal-intimata l-oħra, l-esponenti jeċċepixxi illi din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tiddeċiedi dwar tali talba. Konsegwentament, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll;*

9. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.*

Għaldaqstant fid-dawl ta' dawn ir-raġunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

4. Rat illi permezz ta' rikors datat 2 ta' Diċembru 2021, ir-rikorrent talbu li l-premessa nru XXIV fir-rikors promotur jiġi mħassar, liema talba ġiet akkolta minn dina l-Qorti fis-seduta tal-20 ta' Jannar 2022.

Provi

5. Rat l-affidavit ta' **Cynthia Genovese** ippreżentat mar-rikors promotur (fol 7).

6. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mir-rikorrenti in rigward it-titolu tagħhom fuq il-fond, kif ukoll il-kuntratt ta' lokazzjoni datat 2 ta' Frar 1971 tal-fond, dak iż-żmien imsejjaħ 'TULIP', lil Cecil Fiorini (fol 25).

7. Rat illi fl-20 ta' Jannar 2022, il-Qorti appuntat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex taċċedi fuq il-fond meritu tal-kawża odjerna, u, fuq talba tar-rikorrenti, tqis il-valur lokatizzju ta' l-istess fond mis-sena 1987 'il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti.

8. Rat illi fl-20 ta' Mejju 2022 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li ġie mħallas u sussegwentement maħluf fit-23 ta' Settembru 2021 (fol 55).

9. Rat illi fl-24 ta’ Mejju 2022, ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x’jippreżentaw.

10. Rat illi fl-24 ta’ Mejju 2022, ġie ppreżentat l-affidavit ta’ **Sarah Crockford**, direttur tas-soċjeta' intimata, (fol 73) flimkien ma’ dokumentazzjoni (fol 74 sa 115).

11. Rat illi fl-24 ta’ Mejju 2022, ġie ppreżentat l-affidavit ta’ **Trevor Crockford**, direttur tas-soċjeta' intimata (fol 116).

12. Rat illi fl-4 ta’ Ottubru 2022, is-soċjeta' intimata ddikjarat illi ma kellhiex aktar provi x’tippreżenta.

13. Rat illi fl-4 ta’ Ottubru 2022, ġie dikjarat mill-partijiet illi ma kellhom ebda domandi in eskussjoni x’jagħmlu.

14. Rat illi fl-4 ta’ Ottubru 2022, il-partijiet kollha ddikjaraw illi ma kien hemm ebda kontro eżamijiet x’jagħmlu u għalhekk il-kawża setgħet titħalla għas-sottomissjonijiet finali.

15. Rat illi fil-31 ta’ Ottubru 2022, ir-rikorrenti ppreżentaw is-sottomissjonijiet bil-miktub tagħhom (fol 120).

16. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub tas-soċjeta' intimata Charing Pharmacy Limited, ippreżentati fis-17 ta’ Frar 2023 (fol 143).

17. Rat illi fl-1 ta’ Marzu 2023, ġew ippreżentati s-sottomissjonijiet bil-miktub ta’ l-intimat Avukat tal-Istat (fol 147).

18. Rat illi fit-2 ta’ Marzu 2023 il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Fatti tal-każ

19. Jirriżulta li r-rikorrenti Genovese huma sidien ta’ fond kummerċjali illi preżentement qiegħed jintuża bħala spiżerija, ossija Charing Pharmacy, Triq Mimosa, Gwardamangia.

20. Jirriżulta illi tali fond kien mikri lil Cecil Fiorini mill-Perit Joseph Genovese fit-28 ta’ Frar 1971, liema kirja kellha tiskadi fil-31 ta’ Jannar 1974, iżda li baqgħet tiġġedded a tenur tal-Liġijiet viġenti.

21. Jirriżulta illi l-kuntratt kellu dritt mogħti lill-kerrej għal rilokazzjoni, u fit-8 ta’ Novembru 1999, il-kirja ġiet assenjata minn Cecil Fiorini lis-soċjeta' intimata Charing Pharmacy Limited, illi baqgħet tokkupa tali fond u tmexxi n-negozju tagħha ta’ spiżerija minn hemm, minn dakinhar sa llum il-ġurnata.

22. Jirriżulta illi sas-sena 2010, il-kirja pagabbli għal tali spiżerija dovuta lir-rikorrenti kienet ta’ Lm75, ossija €174.75 fis-sena, u llum il-ġurnata tali kirja hija ta’ €452.20 fis-sena.

Provi

Rapport Peritali

23. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea** illi rrediġiet ir-rapport tagħha, fejn għamlet is-segwenti kostatazzjonijiet: (fol 55 - 70)

L-esponenti tissottometti bir-rispett is-segwenti konklużjonijiet li jindirizzaw biss punti tekniċi li setgħet tasal għalihom minn dak li rat matul l-aċċess, mill-informazzjoni/dokumentazzjoni tal-ispoll[1] u mill-komputazzjonijiet magħmula minnha:

a. ***Illi l-esponenti tistma l-valur fis-suq miftuħ fid-data tal-4 ta' Novembru 2021[2] tal-fond 32, Charing Pharmacy, Triq il-Mimosa, Gwardamanġa, bil-pussess battal, u li għandu kejl kumulattiv internament ta' ċirka 50 metru kwadru u site area totali ta' ċirka 66.5 metri kwadri, għall-valur ta' €230,000 (Mitejn u tlettin elf ewro) u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta' €14,376 fis-sena (Erbatax-il elf, tlett mija u sitta u sebghin ewro)[3].***

b. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2017 huwa ta'* ***€13,688 fis-sena (Tlettax-il elf, sitt mija u tmienja u tmenin ewro).***

c. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2012 huwa ta'* ***€13,050 fis-sena (Tlettax-il elf, u ħamsin ewro).***

d. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2007 huwa ta'* ***€11,480 fis-sena (Ħdax-il elf, erba' mija u tmenin ewro).***

e. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2002 huwa ta'* ***€10,286 fis-sena (Għaxart elef, mitejn u sitta u tmenin ewro).***

f. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1997 huwa ta'* ***€9,135 fis-sena (Disat elef, mija u ħamsa u tletin ewro).***

g. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1992 huwa ta'* ***€7,666 fis-sena (Sebat elef, sitt mija u sitta u sittin ewro).***

h. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1987 huwa ta'* ***€7,015 fis-sena (Sebat elef u ħmistax-il ewro).***

i. *Illi l-użu tal-fond huwa wieħed kummerċjali, speċifikament jintuża bħala spiżerija.*

j. *Illi minn dak li kkonstatat l-esponenti waqt l-aċċess, jidher li jsir xi tip ta' manutenzjoni ġenerali regolarment fil-fond.*

Daqstant għandha x'tirrelata l-esponenti għas-savju konsiderazzjoni ta' din il-Qorti.

[1] https://ecourts.gov.mt/onlineservices/
[2] Sal-preżentata tar-rikors ġuramentat tal-4 ta' Novembru 2021.
[3] €1,198 fix-xahar jew €39.39 kuljum

24. Jirrizulta illi, fil-kaz odjern, filwaqt li lill-Perit Tekniku ma sarulhiex domandi in eskussjoni, u għalhekk il-Qorti tifhem illi ma hemm ebda kontestazzjonijiet dwar il-valutazzjonijiet minnha magħmula.

Difizi mqajjma

25. Jirriżulta illi s-soċjeta' intimata Charing Pharmacy Limited, fid-difiża tagħha, fost il-varji difiżi minnha mqajjma, filwaqt li nsistiet illi hija ma kinetx il-leġittimu kontradittur u ma kellha tiġi mġiegħla tħallas ebda kumpens, saħqet illi hija dejjem ħallset skond il-Liġi u li ma jeżistux l-estremi sabiex jiġu żgumbrati mill-fond.

26. Jirriżulta illi l-Avukat tal-Istat mill-banda l-oħra oġġezzjona għat-talba kif redatta mir-rikorrenti fejn, prinċipalment, saħaq ma huwiex minnu li bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att X tal-2009 u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, qed jiġu leżi lir-rikorrenti d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetàjiet in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Huwa saħaq ukoll illi l-Att X tal-2009 kif emendat bl-Att V tal-2010, jipprovdi għodda suffiċjenti lir-rikorrenti biex jipproteġu d-drittijiet tagħhom.

<u>Każ kontra s-soċjeta' Charing Pharmacy Limited</u>

27. L-intimata soċjeta' Charing Pharmacy Limited, meta tagħsar l-eċċezzjonijiet tagħha, jidher li qed tqajjem, fost id-difiżi tagħhom, l-eċċezzjoni illi ma hijiex il-leġittimu kontradittur.

28. Hawnhekk, il-Qorti jidhrilha illi huwa opportun illi tagħmel referenza għal dak illi qalet l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawża fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- l-Avukat Ġenerali et,** fejn dwar il-kwistjoni tal-leġittimu kontradittur ġie trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjeż f'kawża simili u sostniet is-segwenti:

> *20. Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mat-teżi li, ladarba l-każin aġixxa skont il-liġi, allura m'għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita' tal-liġi applikata minnu jew jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffettwaw lill-każin stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalita' tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f'dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integreta' tal-ġudizzju. Il-każin bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huma leġittimi kuntradditturi. Għaldaqstant l-ewwel Qorti kienet korretta meta laqgħet it-talba għas-sejħa fil-kawża tal-każin intimat.*

29. Għalhekk, ma hemm ebda raġuni għaliex din il-Qorti għandha tilqa' tali linja difensjonali.

30. Jirriżulta wkoll illi l-intimata soċjeta' Charing Pharmacy Limited saħqet illi ma għandha tbagħti ebda spejjeż.

31. Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza għal dak illi ntqal mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ciantar et** deċiża fl-24 ta' Frar 2012 fejn dwar difiża simili, kien intqal is-segwenti:

    ... kumpens bħal dak għandu jbagħtih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado inqdew b'liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati Ganado jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;

    Fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.

32. Il-Qorti, għalhekk, ma għandha ebda dubju illi għandha tilqa' tali difiża billi tagħmilha ċara illi l-intimata soċjeta' Charing Pharmacy Limited kienet biss benefiċċjarja minn Liġi u ma ġiex ippruvat illi b'xi mod kienet qiegħda tabbuża minnha, u għalhekk ċertament hija ma għandha tbagħti ebda spejjeż f'każ illi jinstab ksur a favur tar-rikorrenti, għajr l-ispejjeż tagħha.

33. Is-soċjeta' intimata qajjmet ukoll id-difiża illi r-rikorrenti kienu qed jaċċettaw il-kera u għalhekk aċċettaw is-sitwazzjoni viġenti.

34. Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza għall-kawża 'Louis Apap Bologna vs Avukat Ġenerali et deċiża fid-29 ta' Marzu 2019 fejn dwar tali difiża, l-Ewwel Qorti, sussegwentement ratifikata mill-Qorti Kostituzzjonali, kellha dan xi tgħid:

    Mhijiex sostenibbli d-difiża li tgħid li l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti kienu jaċċettaw il-kera u b`hekk huma rratifikaw kull ma ġara, għaliex il-fatt innifsu li kienet aċċettata kera ma jammontax għal rinunzja jew għal ostakolu biex jittieħdu proċeduri ta` din ix-xorta. Huwa evidenti li l-awturi tar-rikorrenti aċċettaw il-ħlas tal-kera fil-kuntest ta` reġim legali partikolari li ma kienx jagħtihom triq oħra għajr dik. Is-sid ma kellux alternattiva oħra għajr li jbaxxi rasu.

35. Għalhekk, tali difiża ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment minn dina l-Qorti.

36. Is-soċjeta' intimata qajjmet ukoll varji difiżi oħra, illi anke l-Avukat tal-Istat qajjem, u għalhekk ikun opportun illi jiġu kkunsidrati flimkien mad-difiżi tal-Avukat tal-Istat.

<u>Każ kontra l-Avukat tal-Istat</u>

Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le

37. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi ta' l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini, ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u bil-liġijiet viġenti, meta kien qed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilini, ossija l-ewwel Cecil Fiorini u sussegwentement is-soċjeta' intimata Charing Pharmacy Limited, u meta ma ġietx ippercepita kera xierqa.

38. Il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra dan il-każ, fl-ottika tad-difiżi mqajjma mill-intimat L-Avukat tal-Istat.

<u>L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).</u>

39. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem jgħid illi:

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

40. Fl-eċċezzjonijiet l-Avukat tal-Istat saħaq li l-marġini tal-Istat huma wiesgħa u l-Istat għandu jedd li jilleġisla biex jikkontrolla l-wirt tal-proprjeta` għall-interess ġenerali, u sabiex ikun hemm tqassim xieraq tad-djar peress li l-Istat huwa fil-liberta`, li jekk meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` għall-interess ġenerali. Madanakollu, korrettement, l-istess Avukat tal-Istat aċċetta illi l-ġurisprudenza nostrana ta' llum il-ġurnata ma tagħtihx konfort f'tali argumentazzjoni.

41. Ir-rikorrent, mill-banda l-oħra, b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, sostna illi l-Att X tal-2009, inkluż ir-rata ta' inflazzjoni hemm dettata, ma stabilixxietx kera in linea mal-kera kurrenti, b'hekk l-Istat naqas li jiffissa bilanċ bejn l-interessi tas-sid u dak tal-inkwilin, għaliex is-sidien ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu għaliex il-kera hija ċirkoskritta bl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan is-sens, ġie sottomess mir-rikorrenti, li m'hemmx dubju li bis-saħħa tal-Kap 69, u bil-liġijiet viġenti, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrenti, b'mod li ma nżammx il-bilanċ u l-proporzjonalita` meħtieġa.

42. Il-Qorti, f'dan l-istadju, jidhrilha xieraq illi tagħmel referenza għal dak dikjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fis-sentenza **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-25 ta' Frar 2016, fejn ingħad hekk:-

> *"Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li: "(1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph. covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled, inter alia, to*

control the use of property in accordance with the general interest. Three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities, James and others vs the United Kingdom, 21 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in Sporrong and Lonnroth vs Sweden, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also Broniowski vs Poland (GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten Czapska vs Poland - (App No. 35015/97 -19 June 2006).”

43. Fis-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea **Aquilina vs Malta** – 40246/18 tad-9 ta’ Ġunju 2020.

“However, the Court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the market values of the property…......”(See, for example, Anthony Aquilina vs Malta no. 3851/12, § 63, 11 December 2014; Montanaro Gauci & others vs Malta, 31454/12, § 54-55, 30 August 2016; and Zammit and Attard Cassar vs Malta, cited above § 62).

44. F’dan il-kuntest huwa relevanti wkoll dak li intqal fil-każ tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem **Amato Gauci vs Malta** 47045/06:

“In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant’s state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation.”

45. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond kummerċjali in kwistjoni kien soġġett għal kera protetta, u għalhekk koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u dan peress illi bdiet fit-28 ta’ Frar 1971 u baqgħet tiġġedded ‘ex lege’, mill-31 ta’ Jannar 1974, kellha tiskadi oriġinalment il-kirja kummerċjali li kienet saret. Għalhekk ma hemm ebda dubju illi dina kienet kirja protetta mil-Liġi.

46. Ir-rikorrent jikkontendi illi l-kera li kien qed jitħallas kienet waħda miżera, fejn jikkontendi illi llum il-ġurnata jipperċepixxi kera ta’ €452.20 fis-sena u dana minkejja illi Perit minnhom mqabbad kif ta stima tal-kera dovuta fl-ammont ta’ €34,000 fis-sena (fol 97).

47. Hawnhekk il-Qorti ma tistax ma tosservax illi kellha tkun is-soċjeta’ intimata li tippreżenta r-rapport tal-Perit imqabbad mir-rikorrenti fuq imsemmi, u tistqarr illi tali nuqqas ta' prova daqstant relevanti da’ parte tar-rikorrenti hija nuqqas kbir da’ parte tar-rikorrenti stess, u tqis illi tali nuqqas hija indikattiva li huma stess ħassew illi tali valutazzjoni setgħet kienet ogħla minn dik minnhom mixtieqa.

48. Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrent huwa bbażat fuq in-nuqqas ta' proporzjoni bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin, matul is-snin, u l-kera baxxa u mhux xierqa perċepita matul is-snin li kienet konsegwenza ta' l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini li kkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrent.

49. Relevanti huwa l-każ **Cassar vs Malta** (950570/13) deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018, fejn ingħad:

In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value." (Ara wkoll Sergio Falzon et vs L-A.G. et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Jannar 2018).

50. Rilevanti ukoll huwa dak illi qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ Apap Bologna vs Avukat Ġenerali et deċiża fid-29 ta' Marzu 2019, fejn dwar dan, fl-ambitu ta' kirja kummerċjali, kellha dan xi tgħid:

27. Huwa paċifiku ormaj fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, li l-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjeta` tal-individwu skond l-artikolu konvenzjonali fuq ċitat, u għalhekk il-każ odjern għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dak l-artikolu. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat ikun jaqa' taħt dak l-artikolu, hemm bżonn li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-komunita` u l-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-individwu. Is-silta li ssegwi tiġbor fiha l-eżerċizzju sħiħ li għandha tagħmel il-Qorti fid-determinazzjoni tagħha dwar il-vertenza jekk seħħitx jew le.

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

> *28. Għalhekk ġustament l-ewwel Qorti osservat li fil-każ odjern kellha taċċerta ruħha jekk inżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali li jħares il-vijabbilita` ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali mal-bżonn li jiġu mħarsa d-drittijiet tas-sidien għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom. L-intimat Avukat Ġenerali jgħid li l-ewwel Qorti sabet li l-miżien tal-proporzjonalita` kien ixaqleb b'mod eċċessiv u negattiv kontra l-interessi tar-rikorrent Apap Bologna minħabba l-ammont żgħir wisq li kien qed jitħallas bħala kera meta mqabbel mal-istimi peritali mressqa fl-atti tal-kawża. Kuntrarjament għal dan insibu li l-ewwel Qorti ma ħaditx biss in konsiderazzjoni l-kera baxxa ħafna li jħallsu l-intimati Flores, iżda kkunsidrat is-segwenti fatturi wkoll, li: a) it-tiġdid tal-kirja ope legis; b) il-bidla għall-aħjar fil-qagħda ekonomika tal-pajjiż; c) l-aċċettazzjoni tal-kera da parti tas-sidien; d) nuqqas ta' talba biex tiżdied il-kera; e) żieda fil-kera pattwita; f) iż-żmien meta tintemm kirja kummerċjali; g) il-kera kif stabbilita mill-awturi tar-rikorrent; u waslet ġustament għall-konklużjoni li l-piż li kellu jġorr is-sid kien wieħed sproporzjonat u eċċessiv filwaqt li ma ngħata l-ebda kumpens xieraq. L-ewwel Qorti ma setgħetx tasal għal konklużjoni mod ieħor tenut kont tal-fatturi kollha negattivi li jxeqilbu l-miżien tal-proporzjonalita` kontra r-rikorrent Apap Bologna.*

51. Fil-każ odjern, meta tistħarreġ dak li ngħad b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti tqis li t-test tal-bilanċ u proporzjonalita` ma ġiex sodisfatt. Huwa ċar li, fil-każ odjern, qegħdin nitħadttu dwar fond illi qiegħed jintuża għal għanjiet prettament kummerċjali, u għalhekk ftit li xejn tista' tidħol fiha xi tip ta' aspett soċjali.

52. Għalhekk, huwa ċar li s-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid għall-għan soċjali' ma tista' qatt titqies illi twettqet b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' ħwejġu, bir-riżultat illi hemm ksur ċar tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

53. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-liġijiet viġenti, ħalqu sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, seħħ vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent.

54. Il-Qorti tqis ukoll illi, fil-każ odjern, ma hemm ebda benefiċċju soċjali illi remotament setgħet titqies bħala fattur li jwassal lil dina l-Qorti sabiex tiddikjara li s-soċjeta' intimata tibqa' tibbenefika mill-effetti tal-liġijiet li jipproteġuha, peress illi huwa ċar li fil-każ odjern, għandna operazzjoni kummerċjali illi qiegħda tibbenefika minn ħanut fiċ-ċentru ta' Gwardamangia sabiex tmexxi spiżerija versu kirja miżera ta' ftit aktar minn €450 fis-sena!

55. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u d-difiża sollevata mill-intimati f'dan ir-rigward, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

Kumpens

56. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, talbu lill-Qorti sabiex tipprovdilhom rimedju xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi.

57. Ġaladarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis li t-talba għal danni, kemm pekunarji kif ukoll non pekunarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

58. Konsegwentement, din il-Qorti ser tipprovdi għal danni u dan a tenur tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

59. Jirriżulta li r-rikorrent talab għall-ħlas ta' kumpens, li l-Qorti tifhem li jfisser pretenzjoni għal danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal leżjoni sofferta.

60. Jirriżulta wkoll illi r-rikorrenti talbu wkoll għal rimedji oħra sabiex il-vjolazzjoni li qiegħda sseħħ fil-konfront tagħhom tiġi rimedjata, inkluż li jirriprendu l-pussess tal-fond, u l-Qorti ser tikkunsidrahom aktar 'il quddiem wara li jitqies il-kumpens finanzjarju.

<u>Data ta' Leżjoni</u>

61. Il-Qorti tosserva li l-ewwel li għandha tistabilixxi hija minn meta għandu jiġi kkalkulat il-kumpens.

62. Jirriżulta illi l-fond ġie mwilli oriġinalment lil Cecil Fiorini fit-28 ta' Frar 1971 u l-kirja kellha tittermina ruħha fil-31 ta' Jannar 1974. Tali terminazzjoni ma seħħitx, w il-kirja tal-fond baqa' jiġġedded sa llum il-ġurnata bl-effetti tal-Liġijiet fuq imsemmija li ġew dikjarati li qed jilledu d-drittijiet tar-rikorrenti. Is-soċjeta' intimata odjerna Charing Pharmacy Limited daħlu fiż-żarbun ta' Cecil Fiorini fit-8 ta' Novembru 1999, mhux bis-saħħa ta' xi liġi iżda abbażi tal-kuntratt ta' kera illi Fiorini kien għamel fis-sena 1971, w is-soċjeta' intimata baqgħet tibbenefika mill-effetti tal Liġi sa llum il-ġurnata, fejn saħansitra, sas-sena 2010, kienu jħallsu kera ta' Lm75 fis-sena, ossija €174.75 fis-sena.

63. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-Konvenzjoni illi abbażi tagħha instabet ksur daħlet in vigore fit-30 ta' April 1987, bir-riżultat illi kwalsiasi għandu jingħata biss mill-1 ta' Mejju 1987 'il quddiem.

64. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn **Mejju 1987** 'il quddiem.

65. Jirriżulta wkoll illi, fil-każ odjern, il-kirja odjerna tista' tibqa' tinżamm sas-sena 2028 mingħajr ma' r-rikorrenti ikollhom xi possibilta' reali illi jitterminaw il-kirja abbażi ta' kera baxxa u miżera qabel dakinhar – għaldaqstant, il-Qorti tqis illi kwalsiasi ksur għandu jitqies sad-data tas-sentenza – ossija **28 ta' Settembru 2023**.

66. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi f'dan il-każ, il-kumpens għandu jiġi meqjus sat-**28 ta' Settembru 2023**, u dan għar-raġunijiet fuq stabbliti.

67. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Mejju 1987 sa Settembru 2023, ossija sitta u tletin sena u erbgħa xhur, madanakollu din il-Qorti, għal fini ta' prattiċita' ser tqis il-kumpens fuq perjodu ta' **sebgħa u tletin (37) sena**.

Kumpens - Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji

68. Dwar danni pekunarji, f'dan l-istadju tagħmel referenza għas-sentenza **Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens għal leżjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

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

69. Dwar kif għandu jinħadem il-kumpens, din il-Qorti ser issegwi l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif komputat mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn f'dawn il-każijiet isegwi il-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu 2021. Kif qalet il-Qorti fis-sentenza **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022:

> *"Illum il-ġurnata il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi kriterjii ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi vs Malta (QEDB 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in succinct li sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' circa 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attriċi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attriċi kien irnexxielha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha imbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attriċi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."*

70. Abbażi ta' tali direzzjoni għandu jsir tnaqqis ta' ċirca 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li l-atturi kien irnexxelhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Minn tali somma, għandu imbagħad jitnaqqas il-kera ipperċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

71. Il-Qorti tosserva wkoll illi r-rikorrenti naqsu milli jagħmlu xi rendikont dwar il-kera perċepita, għajr illi jiddikjara illi sas-sena 2010 kienu qed jipperċepixxu kera ta' Lm174.75, ossija Lm75, fis-sena, u llum il-ġurnata kienu qed jipperċepixxu kera ta' €452.20 fis-sena. Fin-nuqqas ta' indikazzjoni differenti, il-Qorti ser tqis illi mis-sena 2011 'il quddiem, ir-rikorrenti kienu qed jipperċepixxu kirja ta' €452.20 fis-sena, u ser tagħmel il-kalkoli tagħha abbażi ta' tali konklużjoni.

72. Dwar id-danni non-pekunjarji, din il-Qorti tagħraf li hemm il-każ **Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti qieset li d-danni non-pekunarji kien fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li r-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Madanakollu, din il-Qorti tqis illi tali kumpens huwa eċċessiv, fl-ambitu tal-każ odjern, u għalhekk tqis illi kumpens annwu ta' €150 għandu jitqies suffiċjenti.

73. Apparti minn hekk, fil-każ odjern, il-Qorti tosserva illi l-Perit Josseph Genovese miet fis-sena 2006, u kien biss fis-sena 2021 illi r-rikorrenti, inkluż l-armla tal-Perit Genovese, ħadu l-proċeduri odjerni. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi jkun ġust u ekwu illi l-kumpens jingħata mis-sena 2006 sas-sena 2023, ossija **sbatax-il sena (17)**.

74. Ikkunsidrat il-metodoloġija fuq imsemmija kif ukoll il-konsiderazzjonijiet dwar danni non-pekunarji, il-kalkolu tad-danni kemm pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji għandu jkun is-segwenti:

Danni Pekunjarji								
Minn	Sa	Kera Percepibbli (€)	Snin	Xhur	TOTAL			
1987	1991	7015	5		35075			
1992	1996	7666	5		38330			
1997	2001	9135	5		45675			
2002	2006	10286	5		51430			
2007	2011	11480	5		57400			
2012	2016	13050	5		65250			
2017	2020	13688	4		54752			
2021	2023	14376	3		43128			
					0			
			37					
				TOTAL	**391040**			
			Naqqas 30%		117312			
		Bilanc				**273728**		
			Naqqas 20%			54745.6		
				TOTAL Danni Pekunjarji			**218982**	
Kera Mhallsa								
Minn	Sa	Kera	Snin	TOTAL				
1987	2010	174.7	23	4018.1				
2011	2023	452.2	12	5426.4				
		TOTAL		9444.5				
				Naqqas Kera Mhallsa			**9444.5**	
				BILANC Danni Pekunjarji				**209538**
Danni Non Pekunjarji								
Kumpens	Snin	Total						
150	17	2550						
				ZID Danni Non Pekunjarji				**2550**
			TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji					**212088**

75. Il-Qorti tosserva li tali somom ċertament jinkorporaw fihom l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku il-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

76. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għal fond 32, Charing Pharmacy, Triq Mimosa, Gwardamangia għandu jkun ta' **<u>mitejn u tnax-il elf u tmienja u tmenin Euro (€212,088).</u>**

Rimedju Ulterjuri

77. Din il-Qorti tosserva li, fil-każ odjern, ma hemm assolutament ebda bażi soċjali illi biha s-soċjeta' intimata bbenefika mill-applikazzjoni tal-Liġi a favur tagħha, u ma hemm ebda possibbilta' reali u fattibbli li, b'xi mod, ir-rikorrenti jingħataw kirja in linea ma dawk stabbiliti hawn aktar 'il fuq permezz tal-għodda legali lilhom mogħtija.

78. Għalhekk ikun ġust u opportun illi t-tielet talba tar-rikorrenti tiġi milqugħa wkoll u għalhekk jiġi dikjarat illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja b'dan illi għalhekk huma intitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-istess fond ladarba l-aħħar kirja hekk imħallsa tiskadi.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensur tal-partijiet;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tilqa' s-seba eċċezzjoni ta' l-intimata soċjeta' Charing Pharmacy Limited filwaqt illi:

Tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet ta' l-intimata soċjeta' Charing Pharmacy Limited.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-Avukat tal-Istat.

Tilqa' l-<u>Ewwel Talba</u> kif mitluba u għalhekk:

Tiddikjara illi fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mil-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Tilqa' t-<u>Tieni Talba</u> u għalhekk:

Tiddikjara illi l-lokazzjoni viġenti tal-fond Charing Pharmacy, 32, Mimosa Street, G'Mangia, a favur tas-soċjeta' Charing Pharmacy Limited (C-17233), u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

Tilqa' t-<u>Tielet Talba</u>, kif mitluba, u għalhekk:

Tiddikjara illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond Charing Pharmacy, 32, Mimosa Street, G'Mangia, lill-intimat soċjeta' Charing Pharmacy Limited (C-17233) u tiddikjara għalhekk illi r-rikorrenti huma ntitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-istess fond.

Tordna l-iżgumbrament sa l-aħħar tas-sena 2023, tas-soċjeta' intimata Charing Pharmacy Limited, mill-fond 32, Charing Pharmacy, Triq Mimosa, Gwardamangia.

Tilqa' r-raba, il-ħames u s-sitt talba u dana billi:

Tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa unikament responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrent minħabba t-telf ta` kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilu, u

Tillikwida l-kumpens li għandha titħallas lir-rikorrenti fis-somma ta' **mitejn u tnax-il elf u tmienja u tmenin Euro (€212,088)** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **mitejn u tnax-il elf u tmienja u tmenin Euro (€212,088)** kif hekk likwidata.

Dwar spejjeż, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' l-ispejjeż tar-rikorrenti filwaqt illi l-intimata soċjeta' Charing Pharmacy Limited għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha hi.

Imgħax mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur