FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR. IMĦALLEF
IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum, il-Ġimgħa, 27 ta' Ottubru, 2023

Kawża Nru. 2

Rik. Nru. 322/2021ISB

Raymond Zerafa (K.I. 227556 M), Carmen Mamo (K.I. 775146 M), Massimo Zerafa (K.I. 258648 M), Mary Said (K.I. 537149 M), Joseph Zerafa (K.I. 878450 M), Theresa Bonnici (K.I. 622452 M), Giovanna Antida Savona (K.I. 833953 M), Roseanne Mattocks (K.I. 201666 M) f'isimha u għan-nom tal-assenti George-Anthony Grech (K.I. 226176 M), Christopher Karl sive Christopher Grech (K.I. 477272 M), Fr. Jesmond Grech (K.I. 55368M), M.A.C. Limited (C-4514) u Zerafa Holdings Limited (C-27614)

VS

Avukat tal-Istat

Jokate Group of Companies Limited (C-3643)

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Raymond Zerafa et**, li permezz tiegħu, talbu lil din il-Qorti sabiex:

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

II. ***Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi*** *illi l-lokazzjoni vigenti tal-fond* ***43/5, Zachary Street, Valletta****, a favur tal-intimati* ***Jokate Group of Companies Limited (C-3643)*** *u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u ligijiet ohra vigenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk huma nulli u / jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti ghar-rigward tal-proprjeta' de quo.*

III. ***Konsegwentement taghti dawk l-ordnijiet,*** *tohrog dawk l-atti, u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, inter alia billi tiddikjara u tiddeciedi illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jgeddu l-kirja tal-fond* ***43/5, Zachary Street, Valletta****, a favur tal-intimati* ***Jokate Group of Companies Limited (C-3643)*** *u tiddikjara ghalhekk illi r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess shih tal-istess fond.*

IV. ***Konsegwentement tordna l-izgumbrament*** *fi zmien qasir u perentorju ta tal-intimati* ***Jokate Group of Companies Limited (C-3643)*** *mil-fond* ***43/5 Zachary Street, Valletta*** *oltre rimedji ohra li din l-Onorabbli Qorti jidrulha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jigu rrintegrati fil-pussess shih u godiment reali ta' hwejjighom.*

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

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

VII. ***Tikkundanna*** *lill-intimati jew min minnhom ihallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tal-kawza odjerna sad-data tal-effettiv pagament.*

U dan wara illi ppremettew:

i. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond* ***43/5 Zachary Street, Valletta,*** *li ilu mikri skond skrittura tal-23 ta' Dicembru 1977, kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala* ***Dokument A****, versu l-kera ta'* ***LM 550.00c*** *fis-sena li jithallsu bis-sitt xhur bil-quddiem*

ii. *Illi l-kera llum tithallas bir-rata ta' circa* ***€3,624*** *fis-sena.*

iii. *Illi l-fond in kwistjoni kien proprjeta tal-mejtin George, Paul u Salvina mart Massimo Zerafa, kif ukoll huhom Maximilian Zerafa, kollha ahwa Zerafa li xtraw il-fond in kwistjoni bis-sahha ta' kuntratt tas-16 ta' Settembru 1963 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza hawn anness u mmarkat bhala* ***Dokument B.***

iv. *Illi l-ahwa George, Paul u Salvina mietu rispettivament fil-21 ta' Ottubru 1970, fis-6 ta' Novembru 2013 u fis-7 ta' Jannar 1978.*

v. *Illi l-fond in kwistjoni kien jappartjeni lil komunjoni tal-akkwisti ezistenti bejn il-konjugi George u Maria Dolores Zerafa, Paul Zerafa, Salvina u Massimo Zerafa, u Maximilian Zerafa li kien ghadu ma zzewwigx.*

vi. *Illi l-wirt ta' George Zerafa gie debitament dikjarat lill-Kummissarju tat- Taxxi Interni u peress li ghaddew iktar minn ghaxar snin mil-mewt tieghu m'hemmx ghalfejn tigi pprezentata kopja tad-denunzja relattiva in kwantu ghal-ottava parti indiviza mil-proprjeta' in kwistjoni*

vii. *Illi sehem George Zerafa, in kwantu ghal-ottava parti indiviza (1/8) mil-fond msemmi ddevolva fuq is-seba unici uliedu, miz-zwieg tieghu ma' Maria Dolores Zerafa u dan skont testament unica charta tal-15 ta' Settembru 1970 fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri hawn anness u mmarkat bhala* ***Dokument C.***

viii. *Illi b'testment fl-atti tan-Nutar Liza Schembri tal-4 ta' Novembru 2014 hawn anness u mmarkat bhala* ***Dokument D****, l-wirt taghha in kwantu ghal-ottava parti indiviza li hija kellha mil-fond in kwistjoni ddevolva fuq sitta minn seba uliedha ossia fuq r-rikorrenti,*

Carmen Mamo, Massimo Zerafa, Mary Said, Joseph Zerafa, Theresa Bonnici, Giovanna Antida Savona kif ukoll, settima sehem indiviz ddevolva, fuq it-neputijiet taghha ossia tfal ta' bintha Josephine Grech, r-rikorrenti Roseanne Mattocks, George Anthony Grech, Christopher Karl sive Christopher Grech u Fr. Jesmond Grech.

ix. *Illi l-wirt ta' Maria Dolores Zerafa gie debitament dikjarat lil-Kummissarju tat- Taxxi Interni li kopja tad-denunzja relattiva in kwantu ghal-ottava parti indiviza mil-proprjeta' in kwistjoni, tal-11 ta' Ottubru 2018 fl-atti tan-Nutar Maria Spiteri qed tigi hawn anness u mmarkat bhala* ***Dokument E.***

x. *Illi l-wirt ta' Paul Zerafa ddevolva fuq l-uniku iben tieghu ossia r-rikorrenti Raymond Zerafa u gie debitament dikjarat lill-Kummisarju tat-Taxxi Interni b'dikjarazzjoni causa mortis tal-10 ta' Marzu 2014 fl-atti tan-Nutar Philip Lanfranco,* ***Dokument F*** *hawn anness u dan in kwantu ghal-kwart indiviz (1/4) tal-istess fond.*

xi. *Illi Salvina Zerafa u zewgha Massimo Zerafa, permezz ta' kuntratt tat-22 ta' Dicembru 1977 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut, hawn anness u mmarkat bhala* ***Dokument G*** *bieghu u ttrassferew is-sehem taghhom ta' kwart indiviz (1/4) tal-istess fond lil uliedha bhala diretturi u ghan-nom tas-socjeta, Metarica Properties Limited.*

xii. *Illi permezz ta' kuntratt tal-28 ta' Gunju 2001 fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien, hawn anness u mmarkat bhala* ***Dokument H,*** *Metarica Properties Limited bieghet u ttrasferriet is-sehem kollu taghha lil Zerafa Holdings Limited ossia socjeta rikorrenti fil-kawza odjerna.*

xiii. *Illi skont kuntratt tas-7 ta' Marzu 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, hawn anness u mmarkat bhala* ***Dokument I,*** *Maximilian Zerafa, biegh, assenja u ttrassferixxa s-sehem tieghu fuq din il-proprjeta' u cioe ta' kwart indiviz (1/4), lis-socjeta M.A.C Limited, ossia socjeta rikorrenti fil-kawza odjerna.*

xiv. *Illi r-rikorrenti kienu u għadhom obbligati illi jġeddu l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minħabba d-disposizzjonijiet infami tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-Artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi "sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri ... jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kundizzjonijiet ġodda tat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord" u l-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 jgħid li l-Bord li Jirregola l-Kera jista' jawmenta l-kera* ***biss*** *sa massimu li ma jeċċedix l-40% ta' kemm setgħet kienet il-kera ġusta tal-fond fl-4 ta' Awissu 1914. Skont l-Artikolu 2 ta' din l-istess Liġi, il-*

fond in kwistjoni jaqa' taħt it-tifsira li l-liġi tagħti lill-kelma "ħanut" u għalhekk skont l-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 lanqas ma tista' ssir talba għar-ripreża tal-fond mir-rikorrenti għall-użu tagħhom.

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

xvi. *Illi l-kera li huma ghandhom jircievu sa llum huwa ta' circa **€3,624 fis sena** stante li l-kera kellha tizdied b'10% kull tlett snin u dawn l-awmenti ma jirreflettux il-valur tas-suq u r-rikorrenti ma kienux f'pozzizjoni li jiddeterminaw dan stante illi ma kienu qatt jistghu jirregolaw l-valur tas-suq tal-futur.*

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

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

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

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

xxi. *Illi huma qed jipprocedu b'din il-kawza kostituzzjonali sabiex jiksbu r-rimedji kollha li huma intitolati ghalihom, inkluz l-izgumbrament tal-intimati Jokate Group Companies Limited mill-fond de quo.*

xxii. *Illi dan kollu diga' ġie determinat fil-kawżi **'Amato Gauci Vs Malta'**, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-*

Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009; ***'Lindheim and others Vs Norway'*** *deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; u* ***'Zammit and Attard Cassar vs Malta'****, kawża nru. 1046/12 deciża fit-30 ta' Lulju 2015.*

xxiii. *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 .*

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

xxv. *Illi l-valur lokatizju tal-fond de quo in kwistjoni huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 u l-emendi tal-Att XXVII tal-2018 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taht l-Artikolu 1 u 14 tal-Protokol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto digà ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawzi surreferiti.*

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

bl-imgħax ta' 8% mid-data tas-sentenża u bl-ispejjeż kollha (inkluż tal-periti nominati mill-Qorti).

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

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 kawza tal-leżjoni li qed jsofru u ilhom jsofru għal għexieren ta' snin minħabba legislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien.*

Rat id-dokumenti esebiti mar-Rikors promotur, inkluz mill-Affidavit ta' Raymond Zerafa (fol 8 sa 57);

Rat id-digriet tagħha tal-14 ta' Mejju 2021 u li permezz tiegħu l-kawża ġiet appuntata għall-1 ta' Ġunju 2021 fin-12:30 p.m.

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** intavolata fil-21 ta' Mejju 2021 (fol 60) li permezz tagħha eċċeppixxa:

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti Roseanne Mattocks ghandha ggib il-prova tal-Mandat taghha;*

2. *Illi, preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, jigi rilevat illi l-procedura odjerna hija intempestiva stante illi jezistu rimedji ordinarji fil-forma ta' mezzi gudizzjarji li r-rikorrenti jista' juzufruwixxi ruhu minnhom biex jirripprendi l-pussess tal-fond de quo;*

3. *Illi ghall-iskop ta' l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti, jehtieg illi jigi puntwalizzat u indikat b'mod car liema huma l-Artikoli tal-Ligi li qeghdin jigu attakkati f'din il-kawza;*

L-Ewwel u t-Tieni Talbiet

4. *Illi fil-mertu, t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti, u dan stante li ebda dritt fundamentali tar-rikorrenti ma gew miksura, kif allegat;*

5. *Illi meta gie ffirmat dan il-kuntratt ta' lokazzjoni, id-dispozizzjonijiet legali relattivi ghat-tigdid tal-kirja u l-ammont kontrollat tal-kera fil-fazi tar-rilokazzjoni (l-artikoli 3,4,9, u 12 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) kienu diga` fis-sehh u allura l-awtur tar-rikorrenti u r-rikorrenti kienu jafu taht liema regim legali kienu sejrin jidhlu fih. Tassew il-protezzjoni tal-Ligi favur l-inkwilini kienet maghrufa minn qabel ma sar il-kuntratt tal-1977. F'dawn ic-cirkostanzi allura l-protezzjoni tal-kirja ma kenitx xi haga li giet impostata b'mod obbligatorju mill-Istat, izda kienet konsegwenza naturali ta' l-ghazla hielsa ta' l-awtur tar-rikorrenti li accettaw li jidhlu f'dak it-tip ta' kuntratt, u tal-kumpaniji rikorrenti li kienu ben konsapevoli ta' l-istess fil-mument li ghazlu li jakkwistaw l-ishma taghhom mill-fond de quo;*

6. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq **l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponenti jirrileva li skond il-proviso tal-istess artikolu, l-istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjetà skond l-interess generali. Anke skond il-gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-istat igawdi diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u x'mizuri ghandhom jittiehdu sabiex jigu indirizzati dawk il-htigijiet socjali;*

7. *Illi r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma akkwistaw titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minhabba li f'dak l-istadju certament li wiehed ma jistax jitkellem dwar possediment. Filwaqt illi dan japplika ghar-rikorrent kollha, l-esponenti jissenjala kif ir-rikorrenti MAC Ltd u Zerafa Holdings Ltd akkwistaw sehem fil-fond de quo fl-1989 u l-2001 rispettivament, u dan ben konsapevoli li qed jakkwistaw sehem ta' fond b'inkwilin fih, u fil-kaz ta' Zerafa Holdings Ltd, inkwilin taht regime legali li ppreceda l-1995. Fil-*

kaz ta' dawn iz-zewg rikorrenti, kieku wiehed kellu jikkunsidra l-argument tar-rikorrenti fuq bazi merament ta' dato ma non concesso, allura ghandu jirrizulta li kwalunkwe lanjanza li dawn iz-zewg rikorrenti jressqu tkun wahda self-inflicted, u li kwindi ghandhom jerfghu r-responsabiltajiet taghhom ghalihom.

8. *Illi r-rikorrenti jridu jipprovaw sal grad rikjest mil-Ligi l-isproporzjon jew nuqqas ta' bilanc li jallegaw;*

9. *Illi f'dan il-kaz l-indhil ta' l-Istat fl-uzu tal-proprjeta` mikrija mir-rikorrenti taqa' fl-ambitu tal-proviso tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea peress li l-mizura censurata mir-rikorrenti hija wahda legali stante illi t-tigdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll tal-valur tal-kera ghal skopijiet kummercjali tohrog mill-Ligi stess;*

10. *Illi l-iskop ta' din il-Ligi, kif konfermata wara kollox minn gurisprudenza stabbilita, ghandha ghan legittimu u hija fl-interess pubbliku għaliex il-protezzjoni ta' fondi kummercjali barra li hija mahsuba biex tipprezerva l-vijabbilita` ekonomika ta' intraprizi kummercjali, din tipprotegi l-impjieg tal-haddiema f'dawn l-intraprizi, tivvantaggja lill-konsumatur u tipprovdi stabbilita` fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-azjendi;*

11. *Illi dejjem minghajr preġudizzju ghas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta f`dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, ghandu jigi rikonoxxut li l-pozizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u ghaldaqstant ir-rikorrenti ma tistax tallega ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, multo magis, meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma jikkoncedi ebda dritt li xi hadd jircievi profitt;*

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

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

14. *Illi ghalhekk meta wiehed jizen dan kollu, il-konkluzjoni hija li anke din il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita` mhijiex ġustifikata stante li ma hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba marbuta ma' dan l-artikolu mhux misthoqqa;*

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

16. *Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispozizzjonijiet ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbazata fuq it-thaddim tal-Kapitolu 69, jigi rilevat li tali gurisprudenza hija limitata ghall-fattispecie u ghac-cirkostanzi partikolari ta' dawk il-kazijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet principju importanti: "The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants."*[1]

17. *Illi rigward l-emendi li daħlu fis-sehh permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera dahlu fis-sehh wara konsultazzjoni vasta fejn giet ukoll ippublikata l-White paper li ggib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Gunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet process bi tlett saffi u li ghaliha ppartecipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jinghad stante illi huwa ben*

[1] ***Amato Gauci v Malta*** paragrafu 55;

evidenti li l-emendi ricenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu izda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nhass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

It-Tielet Talba

18. Peress illi t-tielet talba hija konsegwenzjali ghall-ewwel talba, din ghandha tigi michuda galadarba ma hux se jirrizulta li inkisru xi drittijiet fundamentali tal-bniedem;

Ir-Raba', l-Hames, is-Sitt u s-Seba' Talbiet

***19.** Ir-raba' talba tar-rikorrenti qed tigi opposta. Il-gurisprudenza nostrali in subjecta materiae tghallimna kif f'kazijiet simili talbiet ghall-izgumbrament jigu michuda anke ghaliex dina l-Onorabbli Qorti kif adita fis-setgha kostituzzjonali taghha m'ghandhiex il-kompetenza necessarja biex tordna l-izgumbrament ta' inkwilin;*

20. Illi in kwantu ghall-hames talba, fejn jintalbu danni pekunjarji, din it-talba hija opposta, u f'kull kaz, l-oneru tal-prova ta' kwalunkwe dannu allegat jinkombi fuq ir-rikorrenti;

21. Illi in kwantu ghall-hames talba, it-talba ghal danni non-pekunjarji qed tigi opposta;

22. Illi kif diga` gie eccepit, r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma akkwistaw titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan stante li f'dak l-istadju certament wiehed ma jistax jitkellem dwar possediment. Filwaqt illi dan japplika ghar-rikorrent kollha, l-esponenti jissenjala kif ir-rikorrenti MAC Ltd u Zerafa Holdings Ltd akkwistaw sehem fil-fond de quo fl-1989 u l-2001 rispettivament, u dan ben konsapevoli li qed jakkwistaw sehem ta' fond b'inkwilin fih, u fil-kaz ta' Zerafa Holdings Ltd, inkwilin taht regime legali li ppreceda l-1995. Fil-kaz ta' dawn iz-zewg rikorrenti, kieku wiehed kellu jikkunsidra l-argument tar-rikorrenti fuq bazi merament ta' dato ma non concesso, allura ghandu jirrizulta li kwalunkwe lanjanza li dawn iz-zewg rikorrenti jressqu tkun wahda self-inflicted, u li

kwindi ghandhom jerfghu r-responsabiltajiet taghha ghalihom – anke mil-lat ta' kwalunkwe danni li talvolta dina l-Onorabbli Qorti tista takkordalhom.

23. Illi jsegwi li l-esponenti m'ghandux jigi kkundannat ihallas kwalunkwe somma lir-rikorrenti;

24. Illi in kwantu ghas-seba' talba, jigi eccepit li f'kull kaz ir-rikorrenti ma jistghux jitolbu l-imghaxijiet legali fuq kwalunkwe ammont likwidat favur taghhom in linea ta' danni mid-data tal-prezentata tar-rikors promotur tal-kawza odjerna, u dan stante li bhala principju generali, l-imghax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat. Infatti, fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et****, moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013, inghad is-segwenti:*

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

25. Illi ma jirrizultax illi qabel ma nfethu dawn il-proceduri, ir-rikorrenti ghamlu interpellazzjoni gudizzjarja ghall-hlas ta' xi ammont likwidat;

26. Illi dawn il-motivi kollha, l-esponenti jissottometti bir-rispett illi t-talbiet kollha tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-rispost ta' **Aldo Portelli** għan-nom u in rappreżentanza ta' **Jokate Group of Companies Limited**, intavolata fl-1 ta' Settembru 2021 (fol 69) li permezz tagħha eċċepixxa:

1. *Illi t-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda għaliex huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, kif ser jintqal.*

2. *Illi m'hemmx lok li l-esponent jitlef il-protezzjoni tal-Liġijiet tal-kera għaliex fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, il-provvedimenti applikabbli a tenur tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma jinfranġġux id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti. Dan għaliex il-kera applikabbli ġiet awmenta a tenur tal-Liġi u r-rikorrenti ma ħadu l-ebda pass u m'għamlu ebda talba sabiex ir-rata ta' kera għall-fond de quo tkun regolata mod ieħor bejn il-partijiet.*

3. *Illi lanqas ma jista' jintqal li r-rikorrenti qed jerfgħu piż inġust jew qed jiġu miżmuma b'mod indefinit mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom stante illi bl-operat tal-istess Liġijiet tal-kera, ir-rikorrenti jirreprendu l-pussess tal-fond de quo f'Ġunju tas-sena 2028, u dan a tenur Artikolu 1531I tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

4. *Illi r-rikorrenti u jew l-antekawża tiegħu dejjem irrikonoxxew t-titolu validu ta' kera tal-eċċepjent, u dejjem aċċettaw l-ħlas tal-kera tul is-snin bil-kundizzjonijiet kif viġenti.*

5. *Illi l-esponenti m'għamlu xejn sabiex jikkawżaw danni lir-rikorrenti iżda, kif għamlu wkoll ir-rikorrenti, applikaw a favur tagħhom il-provvedimenti tal-Liġijiet tal-pajjiż.*

6. *Illi mhux ġust u jkun diskriminatorju jekk l-esponenti jkunu żgumbrati mill-fond de quo, a tenur tat-talbiet rikorrenti, filwaqt illi l-Liġijiet li sa' llum jirregolaw l-kirja tal-istess fond jkun għadhom viġenti u jifformaw parti mill-Liġijiet tal-pajjiż.*

   Salvi eċċezzjonijiet oħra.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti mogħti fl-udjenza tat-3 ta' Novembru 2021 (fol 72) u li permezz tiegħu ġie nominat bħala perit tekniku, a spejjeż provviżorjament għar-rikorrenti, il-**Perit Ivan Giordano** sabiex jaċċedi fil-fondi mertu tal-kawża u jistabilixxi l-valur lokatizju ta' dan il-fond mill-1987 sal-preżentata tar-rikors odjern, b'intervalli ta' 5 snin matul il-perjodu kollu.

Rat ir-rapport tal-Perit tekniku nominat mill-Qorti kif maħluf fis-27 ta' Jannar 2022 (fol 75 et seq).

Rat in-nota tar-rikorrenti Raymond Zerafa et, intavolata fl-10 ta' Marzu 2022 (fol 89) li permezz tagħha ressqu numru ta' domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku.

Rat in-nota tal-**Perit Tekniku Ivan Giordano** intavolata fit-28 ta' April 2022 (fol 92) li permezz tagħha wieġeb għad-domandi in eskussjoni tar-rikorrenti.

Rat illi fl-udjenza tat-8 ta' Ġunju 2022, ir-rikorrenti ddikjaraw li m'għandhomx aktar provi x'jipproduċu.

Rat illi fl-udjenza tat-28 ta' Ottubru 2022, xehed **Raymond Zerafa** prodott mill-Avukat tal-Istat.

Rat in-Nota spjegattiva ppreżentatha mir-rikorrenti Raymond Zerafa et fit-3 ta' Novembru 2022 (fol 100).

Rat illi fl-udjenza tas-7 ta' Diċembru 2022, id-difensur tal-Avukat tal-Istat iddikajra li m'għandhux aktar provi xi jressaq. Rat ukoll illi in vista tal-fatt li s-soċjeta' intimata ma dehritx għal numru ta' udjenzi quddiem din il-Qorti, il-Qorti ddikjarat il-provi tal-partijiet magħluqa.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali estensivi tar-rikorrenti u tal-Avukat tal-Istat.

Rat illi fl-udjenza tad-29 ta' Mejju 2023, il-partijiet qabblu li l-kawża setgħet titħalla għal-llum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **<u>fatti</u>**:

Illi fl-affidavit tiegħu **Raymond Zerafa,** (u permezz ta' numru ta' dokumenti relattivi ppreżentati), spjega l-provenjenza tat-titolu tiegħu u tar-rikorrenti l-oħra fir-rigward tal-propjeta` mertu ta' din il-vertenza, ossia, l-propjetajiet **43/5 Triq Zakkarija, il-Belt Valletta** li oriġinarjament kien jappartjeni lill-ġenituri u z-zijiet tar-rikorrenti, cioe`, George, Paul, Salvina u Maximilian, lkoll aħwa Zerafa li kienu xtraw il-fond bis-saħħa ta' kuntratt tas-16 ta' Settembru 1963 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza.

Jgħid li fil-mument tal-akkwist George u Salvina Zerafa kienu miżżewġin lil Maria Dolores Zerafa u Massimo Zerafa, rispettivament, u għalhekk huma wkoll kellhom sehem mill-istess fond.

Jispjega li l-aħwa George, Paul u Salvina Zerafa mietu rispettivament fil-21 ta' Ottubru 1970, fis-6 ta' Novembru 2013 u fis-7 ta' Jannar 1978. Il-wirt ta' George Zammit u ċioe is-sehem ta' ottava parti indiviża (1/8) ddevolva fuq is-seba' uliedu u dana skont testment unica carta datat 15 ta' Settembru 1970 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut.

Jispjega li martu Maria Dolores Zerafa mietet fit-12 ta' April 2018 u s-sehem tagħha ta' ottava parti indiviża (1/8) ddevolva fuq is-sitt uliedha Carmen Mamo, Massimo Zerafa, Mary Said, Joseph Zerafa, Theresa Bonnici u Giovanna Antida Savona, flimkien man-neputijiet Roseanne Mattocks, George Anthony Grech, Christopher

Karl sive Christopher Grech u Fr. Jesmond Grech. Jgħid li l-wirt tagħha ġiet ddikjarat permezz ta' dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Maria Spiteri datata 11 ta' Ottubru 2018.

Jgħid li l-wirt ta' Paul Zerafa ddevolva fuqu u ġie ddikjarat permezz tad-dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Philip Lanfranco datata 10 ta' Marzu 2014 u dan in kwantu ta' kwart indiviż (1/4) tal-istess fond.

Jispjega li Salvina Zerafa u Massimo Zerafa permezz ta' kuntratt tat-22 ta' Diċembru 1977 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut biegħu u ttrasferew is-sehem tagħhom ta' kwart indiviż (1/4) lis-soċjeta' Metarica Properties Limited. Sussegwentament, permezz ta' kuntratt tat-28 ta' Ġunju 2001, fl-atti tan-Nutar Patrick Critien, is-soċjeta' Metarica Properties Limited biegħet u ttrasferiet is-sehem intier tagħha lil Zerafa Holdings Limited.

Jgħid li permezz ta' kuntratt tas-7 ta' Marzu 1989 fl-atti tan-Nutar Patrick Cassar, Maximilian Zerafa ttrasferixxa s-sehem tiegħu ta' kwart indiviż (1/4) lis-soċjeta' M.A.C. Limited.

Illi għalhekk mill-provi <u>mhux</u> kkontestati jirriżulta li r-rikorrenti huma l-proprjetarji uniċi tal-propjeta 43/5 Triq Zakkarija, l-Belt Valletta.

Fl-istess affidavit jispjega li l-fond in kwistjoni ġie mikri permezz ta' skrittura tat-23 ta' Diċembru 1977, li llum tiġġenera kera ta' ċirka tlett elef, sitt mija u erbgħa u għoxrin Ewro (€3,624) fis-sena. Jgħid li ġialadarba l-inkwilin kellu d-dritt ta' relokazzjoni perpetwa li jidher li ser tispicca fl-1 ta' Ġunju 2028, lilhom ġew ikkawżati danni bl-implimentazzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Jispjega li l-unika għażla li kellhom tul is-snin kienet li jbiegħu l-fond, ħaġa li ma ridux jagħmlu minħabba li dejjem ittamaw li xi darba l-fond jerġa` jiġi fil-pussess tagħhom.

Jgħidu li l-liġijiet in kwistjoni qed jiksru d-drittijiet Kostituzzjonali tar-rikorrenti li flimkien mal-antekawża qabilhom soffrew danni kbar minħabba din il-leżjoni.

Isostnu li r-rikorrenti flimkien mal-antekawża tagħhom qabilhom ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-propjeta` tagħhom mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid sfurzat tal-fond. Jispjegaw li l-ammont ta' taxxa ta' suċċessjoni li ħallsu fuq dan il-fond qatt m'huma ser jirkuprawh bil-kera miżera li qegħdin jirċievu.

Mistoqsi in kontro-eżami dwar l-ammont ta' kera perċepita jgħid li fis-sena kurrenti l-kera kienet ta' tlett elef u sitt mitt Ewro (€3,600) fis-sena u kienet tiżdied bir-rata ta' ħamsa fil-mija (5%) kull sena. Jikkonferma li ħadd mir-rikorrenti tul is-snin ma ntavola proċeduri sabiex togħla l-kera jew biex jitjiebu l-kundizzjonijiet tal-istess.

Mistoqsi jekk qattx tkellmu mas-soċjeta' inkwilina Jokate sabiex jaslu fi ftehim jgħid li darba talbuh joħroġ u jagħtuh rigal u rrifjuta. Jgħid li minn meta fetħu

l-kawża kien talabhom somma sabiex joħroġ iżda huma kienu rrifjutaw. Jikkonferma li l-kirja skont il-liġi ser tiġi fi tmiemha fl-2028.

Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll rendikont tal-kera perċepita mill-1978 sas-sena 2022 li tammonta għas-somma ta' sebgħa u sebgħin elf u sebgħa u sittin Ewro u wieħed u għoxrin ċenteżmu (€77,067.21)

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Ivan Giordano,** b'rapport maħluf fis-27 ta' Jannar 2022 (fol 75 et seq), irrelata li l-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' tliet mija u tmenin elf Ewro (€380,000).

Bħala valur lokatizzju tal-fond, dan huwa indikat fir-rappot tieghu kif mitlub, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1987 sas-sena 2021, u jirriżulta illi l-kera ġusta a bażi ta' tlieta fil-mija (3%) tal-valur tal-prorpjeta' fuq is-suq kellha tkun:

1987 sa 1991	€1,311 fis-sena	€6,555 ta' ħames snin
1992 sa 1996	€2,149 fis-sena	€10,745 ta' ħames snin
1997 sa 2001	€3,839 fis-sena	€19,195 ta' ħames snin
2002 sa 2006	€5,136 fis-sena	€25,680 ta' ħames snin
2007 sa 2011	€9,250 fis-sena	€46,250 ta' ħames snin
2012 sa 2016	€8,358 fis-sena	€41,790 ta' ħames snin
2017 sa 2020	€12,151 fis-sena	€60,755 ta' erba' snin
2021	€13,300 fis-sena	€13,300 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' mitejn u erbgħa u għoxrin elf, mitejn u sebgħin Ewro (€224,270) mis-sena 1987 sal-aħħar tas-sena 2021, bħala intorjtu ta' kera illi kien ikun giust u ekwu skond il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Fit-tweġibiet tiegħu għad-domandi in ekussjoni tar-rikorrenti jgħid li sabiex wasal għal valur lokatizzju għamel użu mill-*Property Price Index* kif maħruġ mill-Bank Ċentrali sabiex jasal għall-valur fuq is-suq miftuħ tal-propjeta` u minn hemm jestrapola il-valur lokatizzju abbażi tal-persentaġġ ta' tlieta punt tnejn fil-mija (3.2%).

Jikkonferma li f'partijiet mill-Belt Valletta l-propjeta` għoliet b'rata aktar mgħaġġla milli f'postijiet oħra. Mistoqsi jekk ikkonsultax ma aġenti tal-propjeta`, speċjlament dawk li jikru fl-istes triq, sabiex jistabilixxi l-valur lokatizzju jgħid li le. Mistoqsi dwar jekk ikkunsidrax il-potenzjal tal-propjeta` jgħid li dan sar peress li rrimarka li l-ħanut jista` jibdel il-ġeneru tiegħu.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-**sottomissjonijiet** magħmula mill-partijiet, il-Qorti tislet is-segwenti:

Ir-rikorrenti, fis-sottomissjonijiet tagħhom jibdew biex jgħidu li fir-rigward tal-prova tat-titolu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma hemmx il-bżonn li wieħed jipprova titolu assolut iżda biss li għandu jedd fuq il-ħaġa. Jispjegaw li minkejja dan, r-rikorrenti pproduċew provi ampji biex jaffermaw it-titolu tagħhom.

Fir-rigward tal-eċċezzjoni safejn l-ilment jinsab dirett kontra l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta isostnu li huwa ben magħruf li fejn jidħol l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-marġini ta' apprezzament mogħtija lill-Istat huwa wiesgħa ħafna. B'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Anthony Aquilina v Malta** deċiża fil-11 ta' Diċembru 2014 jgħidu li din il-Qorti trid tara mhux biss jekk l-inteferenza tal-istat hux għall-interess ġenerali iżda wkoll jekk b'tali interferenza is-sid ġiex kostrett li jbati minn piż sproporzjonat u eċċessiv. Isostnu li f'dan il-kaz m'hemm ebda lok għal protezzjoni soċjali u/jew intereferenza mill-istat u dana stante li l-attivita ġestita mill-intimat fil-fond *de quo* hija waħda purament kummerċjali, bl-għan ta' profitt. Jissottomettu li la darba li l-istat jikkunsidra li l-istabillimenti kummerċjali għandhom ikollhom protezzjoni għandu jkun hu li jerfa tali piż.

Isostnu li fuq kollox għandu jkun sodisfatt ir-rekwiżit tal-proporzjonalita, u dana b'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Amato Gauci vs Malta** deċiża fil-15 ta' Diċembru 2009. Jissottomettu li f'dan ir-rigward, din il-Qorti għandha faċilment tikkonkludi li l-liġijiet viġenti imponew fuq ir-rikorrenti piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin u li l-istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tagħhom u dan b'leżjoni kemm tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u kemm bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

Fir-rigward ta' danni morali jirreferu għas-sentenza deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Anna Galea et vs L-Avukat Ġenerali et** deċiża fl-24 ta' Ottubru 2019 u jirrimettu ruħhom għall-ġudizzju tal-Qorti.

Mill-banda l-oħra għal dak li għandu x'jaqsam ma dannu pekunjarju isostnu li għalkemm ir-ratio legis wara d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 kien illi tkun ippreservata l-vijabilita ekonomika tal-azjendi kummerċjali, llum dan m'għadux meħtieġ. B'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar vs Malta** deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 jgħidu li l-kumpens pekunjarju m'għandux ikun sħiħ u iktar ma jkun sinifikanti l-grad tal-interess pubbliku li jkun ġie protett iktar għandha tkun kbira r-riduzzjoni mill-valur tas-suq ħieles. Isostnu li f'dan ir-rigward m'għandu jkun hemm ebda riduzzjoni stante li ma hemm ebda għan leġittimu. Jirreferu għad-deċiżjoni, fuq ċitata fl-ismijiet **Anna Galea et vs L-Avukat Ġenerali et** fejn il-Qorti Kostituzzjonali rrevediet l-ammont ta' kumpens sabiex ikun iktar favorevoli.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Minn naħa tiegħu **l-Avukat tal-Istat**, fir-rigward tal-eċċezzjoni dwar it-titolu tar-rikorrenti jelenka l-ishma pertinenti lil kull wieħed u waħda mir-rikorrentu u għalhekk qiegħed jimplika l-aċċettazzjoni tiegħu tat-titolu kif pruvat mir-rikorrenti.

Minkejja dan isostni li, ai termini tas-seba' eċċezzjoni tiegħu, ma jistax jingħad li s-soċjetajiet rikorrenti MAC Ltd u Zerafa Holdings Ltd soffrew leżjoni tad-drittijiet tagħhom u dana stante li huma akkwistaw l-ishma rispettivi tagħhom fil-propjeta fl-1989 u fl-2001 u kienu ben konsapevoli tas-sitwazzjoni li tinsab fiha l-propjeta`. In sosten ta' dan jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Doris Laferla et vs L-Avukat tal-Istat et** deċiża minn din il-Qorti, diversament preseduta, fit-18 ta' April 2023. Konsegwentament f'każ li din il-Qorti ssib leżjoni, s-sehem ta' nofs indiviż (1/2) għandu jitnaqqas.

Fir-rigward tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu u ċioe` li Roseanne Mattocks għandha ġġib prova tal-Mandat tagħha isostni li din l-eċċezzjoni ġiet injorata għal kollox mir-rikorrenti li fil-mori ta' dawn il-proċeduri ma ġabu ebda prova li r-rikorrenti Roseanne Mattocks setgħet tidher għan-nom ta' ħaddieħor. B'konsegwenza ta' dan ir-rikorrenti George Anthony Grech mhux rappreżentat fil-kawża u għalhekk il-porzjon tiegħu ta' 1/96 ma huwiex rappreżentat.

Isostni wkoll li Josephine Grech ma hiex parti mill-kawża u ma nġiebet ebda prova li mietet jew li wiritha ħaddieħor u għalhekk is-sehem ta' ottava (1/8) ma jsib ebda rappreżentazzjoni f'din il-kawża.

Oltre` minn hekk, isostni li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw li seħħet leżjoni fil-konfront tagħhom f'perjodu qabel ma saru sidien tal-propjeta *de quo*. In sosten ta' dan jirreferi għas-sentenzi ta' din il-Qorti, diversament preseduta, fl-ismijiet **Robert Calleja et vs Mary Bonello et** deċiża fil-25 ta' Novembru 2021, **Doreen Grime et vs Awtorita tad-Djar et** deċiża fit-3 ta' Diċembru 2020 u **Karin Spiteri Maempel et vs Avukat tal-Istat et** deċiża fis-26 ta' April 2022.

Fil-mertu jissottometti li d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 joħolqu l-proporzjonalita` meħtieġa peress li dan l-Att jinkludi diversi dispożizzjonijiet li jxeqilbu l-bilanċ favur is-sidien. Isostni li fl-2028, il-kirjiet kummerċjali kollha ser jintemmu *ipso jure* u għalhekk la jista` jingħad li hemm rilokazzjoni indefinita u lanqas ma jista` jingħad li l-Istat ma pprovdiex soluzzjoni għas-sidien.

Isostni li talbiet għall-żgumbrament u sabiex is-sid jiġi ri-integrat fil-pussess għandhom ikunu miċħuda u dana stante li hemm ġurisprudenza kostanti li dawn it-tip ta' talbiet m'għandhomx lok f'forum kostituzzjonali. Fir-rigward ta'

kumpens, iqis żewġ xenarji u ċioe dak fejn il-kumpens jiġi kkalkolat mill-1987 f'liema każ m'għandux jeċċedi s-somma ta' tnejn u sittin elf, ħames mija u ħamsin Ewro (€62,550) u dak fejn il-kumpens jiġi kkalkolat minn meta r-rikorrenti wirtu, f'liema każ l-kumpens m'għandux jeċċedi s-somma ta' ħmistax -il elf Ewro (€15,000).

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi stabbiliti il-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet għalhekk, il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex teżami u tiddeċiedi dwar l-eċċezzjonijiet preliminari imqajma mill-intimati fir-risposti tagħhom:

- **<u>Eċċezzjoni dwar il-prova tal-mandat ta' Roseanne Mattocks</u>**

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti Roseanne Mattocks kellha ġġib prova tal-mandat tagħha fir-rigward tal-assenti George-Anthony Grech.

Il-Qorti fliet il-provi kollha ppreżentati mir-rikorrenti inkluż l-affidavit tar-rikorrent Raymond Zerafa u minn imkien ma jirriżulta l-mandat ta' Roseanne Mattocks fir-rigward ta' George-Anthony Grech. Fl-assenza ta' dan id-dokument kruċjali, din il-Qorti m'għandha l-ebda prova u/jew serħan il-moħħ li George-Anthony Grech verament ried li l-affarijiet tiegħu, almenu relattivi ghal dawn il-proceduri, jiġu amministrati minn Roseanne Mattocks. Isegwi wkoll li għalhekk, din il-Qorti m'għandha l-ebda garanzija li l-istess George-Anthony Grech verament ried ikun parteċipi f'dawn il-proċeduri.

Għalhekk din il-Qorti ser tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tiddikjara lil George-Anthony Grech bħala mhux parti f'din il-kawża.

- **<u>Eċċezzjoni dwar in-nuqqas t'eżawriment tar-rimedju ordinarju</u>**

Fit-tieni eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li din il-proċedura hija intempestiva stante illi jeżistu rimedji ordinarji fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li r-rikorrenti jista' jużufruwixxi ruħu minnhom biex jirripprendi l-pussess tal-fond *de quo*. In kwantu illi t-talbiet huma bbazati fuq lezjoni konvenzjonali, il-Qorti tifhem illi din l-eccezzjoni qed tinghata ai termini tal-proviso ghall-Artikolu 4(2) tal-KAP 319 tal-Ligijiet ta' Malta, li ghandha l-istess effetti tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et** deċiża fid-29 t'April 201314 u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 –

"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet "Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:

"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:

a. Meta hu ċar li hemm meżżi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;

b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni;

c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;

d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;

e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;

f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."

Illi l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet "Philip Spiteri vs Sammy Meilaq" (deċiża fit- 8 ta' Marzu 1995) qalet ukoll li:

"Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx, rimedju ħlief Kostituzzjonali – allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni". F'din is-sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma 'komplessa' jiżdied il-kliem 'jew inkella mħallta'.

……

Fil-kawża fl-ismijiet "Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et" (deċiża mill-Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, fit-30 ta' Settembru 2010) ġie dikjarat illi:

"L-eżistenza ta' rimedju ieħor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti lir-rikorrenti suċċess garanti. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi.

Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-mezzi, qabel ma jirrikorri għarrimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-mezzi jew wara li jidher li dawk il-mezzi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali."

Illi f'dan is-sens wieħed jista' jsib ukoll l-insenjament fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet "Joseph Fenech vs Awtorita' tal-Ippjanar et" deċiża fid-9 ta' Novembru 2012….

Illi wieħed għandu jqis li kemm l-artikolu invokat mill-intimati u kemm il-Kostituzzjoni ta' Malta ssemmi mezzi li 'kienu disponibbli' u allura anke jekk kien hemm mezzi li 'kienu' disponibbli għar-rikorrent iżda li minħabba t-trapass taż-żmien ma jkunux għadhom (disponibbli), il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha."

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et** deċiż fis-27 ta' Frar 2006[2] b'riferenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

"Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli."[3]

"Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun

[2] Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005

[3] **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deciza 7 ta' Marzu 1994

> *sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.'"*[4]
>
> *"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali taghha."*[5]
>
> *"Il-Prim Awla tal-Qorti Civili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."*[6].

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern ir-rikorrenti kellhomx a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnhom.

Madankollu jispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li fil-parametri tad-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni - tagħżel Hl jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli.

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjeta' tal-Għadu et** deċiż fil-25 ta' Mejju 2016[7]:

> *"….d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u talartikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;"*

F'dan ir-rigward fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat isostni li r-rikorrenti kellhom rimedji disponibbli għalihom quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u dan fis-sens li wieħed jista' jiżgombra kwalunkwe persuna li ma ħaqqiex il-protezzjoni tal-Kap 69 ai termini tal-artikolu 9(a) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Jgħid ukoll li l-artikolu 4 moqri mal-artikolu 3 tal-istess att japplika indiskriminament għall-kirjiet residenzjali u kummerċjali u jipprovdi wkoll ċirkostanzi fejn jista' jintalab żgumbrament. Oltre minn hekk, isostni li permezz tal-Att X tal-2009 u l-Att V tal-2010 il-valur tal-kera għola b'mod sostanzjali.

Il-Qorti fliet bir-reqqa l-artikoli ċitati mill-Avukat tal-Istat iżda filwaqt li hi tal-fehma li għall-kirjiet li jikkonċernaw fond ta' abitazzjoni, llum is-sid verament għandu rimedju ordinarju sa minn Ġunju 2021, ma jistax jingħad l-istess fir-rigward tal-kirjiet kummerċjali, fejn is-sid għadu sa llum m'għandux dan ir-

[4] **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deciza 6 t'April 1995
[5] **Stephen Falzon vs Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deciza 14 ta' Frar 2002
[6] **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deciza 31 ta' Mejju 2000

[7] Rik 40/10

rimedju. Oltre minn hekk, anke fil-każijiet ta' dar ta' abitazzjoni s-sid m'għandux rimedju li jmur lura għaż-żminijiet preċedenti għal Ġunju 2021.

Għalhekk din il-Qorti sejra tgħaddi biex tiċħad din l-eċċezzjoni.

- **Eċċezzjoni rigward indikazzjoni eżatta tal-artikoli mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li qegħdin jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti**

Fit-tielet eċċezzjoni, l-intimat Avukat tal-Istat jargumenta li r-rikorrenti għandhom jindikaw liema artikoli tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta allegatament qegħdin jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom.

Il-Qorti tirrileva li għalkemm ma ġewx speċifikatament elenkati, ma hemmx dubju f'moħħ il-Qorti li l-lanjanza tar-rikorrenti hija marbuta mal-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kap 69 flimkien mad-dispożizzjonijiet relattivi tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta ntrodotti bl-Att X tal-2009, liema liġijiet jirregolaw il-kirjiet bħal dawk in kwistjoni partikolarment dawk li qegħdin jostakolaw ir-ripresa tal-fond u li jirregolaw il-quantum tal-kera.

Għalhekk din il-Qorti ser tgħaddi biex tiċħad din l-eċċezzjoni

- **Eċċezzjoni dwar *pacta sunt servanda***

Fil-ħames eċċezzjoni tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-antekawża tar-rikorrent daħlu fil-kirja volontarjament, u f'kull każ b'għarfien sħiħ tad-dispożizzjonijiet tal-liġi li kellhom jirregolaw din il-kirja.

Il-Qorti tirrileva li dan l-argument spiss jitqajjem kemm quddiem il-Qrati tagħna u anki quddiem il-Qorti ta' Strasburgu, u l-pożizzjoni tal-Qrati dejjem kienet li dan l-argument ma jsibx bażi, kemm għax jekk l-antekawża tar-rikorrenti riedu li jkollhom xi forma ta' introjtu mill-fond, huma bilfors kellhom jikruh taħt il-liġijiet viġenti ta' dak iż-żmien, kif ukoll għaliex la l-antekawża tar-rikorrenti u lanqas ir-rikorrent innifshom ma kienu f'pożizzjoni li jipprevedu l-bidliet soċjali u l-progress soċjo-ekonomiku li kien ser jiġi ġġenerat fil-pajjiż, u għalhekk żgur li ma setgħux ibassru b'liema mod kienu ser jogħlew il-kirjiet ta' fondi kummerċjali matul iż-żmien.

Il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **David Pullicino et vs. Avukat Ġenerali et**, peress li jista' jkun ta' siwi biex jiġi indirizzat dak li qiegħed jipprova jqanqal l-intimat Avukat tal-Istat b'din l-eċċezzjoni tiegħu:

> *"Il-fatt waħdu li sid jipprova jikseb l-akbar ġid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b'daqshekk li jkun qabel ma' dik il-qagħda u warrab kull ilment li jista' għandu dwar iċ-ċaħda jew*

l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu minħabba f'liġi bħal dik jew illi irrinunzja għall-jedd li jitlob rimedju (ara Robert Galea vs Avukat Ġenerali et, 07/02/2017)."

Għalhekk din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tiċħad din il-ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat

- **<u>Eċċezzjoni dwar l-ilment tar-rikorrenti qabel ma saru sidien tal-propjeta`</u>**

Fis-seba' eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li r-rikorrenti ma jisgħux jilmentaw dwar perjodu qabel ma saru sidien tal-propjeta.

Fir-rigward tal-ewwel punt il-Qorti tosserva dak illi qalet il-Qorti Kostituzzjonali, fil-kawza **Nutar Dr Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat** deciza fl-4 ta' Mejju 2022:

> *14. Huwa minnu li l-appellant wiret nofs is-sehem ta' missieru mill-fond in kwistjoni fil-21 ta' Marzu 2010 u nofs is-sehem l-ieħor li kien jappartjeni lil ommu fl-14 ta' Marzu 2017. Iżda dan ma jfissirx li għall-perjodu preċedenti għall-14 ta' Marzu 2017 m'għandux jedd jippretendi kumpens. Dan peress li r-rikorrent hu werriet universali tal-ġenituri tiegħu.*
>
> *15. F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Anthony Debono et v. L-Avukat Ġenerali** et tat-8 ta' Ottubru 2020:*
>
>> *"34.Tassew illi d-data relevanti meta beda l-ksur tal-jeddijiet tal-atturi hija l-2004, mhux għax f'dik is-sena wirtu l-fond – għax meta wirtu l-fond wirtu wkoll id-dritt li kellu l-awtur tagħhom għal kumpens talli nkisru d-drittijiet tiegħu – iżda għax f'dik is-sena l-konvenuti Mifsud wirtu l- kirja mingħand in-nanna".*
>
> *16. L-istess raġunament sar fis-sentenza **Carmel sive Charles Sammut et v. Maria Stella Dimech** et tas-26 ta' Mejju, 2021:*
>
>> *"17. Il-fatt li l-proprjeta` għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid."*
>
> *17. Aktar reċentement, fil-każ fl-ismijiet **Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat**, deċiża minn din il-Qorti fis-26 ta' Jannar 2022, reġa' ġie mtenni illi:*

"26. Fir-rigward tal-argument illi d-danni akkordati huma eċċessivi, il-Qorti tibda billi tosserva illi ma taqbilx mal-ewwel Qorti li ż-żmien relevanti beda jiddekorri mill-2001, u ċioe` minn meta l-fond in kwistjoni sar proprjeta` tal-atturi. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw dan il-fond bħala l-eredi ta' ommhom, u għalhekk iż-żmien relevanti m'għandux jiġi ristrett għad-data meta l-atturi saru l-proprjetarji, ġaladarba bħala eredi ta' ommhom, huma daħlu fiż-żarbun tagħha. Dan ifisser għalhekk li l-ewwel Qorti ma akkordatx kumpens għal numru ta' snin li għalihom l-atturi kienu ntitolati għal kumpens."

18. Il-pożizzjoni ta' din il-Qorti hi ċara u m'hemmx x'jingħad iktar.

Ukoll, l-istess Qorti Kostituzzjonali fil-kawza **Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** tal-4 ta' Mejju 2022 qalet:

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

Applikat dan l-insenjament għall-każ odjern jirriżulta li ma hemmx dubju li l-ishma li ddevolvew favur ir-rikorrenti Raymond Zerafa, Carmen Mamo, Massimo Zerafa, Mary Said, Joseph Zerafa, Theresa Bonnici, Giovanna Antida Savona, Roseanne Mattocks u Christopher Karl sive Christopher Grech u Fr Jesmond Grech kollha ddevolvew minn eredita` universali u għalhekk din il-Qorti fil-konfront tagħhom ser tapplika l-insenjament fuq kwotat u jekk kemm -il darba tillikwida kumpens dan ikun mill-1987 u mhux minn meta saru sidien tal-propjeta`.

Mhux l-istess jista' jingħad fil-konfront taż-żewġ soċjetajiet rikorrenti M.A.C. Limited u Zerafa Holdings Limited li t-tnejn akkwistaw is-sehem tagħhom fil-propjeta` permezz ta' att *inter vivos* u għalhekk jekk kemm -il darba tillikwida kumpens fil-konfront tas-soċjetajiet rikorrenti dan għandu jkun minn meta saru propjetarji tal-fond jew sehem mill-fond *de quo.*

Il-Qorti tinnota wkoll li s-sehem li Josephine Grech wirtet mingħand missierha Joseph Zerafa għandu jiġi eskluż u dana stante li Josephine Grech la hi parti fil-kawża u lanqas ma nġiebu provi dwar kif iddevolva s-sehem tagħha.

Għalhekk, jekk kemm -il darba din il-Qorti ssib li hemm leżjoni ta' dritt fundamentali u tiġi biex tillikwida l-kumpens, dan ser tkun qed tagħmlu pro-rata fis-segwenti porzjonijiet:

- **Raymond Zerafa – sehem ta' kwart indiviż sa mill-1987**
- **Carmen Mamo, Massimo Zerafa, Mary Said, Joseph Zerafa, Theresa Bonnici, Giovanna Antida Savona, Roseanne Mattocks u Christopher Karl sive Christopher Grech u Fr Jesmond Grech – sehem ta' kwart indiviż li minnu jridu jitnaqqsu s-sehem ta' 1/64 li jappartjeni lil Josephine Grech u s-sehem ta' 1/196 li jappartjeni George Anthony Grech u b'hekk is-sehem ta' 719/3136 sa mill-1987**
- **MAC Limited – sehem ta' kwart indiviż mis-7 ta' Marzu 1989**
- **Zerafa Holdings Limited – sehem ta' kwart indiviż mit-28 ta' Ġunju 2001**

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

L-ewwel talba tar-rikorrenti hija sabiex din il-Qorti tiddikara li l-fatti premessi jagħtu lok għal vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem, liema artikolu jipprovdi testwalment hekk:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.*

Ħadd ma għandu jigi pprivat mill-possedimenti tiegħu hlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

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

Dan l-Artikolu huwa artikolat fuq tlett principji:

i) Kull persuna, sew dik naturali kif ukoll dik morali, ghandha dritt ghat-tgawdija tal-proprjeta b'mod pacifiku;

ii) Tnaqqis fit-tgawdija tal-proprjeta jista` jkun biss gustifikat jekk jintwera li jkun sar fl-interess pubbliku. Dan mhuwiex dritt assolut u huwa soggett ghal kondizzjonijiet mahsuba fil-ligi u ghall-principji ta' dritt internazzjonali. Min ikun imcahhad huwa ntitolat ghal kumpens xieraq

iii) L-Istat ghandu d-dritt li jghaddi ligijiet sabiex b'mod xieraq jikkontrolla l-użu tal-ġid fil-interess pubbliku.

F'dan ir-rigward intqal fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et**[8]

"...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta` u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll.

Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta'

(i) legalita` (lawfulness),
(ii) ghan legittimu fl-interess generali, u
(iii) bilanc gust. "

Il-Qorti tosserva li fis-sentenza **Cassar v. Malta** deċiża fit-30 ta' Jannar 2018, il-Qorti Ewropea applikat dawn il-prinċipji għal-liġi li dwarha jilmentaw ir-rikorrenti, jew liġijiet simili, u l-applikazzjoni tagħhom fir-realta' tas-suq tal-lum. Il-Qorti Ewropea applikat dawn il-prinċipji, u għamlitha cara li:

[8] Qorti Kostituzzjonali deciza fil-31/01/2014

"what might be justified at a specific time might not be justified decades later (see Amato Gauci, cited above, § 60). In the present case, while it is true that the applicants knowingly entered into the rent agreement in 1988 with the relevant restrictions (specifically the inability to increase the rent or to terminate the lease), the Court considers that the applicants could not reasonably have foreseen the extent of inflation in property prices in the decades that followed (see Zammit and Attard Cassar, cited above, § 50). Once the discrepancy in the rent applied and that on the market became evident, they were unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which they did in 2010, but which were to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their application thus constituted interference in their respect …

50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see HuttenCzapska v. Poland [GC], no. 35014/97, §§ 160-61, ECHR 2006-VIII; Bittó and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014; and R & L, s.r.o. and Others, cited above, § 108) …

53. In the present case the Court can accept that the applicable legislation in the present case pursued a legitimate social-policy aim,specifically the social protection of tenants (see Amato Gauci, cited above, § 55, and Anthony Aquilina, cited above, § 57). It is, however, also true that the relevance of that general interest may have decreased over time, particularly after 2008 (see Anthony Aquilina, cited above, § 57), even more so given that following that date, the only person benefiting from the impugned measures was P.G., whose financial situation as shown before the domestic courts and which is not being contested before this Court, leaves little doubt as to P.G's necessity for such a property, and at a regulated rent …

57. As to the rent payable, the Court is ready to accept that EUR 466 annually was a more or less reasonable amount of rent in 1988 – particularly given that it was an amount of rent which the applicants were aware of and in spite of which they decided to purchase the property with the relevant restrictions. Furthermore, it was an amount of rent which the applicants expected to receive for a number of years, at least until the demise of J.G. and his wife. Moreover, the Court accepts that at the relevant time the measure

> *pursued a legitimate social-policy aim (see paragraph 53 above) which may call for payments of rent at less than the full market value (see Amato Gauci, § 77).*
>
> *58. The same cannot be said after the passage of decades, during which the rent had remained the same (as stated by the parties and the domestic courts, the rent is still EUR 466 annually). The Court has previously held that there had been a rise in the standard of living in Malta over the past decades (see Amato Gauci, cited above, § 63, and Anthony Aquilina, cited above, § 65). Thus, the needs and the general interest which may have existed in 1979 must have decreased over the three decades that ensued (see Anthony Aquilina, cited above, § 65)..”*

Fil-kuntest ta’ fond kummercjali fil-Belt Valletta, riċentement, fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Carmel Apap Bologna Sceberras D’Amico Inguanez vs Avukat Generali et**, il-Qorti Kostituzzjonali ghamlet taghha l-konkluzjonijiet tal-Prim’Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fl-istess kaz, fejn inghad dan li gej:

> *Jidher mill-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea illi l-interess ġenerali ma jeħtieġx li jkun wieħed relattiv għall-akkomodazzjoni soċjali; l-għan jista’ jkun wieħed soċjali, ekonomiku, jew xi għan ieħor li jista’ talvolta jiġi meqjus bħala wieħed fl-interess pubbliku anke jekk il-komunità in ġenerali ma jkollhiex użu jew tgawdija diretta tal-proprjetà in kwistjoni (fn. 6 James and Others vs The United Kingdom, (QEDB 21/02/1986; Scotts of Greenock Ltd and Lithgows Ltd vs The United Kingdom (KEDB 17/12/1987), 104), u wkoll għal protezzjoni tal-morali (fn. 7 Handyside vs the United Kingdom, (EDB 7/12/1976 62 – 63). Fir-rigward tal-leġislazzjoni mmirata lejn il-protezzjoni t’intrapriżi kummerċjali intqal illi Rent regulation to preserve the economic viability of commercial enterprises in the interest of both those enterprises and the consumer, was also in the general interest. (fn. 8 G vs. Austria (KEDB 7/06/1990).*
>
> *Għalkemm l-interferenza fid-dritt tal-proprjetà tar-rikorrenti f’dan il-każ ma kienx għal skopijiet t’għajnuna soċjali jew t’akkomodazzjoni residenzjali, il-Qorti tqis illi xorta waħda l-għan tal-liġi kien wieħed leġittimu fl-interess ġenerali, sabiex jgħin lill-intrapriżi kummerċjali u konsegwentement l-ekonomija tal-pajjiż in ġenerali (fn. 9 ara f’dan is-sens Zammit and Attard Cassar vs Malta (QEDB 30/07/2015) 56: “As to the legitimate aim pursued, the Government submitted that the measure, as applied to commercial premises, aimed to protect the stability of businesses and the public services such businesses provided. The measure*

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

Il-Qorti tqis illi l-leġislatur għaraf però li aktar ma jmur iżżmien, anqas m'għad hemm bżonn ta' din il-protezzjoni mogħtija lil intrapriżi kummerċjali tant illi permezz tal-Att X tal-2009 introduċa emendi li għandhom l-iskop li jtemmu l-protezzjoni tal-kirjiet kummerċjali. …

30. Imma l-leġiżlatur għandu l-obbligu li jassigura li kull miżura leġiżlattiva introdotta minnu tkun proporzjonata u toffri bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien, min-naħa l-waħda, u l-jeddijiet ta' min ikun qiegħed jibbenefika minn miżuri bħal dawn fl-interess ġenerali. Il-leġiżlatur għandu l-obbligu li jassigura li ċċittadin privat ma jsofri l-ebda preġudizzju bl-introduzzjoni ta' liġijiet bħal dawn, u li s-sidien jingħataw kumpens ġust għall-kontroll fl-użu tal-proprjetà tagħhom. …

Fl-istess sentenza, il-Qorti Kostituzzjonali ziedet tghid li l-protezzjoni ta' kirjiet kummerċjali hija għan leġittimu fl-interess ġenerali. Dan fil-fatt jinsab konfermat mill-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti Ewropea, skont liema l-protezzjoni ta' kirjiet kummerċjali hija fl-interess kemm tal-intrapriżi kummerċjali u kemm tal-konsumaturi u hija ntiża sabiex tgħin u tissalvagwardja l-ekonomija tal-pajjiż…'

31. Il-Qorti tqis li d-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009 ftit joffru konfort lir-rikorrent fis-sitwazzjoni li jinsab fiha, u dan għaliex huwa ristrett kemm fl-ammont ta' kera li jista' jirċievi, liema ammont ta' kera ċertament li ma jirriflettix ir-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż, u huwa ukoll ristrett fir-rigward taż-żmien meta huwa jista' jieħu l-pussess lura tal-fond, għaliex ser ikun ferm diffiċli għalih li jirriprendi pussess tal-fond qabel l-2028. Għalhekk issoċjetà intimata ser tkun ilha fl-okkupazzjoni tal-fond għal aktar minn sittin sena. Il-Qorti qieset li tul dawn is-snin kollha s-soċjetà intimata gawdiet dan il-fond, mexxiet attività ekonomika minnu, fl-istess ħin li kienet protetta fil-pussess tal-fond u fil-kera li tista' tintalab tħallas

għall-okkupazzjoni tal-fond. Il-Qorti tqis li għalkemm l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 tejbu xi ftit is-sitwazzjoni tar-rikorrent, madanakollu dawn xorta waħda jonqsu milli jindirizzaw is-snin twal ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien u r-rimedju li joffru qajla jista' jitqies li huwa suffiċjenti. Huwa ċar għalhekk li r-rikorrent Rikors Kostituzzjonali Nru 112/2019 LM Qrati tal-Ġustizzja Paġna 31 minn 34 jistħoqqlu kumpens għal dan il-ksur, partikolarment in vista tal-fatt li kif ġie stabbilit mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, it-telf tar-rikorrent bejn il-kirjiet attwalment riċevuti u dak li seta' jirċievi bejn l-1987 u l-2019 jammonta għas-somma sostanzjali ta' €3,735,308.91.

Huwa għalhekk ċar għal din il-Qorti li l-piż li kellhom iġorru r-rikorrenti kien spoporzjonat u eċċessiv u d-drittijiet konvenzjonali tal-atturi sanċiti permezz tal-Artikolu wiehed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġew ampjament leżi. Ir-rikorrenti kienu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom bla ma ngħataw kumpens xieraq.

Għaldaqstant l-ewwel talba tar-rikorrenti, fejn din tirrigwarda dikjarazzjoni li kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom, u partikolarment, kif stabbilit, tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ser tiġi milqugħa.

RIMEDJI

Ir-rikorrenti talbu li jingħataw ir-rimedji kollha li din il-Qorti jidhrilha xierqa.

F'dan ir-rigward, din il-Qorti qegħda tirreferi għal kawza **Robert Galea vs Avukat Generali et**[9], fejn il-Qorti kkonsiderat:

Illi f`dan ir-rigward u wara li hasbet fit-tul, il-Qorti taghzel li taghmel taghha l-principji imwettqa mill-Qorti Kostituzzjonali f'cirkostanza bhal din (Ara Kost. 31.1.2014 fil-kawza fl-ismijiet Dr. Cedric Mifsud et vs L-Avukat Generali et §§ 32 – 36) u tghid li l-intimati Ganado ma jistghux jibqghu jinqdew bid-dispozizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-kapitolu 158 tal-Ligijiet ta` Malta ladarba b`dak il-mod ir-rikorrent ikun qieghed igarrab ksur tal-jedd tieghu taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Min-naha l-ohra, huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta` Qorti mitluba tistharreg ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-gid u l-ghoti ta` kumpens xieraq biex tordna t-tnehhija millpost tal-okkupant li jkun.

[9] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottobru 2020

F`kaz bhal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-ligi taghti l-kompetenza specjali biex iqis kwestjonijiet bhal dawn. Dan jinghad ukoll minkejja li din il-Qorti tgawdi setghat wesghin ta` rimedju li tista` taghti f`kaz li ssib ksur ta` xi jedd fundamentali tal-parti attrici.

Din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali li ġie ripetut numru ta' drabi. Proċeduri kostituzzjonali ma humiex il-forum adattat sabiex jiġi deċiż jekk kirja għandhiex tiġi ddikjarata xolta jew jekk l-inkwilini għandux jiġi żgumbrat jew le mill-fond.

Minkejja dan u stante l-fatt li l-Qorti qed tikkonsidra li d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, bħala konsegwenza ta' dan, dik l-liġi m'għandiex ikollha aktar effett bejn il-partijiet. Illi għalhekk s-soċjeta' intimata Jokate Group of Companies Limited ma tistax aktar tistrieħ fuq il-protezzjoni li kienet tgawdi mid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex tibqa' tokkupa l-fond *de quo*.

Il-likwidazzjoni tal-kumpens

Illi rigward il-kumpens, ingħad li "*r-rimedju li taghti din il-Qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili ghal opportunita mitlufa*".[10]

Il-Qorti Kostituzzjonali daħħlet fid-dettal fuq dan l-punt fil-kawza[11]:

Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti* ***Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et V Kummissarju tal-Artijiet et*** *deciza fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f`materja ta` komputazzjoni ta` kumpens ghal lezjoni ta` dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat:

Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f'certi kazijiet kellha taghti kumpens f'ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b`mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f'ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja.

Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f`dan il-kaz ikun fl-ammont ta` hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien

[10] **Maria Stella s. Estelle Azzopardi et vs Avukat Generali et** - deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru 2016
[11] **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali et**, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016

da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghajr ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond.

Issa ghalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` lezjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax necessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni civili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-ezercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti ghall-kaz odjern sabiex tasal ghad-determinazzjoni tal-quantum.

Dawn huma (1) it-tul ta` zmien li ilha ssehh il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taz-zmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proceduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali taghhom, (2) il-grad ta` sproporzjon relatat mal-introjtu li qed jigi percepit ma` dak li jista` jigi percepit fis-suq hieles, konsidrat ukoll l-ghan socjali tal-mizura, (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjez sostanzjali li ghamlu l-intimati Tabone ssabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f`dan il-kaz mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158.

Din il-Qorti ser tagħmel tagħha ukoll dak li ġja rriteniet f'okkażjonijiet oħra l-istess Qorti diversament preseduta[12], cioe`:

Il-Qorti tibda billi taghmel referenza ghal dak deciz fis-sentenza fl-ismijiet ***Herbert Brincat et vs Avukat Generali et*** *(PA 27/062019) fis-sens li*

"…l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi."

Fir-rigward tal-kumpens li ghandu jigi likwidat favur individwu li jkun sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu, gie deciz illi

[12] 223/2019MC **Zammit vs Avukat tal-Istat et** (deciza 15/04/2021)

*"The Court reiterates that an award in respect of pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he or she would have enjoyed had the breach not occurred (see, mutatis mutandis, Kingsley v. the United Kingdom [GC], no. 35605/97, § 40, ECHR 2002-IV)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020).*

Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea:

*"…the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020)*

Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea:

*"…the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020)*

Tenut kont ta' din il-ġurisprudenza għalhekk, meta l-Qorti tiġi biex tillikwida l-kumpens, hija m'għandhiex toqgħod biss fuq id-diskrepanza bejn l-kera attwali u l-valur lokatizzju tal-fond fuq is-suq ħieles. Fatturi oħra li jiddeterminaw l-entita` tal-kumpens huma:

i) Il-interess ġenerali li jilleġittimizza l-intervent leġislattiv;
ii) Il-isproporzjon tal-kera attwalment mħallsa lir-rikorrenti u dak li seta' ipperċepixxew fis-suq ħieles;
iii) Iż-żmien li r-rikorrenti damu jġarrbu l-istat ta' sproporzjon;
iv) Il-fatt li r-rikorrenti baqgħu jaċċettaw l-ħlas tal-kera
v) Iż-żmien li fih r-rikorrenti baqgħu passiv bla ma ħadu azzjoni.
vi) Il-inerzja tal-istat meta baqa passiv għal snin twal sabiex jipprova jirrimedja s-sitwazzjoni;

Oltre minn hekk minħabba l-fatt li kull każ għandu ċ-ċirkostanzi u l-isfond tiegħu, huwa naturali li ma hemmx uniformita` fil-quantum tal-kumpens li jiġi likwidat mill-qrati tagħna minn każ għal każ. Din il-Qorti tikkonsidra li l-leżjoni fil-konfront tar-rikorrenti bdiet mis-sena 1987, meta daħlet fis-seħħ l-Konvenzjoni Ewropea għad-drittijiet fundamentali tal-Bniedem.

Flimkien ma' dak li hawn fuq jingħad, din il-Qorti ser tagħmel tagħha l-insenjament u d-direzzjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Benjamin Testa et vs l-Awtorita' tad-Djar et**[13], fejn intqal hekk:

> *Fil-każ ta'* ***Cauchi v. Malta****, deċiż mill-QEDB fil-25 ta' Marzu, 2021 ingħad li:*
>
> *'102. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values in the Maltese property market during the relevant period (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63).*
>
> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a*

[13] 68/18/1AF deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Gunju 2021

reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

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

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

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted'.

33. Il-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali saret ezegwibbli u parti mil-liġi Maltija bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319). Skont ir-rapport tal-perit tekniku nkarigat mill-ewwel Qorti, il-valur lokatizju tal-proprjeta` in kwistjoni mill-1987 sal-2018 kalkolat fuq qligħ ta' bejn 2% u 3.5% jammonta għal €63,090. Ir-rikorrenti stess jikkonċedu li minn din is-somma għandhom jitnaqqsu 30% rappreżentanti l-valur tal-għamara fl-ammont ta' €18,927. Dan iħalli l-figura ta' €44,163.

34. Fuq l-insenjamenti tal-QEDB, sabiex jiġi ffissat kumpens ġust, minn din is-somma għandhom: - jitnaqqsu madwar 30% minħabba l-interess ġenerali; jitnaqqsu madwar 20% oħra għaliex il-fond mhux neċessarjament ser jinkera għall-perjodu kollu fis-suq ħieles; - titnaqqas il-kera pagabbli skont il-liġi (mhux kemm effettivament aċċettat Carmela Testa) fis-somma ta' madwar €5,341;

35. Bażat fuq dan il-kalkolu l-kumpens ġust dovut lir-rikorrenti għad-danni pekunarji kellu jkun bejn wieħed u ieħor ta' €20,000. Ma' dan għandu jiżdied ukoll kumpens non-pekunarju. Ikkunsidrat illi kien biss fis-sena 2018 li saret il-kawża, kumpens non-pekunarju ta' €5,000 hu suffiċjenti.

36. Hu minnu li fis-sentenza Cauchi v. Malta intqal ukoll:

"107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to

the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64)".

37. Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti mhijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti mhijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi l-kera b'rata tas-suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sidien ser jirċievu kumpens għall-ħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma mhijiex taxxabbli. B'hekk ser ikunu qegħdin igawdu minn benefiċċju sostanzjali.

Issa, l-valur lokatizzju tal-fond de quo kif ngħata mill-Perit Tekniku fil-perjodu minn Mejju tas-sena 1987 sa' Novembru 2020, meta ġew intavolati dawn il-proċeduri:

- Mejju 1987 sa Frar 1989: elf u sebgħa u erbgħin Ewro u wieħed u għoxrin ċenteżmu (€1,047.21)[14]
- Marzu 1989 sa 1991: elfejn, seba' mija u tmien Ewro u tmienja u tmenin ċenteżmu (€2,708.88)[15]
- 1992 sa 1996: sebat elef, tmien mija u sitta u tletin Ewro (€7,836)[16]
- 1997 sa Mejju 2001: tnax -il elf, tliet mija u sebgħa u sittin Ewro u tlieta u erbgħin ċenteżmu (€12,367.43)[17]
- Ġunju sa Diċembru 2001: elfejn, mija u tlieta u disgħin Ewro (€2,193)[18]
- 2002 sa 2006: ħamsa u għoxrin elf, mija u sebgħa u erbgħin Ewro u tlieta u sebgħin ċenteżmu (€25,147.73)[19]
- 2007 sa 2011: ħamsa u erbgħin elf, mitejn u wieħed u disgħin Ewro u sebgħa u tletin ċenteżmu (€45,291.37)[20]

[14] Sehem pro-rata ta' 1503/3136
[15] Sehem pro-rata ta' 2287/3136
[16] Sehem pro-rata ta' 2287/3136
[17] Sehem pro-rata ta' 2287/3136
[18] Sehem pro-rata ta' 3071/3136
[19] Sehem pro-rata ta' 3071/3136
[20] Sehem pro-rata ta' 3071/3136

- 2012 sa 2016: erbgħin elf, disa' mija u tlieta u għoxrin Ewro u tnejn u tmenin ċenteżmu (€40,923.82)[21]

- 2017 sa 2020: disgħa u ħamsin elf, erba' mija u ħamsa u disgħin Ewro u tlieta u sebgħin ċenteżmu (€59,495.73)[22]

- 2021 sa April: erbat elef, tliet mija u wieħed u erbgħin Ewro u tnejn u għoxrin ċenteżmu (€4,341.22)[23]

Isegwi għalhekk li minn Mejju tas-sena 1987 sa April tas-sena 2021, il-kera globali giusta kellha tkun fis-somma ta' mitejn u elf, tliet mija u tnejn u ħamsin Ewro (€201,352). Effettivament, ir-rikorrenti rċievew is-somma ta' ħamest'elef, seba' mija u sitta u għoxrin Ewro u ħamsa u tletin ċenteżmu (€5,726.35)[24], li turi l-iżbilanc u sproporzjon evidenti.

Fid-dawl ta' dan kollu, u b'referenza wkoll għall-insenjament hawn fuq riprodott, din il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens pekunarju għandu jkun ta' **mija u sebat elef u wieħed u tletin Ewro (€107,031)** u li l-kumpens non-pekunarju għandu jkun ta' **għaxart elef Ewro (€10,000)**.

Il-kumpens pekunjarju huwa maħdum hekk:

€201,352 - €60,406 (30% għall-interess ġenerali) = €140,946

€140,946 - €28,189 (20% għall-possibbli perjodu mhux mikri) = €112,757

€112,757 - €5,726 (kera perċepita kif fuq maħdum) = €107,031

<u>DECIDE</u>

GĦALDAQSTANT, għal dawn il-motivi, il-Qorti qed taqta` u tiddeċiedi din l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformement ma' dak hawn fuq deċiż, tghaddi biex tilqa` t-talbiet tar-rikorrenti bil-mod segwenti:

1. **Tiddikjara u tiddeċiedi** li l-fatti esposti fir-Rikors promotur jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

---

[21] Sehem pro-rata ta' 3071/3136
[22] Sehem pro-rata ta' 3071/3136
[23] Sehem pro-rata ta' 3071/3136
[24] Figura meħuda min-nota ta' osservazzjonijiet tar-rikorrenti

2. **Tiddikjara u tiddeciedi** li s-soċjeta' intimata Jokate Group of Companies Limited ma tistax tibqa' tibbaża l-okkupazzjoni tagħha tal-fond bl-indirizz 43/5, Triq Zakkarija, il-Belt Valletta fuq il-protezzjoni mogħtija lilhom bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, in kwantu l-applikazzjoni ta' din il-liġi hija inkonsistenti mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. **Tiddikjara u tiddeċiedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċioe` danni pekunarji u non pekunarji sofferti mir-rikorrenti.

4. **Tillikwida** d-danni pekunarji fis-somma ta' **mija u sebat elef u wieħed u tletin Ewro (€107,031)** u d-danni non-pekunarji fis-somma ta' **għaxart elef Ewro (€10,000)**.

5. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **mija u sbatax -il elf u wieħed u tletin Ewro (€117,031)** rappreżentanti danni pekunarji u non-pekunarju kif deċiż hawn fuq.

L-ispejjeż għandhom jiġu sopportati mill-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur