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 106/2020 FDP

Fl-ismijiet

Perit David Ellul
[K.I. numru 362793(M)]

vs.

Avukat tal-Istat

Maria Concetta sive Marcette Cilia
[K.I. numru 618043(M)]

Franco Falzon f'ismu proprju u għan-nom tad-ditta "Franco Falzon & Associates"

u b'digriet tas-7 ta' Diċembru 2020, ġiet kjamata in kawża s-soċjeta' FF International Limited

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors datat 23 ta' Ġunju 2020, li permezz tiegħu r-rikorrent talab is-segwenti:

    1. *Illi ir-rikorrent huwa l-proprjetarju tal-flat numru erbatax (14) formanti parti mill-blokka ta' appartamenti numru disgħa u għoxrin (29) ġia` numru ħmistax (15) bl-isem "Vincenti Buildings" li jinsab ġewwa Triq id-Dejqa, Valletta adibit bħala uffiċċju għall-eżerċizzju tal-Kummerċ;*

2. *Illi l-flat fuq imsemmi nkera lill-intimata Maria Concetta sive Marcette Cilia versu l-kirja ta' Euro 845.17 fis-sena u din għaddiet ukoll biex issullokat l-istess Flat lill-intimata Ditta ta' Accountants u Audituri, Franco Falzon & Associates rappreżentata mill-intimat Franco Falzon;*

3. *Illi b'operazzjoni tal-liġi, l-intimata Maria Concetta sive Marcette Cilia għadha tiddetejeni b'kera l-proprjeta` hawn fuq imsemmija, versu kera irriżorja meta kumparat mal-valur tal-fond fuq is-suq;*

4. *Illi minkejja l-fatt illi l-esponent talab lill-intimata Maria Concetta sive Marcetta Cilia sabiex tirritorna lilu l-pussess tal-proprjeta` hawn fuq imsemmija u tiżgombra mill-istess proprjeta` minn kull oġġett u anke tħalliha libera u battala minn kull sullokazzjoni u vinkolu ieħor, hija baqgħet inadempjenti;*

5. *Illi bl-introduzzjoni tal-Att numru X tas-sena 2009, il-Parlament ta' Malta rrikonoxxa l-preġudizzju illi l-liġijiet tal-kera kienu qed joħolqu lil sidien ta' proprjeta` mikrija lil terzi. Illi dan l-Att jiddisponi illi l-kirijiet ta' fondi kummerċjali għandhom jiżdiedu fis-sens segwenti:*

   *'**1531D.**(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-1 ta' Jannar ta' kull sena bi ħmistax fil-mija fuq l-aħħar kera bejn l-1 ta' 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 b'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 żidiet perjodiċi bejn il-partijiet, dan il-ftehim għandu jibqa' japplika mingħajr iż-żidiet kontemplati f'dan l-artikolu:

   Iżda, barra mill-każijiet fejn iż-żieda fil-kera jkun sar bi qbil, fejn tiġi applikata ż-żieda 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.'

6. *Illi minkejja dak imsemmi fl-Artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili, Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, hawn fuq ċitat, sal-lum il-ġurnata għandu ma ġiex pubblikat l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjetà u għalhekk fin-nuqqas ta' qbil mod ieħor, il-kera kellha tiżdied skont il-liġi, li preżentement tfisser li qed tiżdied kull sena bir-rata ta' ħamsa fil-mija (5%);*

7. *Illi din ir-rata ta' kera hija waħda irriżorja kkumparata mal-valur ta' din il-proprjeta` fuq is-suq ħieles. Illi fil-fatt skont ir-rapport tal-Perit Duncan Polidano, li kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok C, il-valur ta' din il-proprjeta` huwa ta' € 2,800.00 fix-xahar u ċioe` kważi erbgħin (40) darba iktar mir-rata ta' kera li jista' jintalab illum b'operazzjoni tal-liġi;*

8. *Illi id-distakk fil-valur tal-proprjeta` fuq is-suq ħieles u r-rata ta' kera li r-rikorrent jista' skont il-liġi odjerna jitlob lill-intimata Maria Concetta sive Marcette Cilia f'kera, hija ta' sporporzjon tant qawwi li toħloq preġudizzju kbir u inġustifikabbli lir-rikorrent;*

9. *Illi permezz ta' Ittra Uffiċjali numru 3904/2019 (Dok A) l-intimata Maria Concetta sive Marcette Cilia ġiet interpellata biex tiżgombra mill-proprjeta` hawn fuq imsemmija u tħalliha libera u battala minn kull inkwilinat u subinkwilinat, iżda hija baqgħet inadempjenti; Illi sussegwentement permezz ta' Ittra Uffiċjali numru 469/2020 (Dok B) l-intimati kollha ġew interpellati biex jiżgombraw mill-fond fuq imsemmi iżda baqgħu ukoll inadempjenti;*

10. *Illi di piu`, dan ifisser illi mhux talli r-rikorrent qed jiġi mċaħħad mir-rata ta' kera ġusta ta' din il-proprjeta` iżda qed jiġi mċaħħad mit-tgawdija u l-pussess tal-proprjeta` in kwistjoni u dan mingħajr ma qiegħed jingħata kumpens xieraq għal tali teħid sforzuż;*

11. *Illi l-privazzjoni tal-proprjeta` mingħajr ebda kumpens xieraq huwa ksur tad-drittijiet kostituzzjonali relatati mal-proprjeta` protetti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;*

12. *Illi għalhekk l-esponenti umilment jissottometti illi l-kirja viġenti u sullokazzjoni konsegwenzjali tal-flat numru erbatax (14) formanti parti mill-blokka ta' appartamenti numru disgħa u għoxrin (29) ġia` numru ħmistax (15) bl-isem Vincenti Buildings li jinsab ġewwa Triq id-Dejqa, Valletta, jiksru id-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrent protetti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u dan peress illi l-esponent qed jiġi mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjeta` tiegħu u mhux qed jingħata kumpens xieraq għal tali privazzjoni;*

Għaldaqstant, wara li jsiru d-dikjarazzjonijiet neċessarji u li jingħataw il-provvedimenti opportuni, jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti tilqa' t-talbiet tar-rikorrent li qiegħed hawn jitlob li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-kirja viġenti lill-intimata Maria Concetta Cilia u konsegwenti sullokazzjoni lill-terzi Franco Falzon f'ismu proprju u għan-nom tad-ditta "Franco Falzon & Associates" tal-flat numru erbatax (14) formanti parti mill-blokka ta' appartamenti numru disgħa u għoxrin (29) - ġia` numru ħmistax (15) - bl-isem "Vincenti Buildings" li jinsab ġewwa Triq id-Dejqa, Valletta, qed jinibixxu lir-rikorrent mit-tgawdija tal-proprjeta` tiegħu u jiksru d-drittijiet fondamentali tar-rikorrent protetti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 Protokol 1, tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;*

2. *Tiddeċiedi dwar rimedju li jixraq lil din is-sitwazzjoni u għalhekk tiddikjara xolta l-kirja bejn ir-rikorrent u l-intimata Maria Concetta sive Marcette Cilia u l-konsegwenti sullokazzjoni mat-terzi intimat Franco Falzon f'ismu proprju u għan-nom tad-ditta "Franco Falzon & Associates" fir-rigward tal-flat numru erbatax (14) formanti parti mill-blokka ta' appartamenti numru disgħa u għoxrin (29) ġia` numru ħmistax (15) bl-isem Vincenti Buildings li jinsab ġewwa Triq id-Dejqa, Valletta u Tordna l-iżgumbrament tal-istess intimati u ta' kwalsiasi persuna li qed tokkupa il-flat de quo;*

3. *Tiddeċiedi alternattivament illi l-intimata Cilia u l-intimati l-oħra sullokaturi Francis Falzon f'ismu proprju u għan-nom tad-ditta "Franco Falzon & Associates" ma għandhom ebda dritt legali illi jsostnu l-pożizzjoni tagħhom taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jew taħt xi liġi oħra biex ikomplu jokkupaw l-istess fond;*

4. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimati huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li ma kreatx bilanċ ġust bejn d-drittijiet tas-sid u d-drittijiet tal-inkwilin u dan ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;*

5. *Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrent u dan ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;*

6. *Tordna li l-intimati jħallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;*

7. *Tagħti kull rimedju li jkun jidhrilha xieraq u opportuni.*

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-Ittri Uffiċjali numru 3904/2019 u 469/2020 kontra l-intimati li jibqgħu minn issa nġunti għas-subizzjoni.

2. Rat illi fl-10 ta' Lulju 2020, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1. Illi l-ewwel u qabel kollox, ir-rikorrenti għandu jġib prova ċara tat-titolu tiegħu sabiex juri li huwa l-proprjetarju tal-fond in kwistjoni kif qed jallega fir-rikors promotur. F'dan ir-rigward għandu wkoll jindika d-data preċiża ta' meta sar sid tal-flat għaliex l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tiegħu jista' jiġi kkunsidrat <u>mid-data ta' meta r-rikorrent sar is-sid tal-fond mertu ta' dan il-każ</u> u mhux qabel;

2. Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrent għandu jindika eżattament l-artikolu jew artikoli mill-Kap. 69, li skont hu jiksrulu d-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà msemmija;

3. Illi preliminarjament ukoll ir-rikorrenti għandu jindika wkoll <u>meta</u> effettivament bdiet il-kirja mertu ta' dawn il-proċeduri u jġib prova tagħha;

4. Illi fil-mertu, t-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:

5. Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li hija liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u dan skont ma jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)…".

6. Illi barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilifx għal kollox il-jeddijiet tiegħu fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Infatti, skont l-artikolu 1531I tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera għandha tintemm fl-2028 u b'hekk ir-rikorrenti għandu jerġa' jieħdu lura l-flat fi ftit żmien ieħor. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud;

7. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-proviso 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;

8. 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;

9. Illi l-iskop tal-liġi li qed jilmenta 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;

10. Illi rigward l-ilmenti min-naħa tar-rikorrent fuq l-ammont tal-kera u l-kundizzjonijiet tal-kirja, xieraq li jiġi enfasizzat li dawn ġew imposti mir-rikorrenti jew l-antenati tiegħu bi qbil mal-inkwilina u mhux mill-Istat. Kien ir-rikorrent jew l-antekawża tiegħu li stabbilew l-ammont tal-kera u l-Istat bl-ebda mod ma ndaħal fir-rigward ta' kemm kellha tkun il-kirja u jekk tali kirja setgħetx tiġi sullokata u ma kien hemm xejn fil-liġi li jwaqqaf lir-rikorrenti jew l-antekawża tiegħu li jistabbilixxu żidiet fil-kera kull tant żmien;

11. 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 kellha ***tiżdied bil-ħamsa fil-mija kull sena*** *u din iż-żieda hija altru milli negliġibbli. Tajjeb li jingħad ukoll li skont l-artikolu 1531I tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta,* ***il-kirja msemmija ser tibqa' tiġi protetta sal-2028*** *jiġifieri ma fadalx wisq; u barra minn hekk,* ***il-manutenzjoni ordinarja jieħu ħsiebha l-inkwilin*** *u mhux ir-rikorrenti. Dan jimplika allura li kwalunkwe lment 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;*

12. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

GĦALDAQSTANT, l-esponent 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 sofra l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

3. Rat illi fl-24 ta' Lulju 2020, l-intimata **Maria Concetta Cilia** irrispondiet għal dak mitlub billi qajjmet is-segwenti difiżi:

    1. *Illi fl-ewwel lok l-esponenti in kwantu hija ċittadina privata ma tista' qatt tinstab ħatja ta' vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali kif pretiż mir-rikorrent u kwindi lanqas ma hija responsabbli għall-ħlas ta' danni li talvolta jistgħu jiġu likwidati;*

    2. *Illi fit-tieni lok ir-rikorrent għandu jagħti prova ċara u inekwivoka tat-titolu tiegħu;*

    3. *Illi fit-tielet lok, ir-rikorrent ma jistax javvanza talbiet ta' din ix-xorta jekk m'eżawriex ir-rimedji ordinarji kontemplati fil-liġi;*

    4. *Illi fir-raba' lok, ir-rikorrent ma jistax jilmenta minn xi privazzjoni jew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu una volta l-liġi applikabbli, inkluż l-obbligu ta' rilokazzjoni, kienet ben 1ara meta l-aventi causa tiegħu kera l-fond oġġett ta' din il-kawża lill-esponenti. L-aventi causa tar-rikorrenti seta' pprefiġġa l-kera li ried, kif fil-fatt għamel u seta' wkoll jipprefiġġi modalita' ta' awment ta' kera. Inoltre kien l-istess aventi causa tar-rikorrenti li ta l-kunsens espliċitu tiegħu lill-esponenti sabiex tkun tista' tissuloka l-fond in kwistjoni;*

    5. *Illi fil-ħames lok ma jeżisti l-ebda ksur tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-artiklu 1, Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ odjern in kwantu bl-emendi introdotti bis-saħħa tal-Att X tas-sena 2009 il-leġislatur ħaseb, inter alia, għal (i) żieda progressiva u annwali fir-rata tal-kera u (ii) għax-xoljiment tal-kera fi żmien predeterminat u ċioe` Ġunju 2028 b'hekk ċertament illi ma jistax jingħad illi l-liġi applikabbli hija waħda sproporzjonata u/jew mhix ġustifikata f'soċjeta` demokratika;*

    6. *Illi fis-sitt lok din l-Onorabbli Qorti m'hijiex kompetenti tordna x-xoljiment ta' kirjiet u/jew l-iżgumbrament tal-esponenti;*

    7. *Illi fis-seba' lok kemm l-esponenti kif ukoll il-persuni li lilhom ġie sullokat il-fond tul is-snin għamlu benefikati sostanzjali fil-fond u għalhekk kwalsiasi valutazzjoni tal-valur lokatizzju għandu jieħu kont ta' dan għaliex ir-rikorrent ċertament ma jistax jibbenefika mix-xogħol ta' terzi tenut kont li ex lege il-kirja viġenti tiġi fi tmiemha fis-sena 2028 u l-fond jirriverti lura għand is-sid;*

    8. *Illi fit-tmien lok ir-rikorrenti in linea mas-sentenzi tal-Qrati nostrani ċertament li għandu probabilita' reali tar-ripresa tal-fond in vista tal-fatt li ex lege il-kirja viġenti tiġi fi tmiemha fis-sena 2028 u l-fond jirriverti lura għand is-sid.*

9. *Illi finalment u assolutament mingħajr ebda preġudizzju għal premess, l-esponenti minn issa tirriserva l-jedd ta' rivalsa kontra l-Gvern ta' Malta f'każ illi hija tiġi b'xi mod spussessata u/jew żgumbrata mill-fond oġġett ta' din il-kawża, kif ukoll tirriserva l-jedd tar-rivalsa kontra s-sid tal-fond għad-danni li talvolta tista' ssofri, għal valur tal-benefikati li saru fil-fond kif ukoll għal awment fil-valur tal-fond frott l-opra tagħha u/jew tal-persuni li ġiet sullukat lilhom il-fond.*

10. *Salv eċċezzjonijiet oħra.*

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrent li huwa minn issa nġunt in subizzjoni.

4. Rat illi fis-27 ta' Lulju 2020, l-intimat **Franco Falzon f'ismu proprju u għan-nom tad-ditta Franco Falzon & Associates** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

    1. *Fl-ewwel lok, jingħad illi l-intimat Franco Falzon ma huwiex il-leġittimu kuntradittur għat-talbiet attriċi, stante l-fatt illi l-proprjetà ma hijiex sullokata lilu, imma lis-soċjetà FF International Limited – soċjetà b'personalità ġuridika distinta mill-membri tagħha, u dan kif jidher mid-dokument anness ('B').*

    2. *Fit-tieni lok, f'kull każ, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward ta' kwalunkwe rimedju illi qed jintalab għal allegati leżjonijiet preżenti u futuri, (ergo, apparti l-kumpens) l-esponenti jeħtieġ dejjem juri sporporzjon illegali kif mfisser mill-Qorti Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, bejn id-drittijiet tiegħu u dawk tal-intimati fejn l-intimati għandhom xi dritt komparabbli f'dan is-sens ma' tiegħu - tenut kont prinċiparjament it-titolu miżmum mis-sullokatarju terz u meta dan ġie fis-seħħ, il-benefikati magħmula, kif ukoll il-kera imħallsa minnu. Dan apparti li jrid juri kif it-talbiet tiegħu għandhom mis-sewwa, minkejja l-effetti tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531I tal-Kap. 16.*

    3. *Fit-tielet lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti fi kwalunkwe każ ma huwiex u qatt ma jista' jkun responsabbli għal kwalunkwe nuqqas li din l-Onorabbli Qorti tista' ssib fil-leġiżlamenti li saru tul iż-żmien, u allura, kwalunkwe rimedji mogħtija ma għandhomx ikunu tali li jmorru kontra l-esponenti;*

5. Rat illi fis-7 ta' Diċembru 2020, ir-rikorrent talbu li tiġi kjamata in kawża s-soċjeta' FF International Limited, liema talba ġiet milqugħa dakinhar stess.

6. Rat l-eċċezzjonijiet tal-kjamati in kawża s-soċjeta' FF International Limited fejn laqgħet għal dak mitlub billi ressqet is-segwenti difiżi:

    Is-soċjeta' esponenti qiegħda tinforma lil din l-Onorabbli Qorti li hija qiegħda tadixxi mar-risposta preżentata mill-intimat Franco Falzon f'ismu

proprju u għan-nom tad-ditta 'Franco Falzon & Associates' fis-sebgħa u għoxrin (27) ta' Lulju tas-sena elfejn u għoxrin (2020).

Provi

7. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mir-rikorrent, fosthom:

    - testment ta' Hilarie Paul Vincenti datat 31 ta' Ottubru 2006 fejn, fost affarijiet oħra, jħalli b'titolu ta' legat in assoluta propjeta lir-rikorrenti David Ellul il-propjeta numru ħmistax (15), flat numru erbatax (14), Strait Street, Valletta, bin-numru mitejn u wieħed (201) (fol 60);

    - ċertifikat tal-mewt ta' Hilarie Paul Vincenti li miet fit-28 ta' Jannar 2019 (fol 55); u

    - dikjarazzjoni tan-Nutar Sarah Ann Agius datata 7 ta' Mejju 2019 li tikkonferma li l-fond fuq indikat kien propjeta' ta' David Ellul (fol 64).

8. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mill-intimata Maria Concetta Cilia, fosthom dikjarazzjoni datata 21 ta' Frar 1985 iffirmata minn Hilarie Paul Vincenti fejn jiddikjara s-segwenti: (fol 75)

    The undersigned finds no objection to Mrs Marcette Cilia to lease Flat 14 at 15, Strait Street (VINCENTI BUILDINGS), Valletta to third parties as an Office. Agreed rent as such: LM144 per annum

9. Rat il-kuntratt ta' kera illi sar bejn l-intimata Maria Concetta Cilia u s-soċjeta' FF International Limited, rappreżentanta mill-intimat Franco Falzon, datat 22 ta' April 2015 fejn il-fond meritu tal-kawża odjerna inkera għall-perjodu ta' tlettax-il sena b'kera ta' €27 kuljum, ossija €821.25 fix-xahar. (fol 212)

10. Rat l-affidavit tal-**Perit David Ellul** maħluf u ppreżentat fit-12 ta' Frar 2021. (fol 225)

11. Rat illi fit-12 ta' Frar 2021, 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 1995 'il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti. (fol 227)

12. Rat illi fit-8 ta' Ġunju 2021 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fis-26 ta' Awissu 2021. (fol 236)

13. Semgħet ix-xhieda tal-Perit David Ellul mogħtija fl-10 ta' Novembru 2021 u dokumentazzjoni illi turi illi l-fond meritu tal-kawża odjerna kien jinkera bħala uffiċini, u għalhekk kien qiegħed jintuża għal skopijiet kummerċjali. (fol 259 - 262)

14. Rat id-domandi in eskussjoni illi saru mill-Avukat tal-Istat fil-11 ta' Jannar 2022, (fol 263) u dawk illi saru mir-rikorrent fit-12 ta' Jannar 2022 (fol 266), fejn il-Perit Tekniku rrispondiet għad-domandi tagħhom ilkoll bil-miktub fil-25 ta' Jannar 2022 (fol 271 u 276), fejn fost affarijiet oħra, għarrfet illi hija kienet għamlet valutazzjoni tal-fond bħala

post residenzjali u mhux kummerċjali peress illi ma ngħatat ebda prova illi l-fond kien qed jintuża bħala fond kummerċjali.

15. Rat illi fit-23 ta' Mejju 2022, ir-rikorrenti ppreżenta rikors sabiex il-Perit Tekniku tistabilixxi l-valur lokatizzju tal-fond bħala post kummerċjali, liema talba ġiet milqugħa minn dina l-Qorti fil-31 ta' Mejju 2022.

16. Semgħet ix-xhieda tal-**Perit Duncan Polidano** mogħtija fil-31 ta' Mejju 2022 u rat ir-rapport minnu ppreżentat. (fol 288 sa 298)

17. Rat illi fid-29 ta' Settembru 2022, l-intimati Falzon għarrfu lill-Qorti illi huma kienu vvakaw mill-fond u kienu ddepositaw iċ-ċwievet fir-Reġistru tal-Qorti, liema ċedola ta' depositu ġiet ippreżentata sussegwentement fit-13 ta' Ottubru 2022. (fol 304)

18. Rat illi fil-11 ta' Ottubru 2022, il-Perit Tekniku ppreżentat rapport addizzjonali fejn ippreżentat ukoll il-valur kummerċjali tal-fond (fol 301.

19. Rat illi, fl-1 ta' Diċembru 2022, wara illi l-partijiet lkoll ddikjaraw li ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw, il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet finali.

20. Rat illi fit-2 ta' Frar 2023, ir-rikorrent ippreżenta s-sottomissjonijiet tiegħu bil-miktub.

21. Rat is-sottomissjonijiet ta' Maria Concetta Cilia ippreżentati fid-9 ta' Mejju 2023.

22. Rat is-sottomissjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat ippreżentati fl-10 ta' Mejju 2023.

23. Rat illi fil-13 ta' Lulju 2023 il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Fatti tal-każ

24. Jirriżulta li l-appartament 14 fil-blokka ta' appartamenti bin-numru 29, ġewwa Vincenti Buildings, Triq id-Dejqa, il-Belt Valletta hija propjeta' tar-rikorrenti Perit David Ellul li, da parte tiegħu, writha mingħand Hilaire Paul Vincenti, li miet fit-28 ta' Jannar 2019, liema Hilaire Paul Vincenti kien ħalla tali fond b'titolu ta' legat lir-rikorrent b'testment tal-31 ta' Ottubru 2006. (fol 60)

25. Jirriżulta illi l-fond kien oriġinalment mikri lill-intimata Maria Concetta sive Marcette Cilia u li, fil-21 ta' Frar 1985, Hilaire Paul Vincenti kien iddikjara bil-miktub li l-intimata Cilia kellha dritt tissulloka l-fond bħala uffiċċju lil terzi persuni (vide fol 75 u para 8).

26. Jirriżulta li minn dakinhar hija bdiet tħallas kera trimestrali ta' Lm36, kif jidher minn riċevuti eżebiti mill-intimata Cilia datata 6 ta' Mejju 1985 għall-periodu 1 ta' Mejju 1985 sal-31 ta' Lulju 1985 (fol 77), u baqgħet hekk titħallas sa Jannar 2008, meta nqalbet għal €83.86 kull tlett xhur (fol 168), żdiedet għal €96.44 kull tlett xhur mill-4 ta' Frar 2010 (fol 177/178), €110.88 kull tlett xhur fl-4 ta' Frar 2011 (fol 183), €127.51 kull tlett xhur fl-4 ta' Frar 2012, liema pagament baqa' jsir sa Lulju 2014 (fol 196).

27. Jirriżulta illi, sussegwentement, permezz ta' ċedoli ta' depositu, ġew depositati s-somma ta' €662.21 għal perjodu ta' sena sal-31 ta' Lulju 2015 (fol 198) u s-somma ta' €695.32 għal-perjodu ta' sena sal-31 ta' Lulju 2016 (fol 200) kif ukoll is-somma ta'

€902.62 għall-perjodu ta’ sena minn Awissu 2019 sa’ Lulju 2020 (fol 201) u €945.44 għall-perjodu ta’ sena minn Awissu 2020 sa Lulju 2021 (fol 202).

28. Jirriżulta illi fid-29 ta’ Settembru 2022, l-intimata Maria Concetta Cilia ddepositat ċ-ċwievet tal-fond fil-Qorti permezz ta’ Ċedola Nru 1811/22 wara illi r-rikorrent irrifjuta illi jaċċetta ċ-ċwievet lura – fol 305. Il-Qorti ma għandha ebda indikazzjoni jekk tali ċwievet ġewx irtirati jew le mir-rikorrent.

29. Jirriżulta, minn dokumenti eżebiti mir-rikorrent, illi fil-25 ta’ Marzu 1985, l-intimata Marcette Cilia daħlet fi ftehim ma’ Laferla Insurance Agency Limited fejn kriet il-fond għal perjodu ta’ tnax-il sena versu l-prezz ta’ Lm1,000 fis-sena, liema skrittura ta’ kera ġiet approvata u ffirmata minn Hilarie P Vincenti stess (vide fol 259). Tali kuntratt kellu jiskadi f’Marzu tas-sena 1997.

30. Jirriżulta, minn dokumenti eżebiti mill-intimat Franco Falzon, illi fit-22 ta’ April 2015, l-intimata Marcette Cilia kriet il-fond lis-soċjeta' kjamata in kawża FF International Limited, għall-perjodu ta’ tlettax-il sena, versu l-ħlas ta’ €821.25 fix-xahar. (fol 212)

31. Jirriżulta illi r-rikorrent wiret il-fond fit-28 ta’ Jannar 2019, ossija wara l-mewt ta’ Hilarie Paul Vincenti, li beda ma jaċċettax il-kirja u sussegwentement nieda l-proċeduri odjerni fit-23 ta’ Ġunju 2020.

Provi

Rapport Peritali

32. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea** illi rrediġiet ir-rapport tagħha, fejn għamlet is-segwenti kostatazzjonijiet: (fol 244)

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 u mill-komputazzjonijiet magħmula minnha:

1. Wara li kkunsidrat il-parametri hawn fuq imsemmija, l-esponenti hi tal-fehma li l-valur tal-fond, li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu illum[1], fuq is-suq miftuħ bħala residenza, fil-pussess battal hu ta’ ***€500,000 (Ħames mitt elef ewro) u l-valur lokatizzju ta’ din il-proprjeta’ (unfurnished) illum huwa ta’ €21,600[2] fis-sena (Wieħed u għoxrin elf u sitt mitt ewro).***

2. Illi l-valuri taż-żewġ mudelli huma ferm differenti u fil-fehma tal-esponenti r-rati tal-kera li rriżulta minn Mudell numru 1 fejn intużaw l-indiċi, huma wisq għoljin u għalhekk il-mudell numru 1, ma ntużax biex l-esponenti waslet għas-segwenti konklużjonijiet.

[1] Fid-data tal-preżentata tar-rikors promotur – 23 ta’ Ġunju 2020
[2] €1,800 fix-xahar. Intużat rata ta’ kapitalizzazzjoni ta’ 4.32%

3. *Illi l-esponenti qed tibbaża r-riżultati tagħha fuq mudell numru 2 (Dok P2 anness) peress li r-riċerka li saret fil-gazzetti lokali hija waħda ddettaljata u bbażata fuq proprjetajiet tal-istess natura u lokalita'.*

4. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1995 huwa ta' **€3,888 fis-sena (Tlett elef tmien mija u tmienja u tmenin ewro).***

5. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2000 huwa ta' **€5,616 fis-sena (Ħamest elef sitt mija u sittax-il ewro).***

6. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2005 huwa ta' **€7,992 fis-sena (Sebat elef disa' mija u tnejn u disgħin ewro).***

7. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2010 huwa ta' **€9,936 fis-sena (Disat elef, disa' mija u sitta u tletin ewro).***

8. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2015 huwa ta' **€13,392 fis-sena (Tlettax–il elf, tliet mija u tnejn u disgħin ewro).***

9. ***Illi l-fond huwa mizmum fi stat tajjeb, b'irfinituri ta' livell għoli.***

10. ***Illi preżentament il-fond qed jintuża bħala uffiċċini ta' Accountants.***

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

33. Jirriżulta illi, sussegwentement, saru domandi in eskussjoni u, fuq ordni tal-Qorti, l-istess Perit Tekniku pprovdiet "*il-valur lokatizzju tal-fond meritu tal-kawża bħala fond kummerċjali*", fejn għamlet is-segwenti valutazzjonijiet: (fol 301)

Sena	Renta fis-sena - €
1995	**€ 9,403**
2000	**€ 11,859**
2005	**€ 14,956**
2010	**€ 18,862**
2015	**€ 23,788**
2020	**€ 30,000**

Difiżi mqajjma

34. Jirriżulta illi l-intimati għajr għall-Avukat tal-Istat, fost il-varji difiżi minnhom mqajjma, filwaqt li nsistew illi huma ma kinux il-leġittimu kontradittur u ma kellhom jiġu mġiegħla jħallsu ebda kumpens, saħqu illi huma dejjem ħallsu skond kif miftiehem u din il-Qorti ma kellhiex is-setgħa illi tiżgumbrahom minn hemm.

35. 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-proprjetajiet in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

Każ kontra Maria Concetta Cilia, Franco Falzon pro et noe u s-soċjeta' FF International Limited

36. L-intimati, meta tagħsar l-eċċezzjonijiet tagħhom, jidher li qed iqajjmu, fost id-difiżi tagħhom, l-eċċezzjoni illi ma humiex il-leġittimu kontradittur.

37. 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 kuntradituri. Għaldaqstant l-ewwel Qorti kienet korretta meta laqgħet it-talba għas-sejħa fil-kawża tal-każin intimat.*

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

39. Jirriżulta wkoll illi l-intimati saħqu illi ma għandhomx ibagħtu ebda spejjeż.

40. 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 nqdew 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, minn 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.

41. Il-Qorti, għalhekk, ma għandha ebda dubju illi għandha tilqa' tali difiża billi tagħmilha ċara illi l-intimati kienu biss benefiċċjarji minn Liġi u ma ġiex ippruvat illi b'xi mod kienu qegħdin jabbużaw minnha, u għalhekk ċertament huma ma għandhom ibagħtu ebda spejjeż f'każ illi jinstab ksur a favur tar-rikorrenti, għajr l-ispejjeż tagħhom.

42. L-intimati wkoll saħqu illi l-Qorti ma kellhiex id-dritt illi tiżgumbrahom mill-fond. Din il-Qorti, madanakollu, tqis illi issa illi ċ-ċwievet tal-fond ġew ritornati lir-rikorrent billi ġew depositati l-Qorti, tali difiża hija llum-il ġurnata superfluwa u għalhekk ma hijiex ser tqisha ulterjorment.

43. L-intimati qajjmu 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

44. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u 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 u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

45. Il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra dan il-każ, fl-ottika tad-difiżi mqajma mill-intimat l-Avukat tal-Istat.

<u>Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>

46. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, ġie eċċepit li r-rikorrent ma setax jinvoka l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex huwa inapplikabbli.

47. L-argument prinċipali tal-Avukat tal-Istat huwa li l-Kap 69, ma jistax ikun soġġett għall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan għaliex ir-rikorrenti qed jilmentaw dwar għemil magħmul taħt il-Kap 69 ġialadarba dawn il-liġijiet kienu fis-seħħ qabel l-1962 u jinsabu mħarsa bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Fi kliem ieħor l-Avukat tal-Istat sostna li l-ilment tar-rikorrenti jesorbita 'l barra minn dak imħares fl-imsemmi artikolu.

48. Ir-rikorrent, mill-banda l-oħra, qed jikkontendi li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jista' japplika, dan għaliex il-Kap 69 jibqa' jimponi r-relazzjoni mġegħla ta' sid u kerrej,

peress li l-Kap 69 jagħti protezzjoni lill-inkwilin mhux b'għażla libera imma b'impożizzjoni tal-istess liġi.

49. B'referenza għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jinsab assodat li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa aktar ristrett mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Infatti l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea jipproteġi t-tgawdija paċifika tal-'possedimenti' filwaqt illi l-Artikolu 37(1) jitkellem dwar teħid b'mod obbligatorju tal-pussess ta' proprjeta` jew il-ksib b'mod obbligatorju ta' interess fi jew dritt fuq proprjeta`.

50. L-artikolu 37(1) tal-**Kostituzzjoni ta' Malta** jipprovdi illi:

> *"Ebda propjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pusses tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq propjeta ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pusses jew akkwist – (a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq; (b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-propjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u (c) Li tiżgura lil kull parti proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta."*

51. Il-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**, qalet illi:

> *"Mid-diċitura ta' dan il-provvedimenti kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi propjeta' "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi propjeta' għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jipprova lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-propjeta' tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt, li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjeta' huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċiment ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi propjeta' u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."*

52. Fil-ġurisprudenza, diġa' tressqu eċċezzjonijiet simili għal dik in eżami referibbilment għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-30 ta' Ġunju 2020 ġie deċiż:

> *"Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa infondat billi dik id-dispożizzjoni ma tistax tiġi invokata għall-applikazzjoni ta' liġi li kienet fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data. Fil-każ tal-lum il-*

kirja favur l-intimati Vella hija regolata bil-Kap 69 li saret qabel it-3 ta' Marzu 1962 u allura kienet saret bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni."

53. Bl-istess mod, fil-każ **Lawrence Fenech Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta' Novembru 2012 tressaq aggravju fis-sens, li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-Artikolu 47(9). L-aggravju kien milqugħ proprju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta' Marzu 1962.

54. L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi:

"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma:

a. Iżżidx max-xorta ta' proprjeta` li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta` li jistgħu jiġu miksuba;
b. Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta` jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
c. Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta`; jew
d. Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-Artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."

55. Fil-każ **Lilian Martinelli et vs l-Avukat Ġenerali et**, ġie deċiż li għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti imsemmija fil-paragrafu (a) sa (d) tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk, ġie deċiż li l-Kap 69 kif emendat ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

56. Il-Qorti finalment tagħmel referenza għall-kawża **Alexander Caruana et v. Doris Zarb et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' April, 2021, fejn għamlitha ċara li:

Għalkemm id-disposizzjonijiet relevanti tal-Kodiċi Ċivili u tal-Kap. 69 kienu mdaħħla, emendati jew sostitwiti b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Għalhekk jgħid sew l-Avukat tal-Istat li l-każ ta' llum ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.

57. Għaldaqstant, f'dan ir-rigward għalhekk, t-talba tar-rikorrent, sa fejn jikkonċerna l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma tistax tintlaqa'.

<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>

58. Din il-Qorti issa ser tgħaddi issa sabiex teżamina l-ilment tar-rikorrenti mil-lat tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

59. 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."*

60. 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.

61. Ġie eċċepit ukoll bl-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera kellha tiżdied konsiderevolment u illi l-kirja, la darba waħda kummerċjali, kienet ser tibqa' protetta sal-2028.

62. 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 1531D 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.

63. 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)."*

64. Kif tajjeb ribadit fil-każ reċenti deċiż mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et**, fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħux ikunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn € 215 fis-sena, b'mod li għadu l-bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu.

65. Fil-każ suċitat ingħad:

> *"Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni".*

66. Minkejja illi, fil-każ odjern, il-kirja kienet waħda kummerċjali u mhux waħda residenzjali, l-istess argument imqajjem mill-Qorti kif fuq espost għandu japplika wkoll.

67. 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).*

68. 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."*

69. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera protetta, u għalhekk koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll l-Artikolu 1531D tal-Kap 16, u għalhekk ma hemm ebda dubju illi dina kienet kirja protetta mill-Liġi.

70. Ir-rikorrent jikkontendi illi l-kera li kien qed jitħallas kienet waħda miżera, fejn jikkontendi illi llum il-ġurnata jipperċepixxi kera ta' €845.17 kull sena – ċedoli ta' depositu ppreżentati mill-intimati juru illi l-aħħar kera depositata għas-sena 2020-2021 kienet ta' €945.44 (vide para 27).

71. 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.

72. 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).*

73. Il-Qorti tirrileva illi hija u tistħarreġ dak li ngħad b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti ghandha tqis li t-test tal-bilanċ u proporzjonalita` ma ġiex sodisfatt. Infatti, is-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid għall-għan soċjali' trid titwettaq b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' ħwejġu, u fin-nuqqas ta' dan, jkun hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

74. 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.

75. 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.

<u>Kumpens</u>

76. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrent, talab lill-Qorti sabiex tipprovdilu rimedji 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.

77. 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.

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

79. 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.

80. Jirriżulta wkoll illi, sa mis-sena 1985, il-fond kien qiegħed jinkera bħala uffiċċju, u għalhekk ma għandu jkun hemm ebda dubju illi dina kienet **kirja kummerċjali** u għalhekk għandha titqies bħala tali.

Data ta' Leżjoni

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

82. Jirriżulta illi l-fond sar tar-rikorrent permezz ta' immissjoni fil-pussess illi seħħ hekk kif miet Hilaire Paul Vincenti fit-28 ta' Jannar 2019.

83. Jirriżulta li, fil-każ odjern, ir-rikorrent ma huwiex werriet universali tal-mejjet Hilaire Paul Vincenti, iżda ngħata b'titolu ta' propjeta' assoluta ċerti propjetajiet, fosthom dik meritu tal-kawża odjerna, permezz ta' legat.

84. Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et** deċiża reċentement ossija fit-30 ta' Marzu 2022, fejn dwar id-dritt għat-talba ta' kumpens b'mod retroattiv, il-Qorti kellha dan xi tgħid:

> *"Jirriżulta li Salvatore Muscat sar proprjetarju tal-fond in kwistjoni f'Ġunju 2009, wara l-mewt ta' Teresa Muscat u li l-attriċi akkwistat l-istess fond bħala eredi universali tal-istess Salvatore Muscat. Għaldaqstant, hija daħlet fiż-żarbun legali tat-testatur, Salvatore Muscat u kompliet 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 fundamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bażi ta' ilment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta li 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 ikollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata ikollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqset il-patrimonju tat-testatur, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-attrici u li huwa anqas milli seta' ikun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk, il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-attriċi, qua eredi universali ta' Salvatore Muscat, illi tressaq ilment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien Salvu Muscat".*

85. Fil-każ odjern, il-Qorti tosserva li r-rikorrenti ma huwiex eredi universali ta' Hilaire Paul Vincenti, iżda ngħata ċerti propjetajiet b'titolu ta' legat. Għalhekk, a differenza ta' dak hawn fuq stabbilit, kwalsiasi leżjoni illi seta' jilmenta Hilaire Paul Vincenti dwar tali kirja ma tistax titqies illi ntirtet mir-rikorrent Ellul. Mill-banda l-oħra, minn

dakinhar illi huwa wiret il-fond, ir-rikorrent kellu kull dritt illi jilmenta dwar leżjoni illi seħħet fil-konfront tiegħu. Tali ħsieb huwa msaħħaħ bl-argumentazzjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-każ Marianne Zammit vs Joseph Cutajar deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021, fejn kellha dan xi tgħid dwar minn meta legatarju :

> *... l-argument tal-attriċi illi hija għandha titqies li daħlet fiż-żarbun tal-awtriċi tal-attriċi huwa żbaljat stante illi hija mhijiex l-eredi ta' Maria Carmela Bonello. Għaldaqstant il-Qorti tqis illi l-Avukat tal-Istat għandu raġun meta jikkontendi illi l-perjodu relevanti għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri ma jibdiex mid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika mertu ta' dawn il-proċeduri.*
>
> *Huwa aċċettat fil-ġurisprudenza li l-proprjeta` ta' ħaġa mħollija b'legat tgħaddi għand il-legatarju mal-mewt tat-testatur (ara per eżempju: Ignazia Degabriele v. Joseph Attard et, PA, 23/06/2005). Għalhekk għall-finijiet u l-effetti kollha tal-liġi l-attriċi saret il-proprjetarja tal-fond in kwistjoni fit-22 ta' Awwissu 2013, u ċioe` fid-data tal-mewt ta' Maria Carmela Bonello, irrispettivament minn meta ġiet immessa fil-pussess tal-istess fond.*

86. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri mill-20 ta' Jannar 2019, u għalhekk ser titqies minn **Jannar tas-sena 2019** 'il quddiem.

87. Jirriżulta wkoll illi l-kawża odjerna saret fit-23 ta' Ġunju 2020 filwaqt illi l-fond intradd lura fid-29 ta' Settembru 2022.

88. Jirriżulta wkoll illi d-dħul tal-Att XXIV tal-2021 ma pprovda ebda rimedju alternattiv lil sidien ta' fond kummerċjali, bħalma hija dik odjerna.

89. Jirriżulta li, mid-29 ta' Settembru 2022, ir-rikorrent kien liberu illi jerġa' jwilli mill-ġdid il-fond, u għalhekk kwalsiasi leżjoni illi seta' kien qed isofri intemmet dakinhar li l-fond ġie lilu ritornat.

90. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi f'dan il-każ, il-kumpens għandu jiġi meqjus sad-**29 ta' Settembru 2022**, u dan għar-raġunijiet fuq stabbliti.

91. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Jannar 2019 sa Settembru 2022, ossija tlett snin u disgħa xhur.

Kumpens - Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji

92. 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' leżjoni 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."

93. 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 l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi kriterji 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."

94. 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 pperċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

95. Dwar id-danni non-pekunjarji, din il-Qorti tagħmel referenza għall-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 pekunarji kellhom ikunu fl-ammont ta' €300,000 u rigward id-danni non-pekunarji ta' € 9,000 kif likwidata mill-ewwel Qorti, li tissarraf fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, hija ikkunsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

96. Fil-każ odjern, inkun ġust u ekwu illi l-kumpens jingħata minn Jannar 2019 sa Settembru 2022, ossija tlett snin u disgħa xhur, peress illi tali vjolazzjoni kienet konsistenti u baqgħet għaddejja sa' Settembru 2022, meta ir-rikorrent ingħata lura l-fond.

97. Il-Qorti, għalhekk, tqis illi kwalsiasi danni non-pekunjarji għandhom jingħataw għall-perjodu ta' erba' snin (4), għal fini ta' prattiċita' fil-kalkoli, peress illi tinsab ċert li ftit

xhur differenza f'kumpens ma għandhiex twassal sabiex d-deċiżjoni ta' dina l-Qorti tiġi mibdula.

98. 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:

<u>Danni Pekunjarji</u>								
Minn	**Sa**	**Kera Percepibbli (€**	**Snin**	**Xhur**	**TOTAL**			
2019	2020	23788	1		23788			
2020	2022	30000	2		60000			
2022	2022	30000	0	9	22500			
	Numru ta' Snin		3	9				
				TOTAL	106288			
			Naqqas 30%		31886.4			
		Bilanc				74401.6		
			Naqqas 20%			14880.32		
				TOTAL Danni Pekunjarji			59521.28	
Kera Mhallsa								
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**				
2019	2020	902.62	1	902.62				
2020	2021	945.44	1	945.44				
	Numru ta' Snin		2					
		TOTAL		1848.06				
				Naqqas Kera Mhallsa			1848.06	
				BILANC Danni Pekunjarji				57673.22

99. 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 l-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

100. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għal fond 29/14, Vincenti Buildings, Triq id-Dejqa, Valletta għandu jkun ta' **<u>sebgħa u ħamsin elf, sitt mija u tlieta u sebgħin Euro (€57,673)</u>**

<u>Rimedju Ulterjuri</u>

101. Din il-Qorti tosserva illi, fil-mori tal-proċeduri odjerni, preċiżament fid-29 ta' Settembru 2022, l-intimata Maria Concetta Cilia ddikjarat illi ma ridetx tkompli bil-

kirja u kienet irritornat lura ċ-ċwievet tal-istess fond, liema ċwievet ġew depositati fil-Qorti permezz ta' Ċedola ta' Depositu. (fol 305)

102. Din il-Qorti tosserva wkoll, madanakollu, illi s-soċjeta' kjamata in kawża FF International Limited kienet daħlet fi ftehim ma' Maria Concetta Cilia ta' kera għal perjodu ta' tlettax-il sena.

103. Din il-Qorti ma ġietx infurmata jekk tali ftehim ġiex itterminat jew le u jekk is-soċjeta' FF International Limited, jew anke Franco Falzon f'ismu proprju kif ukoll għan-nom tad-ditta 'Franco Falzon & Associates', għandhiex tokkupa l-fond meritu tal-kawża odjerna.

104. Għaldaqstant, il-Qorti tordna li Franco Falzon f'ismu proprju kif ukoll għan-nom tad-ditta 'Franco Falzon & Associates' kif ukoll FF International Limited għandhom jivvakaw mill-fond b'effett immedjat, jekk dana għadu ma seħħx, u kwalsiasi ftehim ta' kirja fuq il-fond a favur ta' l-istess intimati għandha titqies bħala terminata b'effett immedjat.

Konklużjoni

Il-Qorti,

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

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensur tar-rikorrenti, u tal-Avukat tal-Istat;

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

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' Maria Concetta Cilia, Franco Falzon f'ismu proprju u għan-nom tad-ditta 'Franco Falzon & Associates' kif ukoll tal-kjamata in kawża FF International Limited.

Tilqa' l-eċċezzjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat fejn jikkonċernaw leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-Avukat tal-Istat fejn jirrigwardaw il-leżjoni ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, kif fuq aħjar deskritt.

Tilqa' l-Ewwel Talba kif mitluba limitatament billi:

Tiddikjara illi l-kirja viġenti lill-intimata Maria Concetta Cilia u konsegwenti sullokazzjoni lill-terzi FF International Limited tal-flat numru erbatax (14) formanti parti mill-blokka ta' appartamenti numru disgħa u għoxrin (29) - ġia` numru ħmistax (15) - bl-isem "Vincenti Buildings" li jinsab ġewwa Triq id-Dejqa, Valletta, qed jinibixxu lir-rikorrent mit-tgawdija tal-proprjeta` tiegħu u jiksru d-drittijiet fondamentali tar-rikorrent protetti fl-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, **iżda mhux** l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta;

Tilqa' t-tieni talba limitatament billi, filwaqt li tqis li Maria Concetta sive Marcette Cilia ċediet lura l-fond lura lir-rikorrent b'ċedola ta' depositu tad-29 ta' Settembru 2022;

Tordna li Franco Falzon f'ismu proprju kif ukoll għan-nom tad-ditta 'Franco Falzon & Associates' kif ukoll FF International Limited għandhom jivvakaw mill-fond b'effett immedjat, jekk dana għadu ma seħħx, u kwalsiasi ftehim ta' kirja fuq il-fond a favur ta' l-istess intimati għandha titqies bħala terminata b'effett immedjat.

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet talba.

Tilqa' r-raba', ħames u sitt talba, u għalhekk:

Tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa 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' **sebgħa u ħamsin elf, sitt mija u tlieta u sebgħin Euro (€57,673)** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **sebgħa u ħamsin elf, sitt mija u tlieta u sebgħin Euro (€57,673)** kif hekk likwidata.

Dwar spejjeż, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' l-ispejjeż tar-rikorrent Perit David Ellul filwaqt illi l-intimati l-oħra għandhom ibagħtu l-ispejjeż tagħhom huma stess.

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

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur