QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Disgħa (9) ta' Novembru 2023

Rikors Numru 439/2021 FDP

Fl-ismijiet

Louis Borg Manche (K.I. 775549M); Margaret Scerri (K.I. 981945M); Marcelle Borg Manche (K.I. 857547M); Philip Borg Manche (K.I. 529452M); Reverendu Charles Borg Manche; Elizabeth Galea (K.I. 388854M); Avukat Dottor Edwin Borg Manche; Agnes Sammut Alessi (K.I. 286058M); Anna Farmer (K.I. 154361M)

Vs
Avukat tal-Istat
(Casa Scaglia, 16, Mikiel Anton Vassalli Street Valletta)

Philip Alamango (K.I. 376451M)
(Alamango Bridal & Textiles Malta, 95, Triq Manoel De Vilhena, Il-Gżira)

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors datat 25 ta' Ġunju 2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

    i. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond kummerċjali Alamango Bridal & Textiles Malta, 95 gja 118, Triq Manoel De Vilhena, Il-Gżira, li huma akkwistaw mil-wirt tal-mejta ġenituri tagħhom Hector u Maria Giuseppa konjuġi Borg, li mietu rispettivament fis-27 ta' Awwissu 1997 u 8 ta' Marzu 1998, u l-wirt tagħhom iddevolva b'testment unica charta tal-5 ta' April 1978 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Du Puis, fejn huma innominaw bħala eredi universali tagħhom lir-rikorrenti, soġġett għall-usufrutt tas-superstiti fosthom.*

ii. *Illi l-antekawża tar-rikorrenti, ossia l-konjuġi Borg, kienu krew lill-intimat Philip Alamango, l-fond Alamango Bridal & Textiles Malta, 95, Triq Manoel De Vilhena, Il-Gżira, skond skrittura ta' lokazzjoni tal-20 ta' Ġunju 1986, "Dokument A" hawn anness, għal perjodu ta' 21 sena.*

iii. *Illi l-lokazzjoni kontrattwali kienet tiskadi fid-19 ta' Ġunju 2007, imma ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-intimat Alamango din il-kirja ġiet awtomatikament imġedda u baqgħet tiġi hekk imġedda kull sena sa llum, ai termini tal-Liġi.*

iv. *Illi b'kuntratt tad-19 ta' Frar 1998 fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Fleri Soler, hawn anness u mmarkat bħala "Dokument B", ir-rikorrenti odjerni ddikjaraw causa mortis l-eredita' tal-imsemmi Hector Borg.*

v. *Illi b'kuntratt tat-2 ta' Settembru 1998 fl-atti tan-Nutar Peter Fleri-Soler, hawn anness u mmarkat bħala "Dokument C", ir-rikorrenti odjerni ddikjaraw causa mortis l-eredita tal-imsemmija Maria Giuseppa Borg*

vi. *Illi b'żewġ causa mortis addizzjonali tas-16 ta' Ġunju 2005 fl-atti tan-Nutar Peter Fleri Soler, sar aġġustament tal-valur tal-proprjeta' de quo, skond "Dokument D" u "Dokument E" hawn annessi.*

vii. *Illi r-rikorrenti b'hekk 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 kif emendati bl-Att X tal-2009.*

viii. *Illi l-Artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi "sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri ... jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kundizzjonijiet ġodda tat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord" u l-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 jgħid li l-Bord li Jirregola l-Kera jista' jawmenta l-kera biss sa massimu li ma jeċċedix l-40% ta' kemm setgħet kienet il-kera ġusta tal-fond fl-4 ta' Awissu 1914. Skont l-Artikolu 2 ta' din l-istess Liġi, il-fond in kwistjoni jaqa' taħt it-tifsira li l-liġi tagħti lill-kelma "ħanut" u għalhekk skont l-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 lanqas ma setghet issir talba għar-ripreża tal-fond mir-rikorrenti, u dan sakemm daħlu l-emendi tal-Att X tal-2009 li xorta huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem peress li huma tenwi.*

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

x. *Illi dan il-fond ilu mikri lill-intimati għal dawn l-aħħar 35 sena u kellu oriġinarjament kera ta' €1,377.36c fis-sena, li kien jogħla ai termini tal-istess kuntratt.*

xi. *Illi l-kera bħalissa qed titħallas bir-rata ta' €3,691.72c fis-sena, meta l-fond għandu valur lokatizzju fis-suq faċilment ta' ħames darbiet aktar minn dan l-ammont.*

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

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

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

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

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

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

xviii. *Illi dan kollu diġa' ġie determinat fil-kawżi 'Amato Gauci Vs Malta', deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009; 'Lindheim and others Vs Norway' deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; u 'Zammit and Attard Cassar vs Malta', kawża nru. 1046/12 deciża fit-30 ta' Lulju 2015.*

xix. *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-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta .

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

xxi. *Illi l-valur lokatizzju tal-fond de quo in kwistjoni huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti 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 diġà ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawżi surreferiti.*

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

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

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

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

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

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

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

II. *Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni viġenti tal-fond Alamango Bridal & Textiles Malta, 95 ġja 118, Triq Manoel De Vilhena, Il-Gżira, a favur tal-intimat Philip Alamango (K.I. 376451M), u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk huma nulli u / jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti għar-rigward tal-proprjeta' de quo.*

III. *Konsegwentement tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, inter alia billi tiddikjara u tiddeċiedi illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond Alamango Bridal & Textiles Malta, 95 gja 118, Triq Manoel De Vilhena, Il-*

Gżira, lill-intimat Philip Alamango (K.I. 376451M) u tiddikjara għalhekk illi r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-istess fond.

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

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

VI. *Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali tat-8% fis-sena mid-data tal-preżentata tal-kawża odjerna sad-data tal-effettiv pagament.*

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

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

1. Illi qabel xejn sabiex jissoktaw bl-ilment tagħhom, ir-rikorrenti jridu l-ewwel iġibu prova tal-ftehim tal-kirja li huma qegħdin jattakkaw b'din il-kawża. L-istess rikorrenti jridu jġibu prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta). B'mod speċifiku, ir-rikorrenti jridu juru għal għanijiet tal-artikolu 9(b) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li l-fond in kwistjoni jaqa' taħt id-definizzjoni ta' "ħanut" ;

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għadhom jiġu miċħuda kollha peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

3. Illi ma jidhirx li l-ilmenti mqanqla mir-rikorrenti huma ġustifikati għaliex minn dak mislut mir-rikors kostituzzjonali s-sitwazzjoni li qed jilmentaw dwarha r-rikorrenti ġiet maħluqa mill-antekawża tagħhom stess. Dan qed jingħad għaliex l-antekawża tar-rikorrenti minn jeddu għażel li joqgħod għad-dispożizzjoniet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta meta ffirma il-kuntratt ta' lokazzjoni fl-20 ta' Ġunju, 1986. Mhux talli hekk biss, iżda l-antekawża tar-rikorrenti stipula ukoll il-kundizzjonijiet tal-kirja, fosthom kif kellha tiżdied il-kirja matul is-snin saħansitra wara l-perjodu ta' wieħed u għoxrin (21) sena msemmija fil-kuntratt. Għalhekk f'dawn ir-rigward għandu japplika l-prinċipju tal-pacta sunt servanda;

4. Illi tabilħaqq, meta ġie ffirmat dan il-kuntratt ta' lokazzjoni, d-dispożizzjonijiet legali relattivi għat-tiġdid tal-kirja kienu diġa` fis-seħħ u allura l-antekawża tar-rikorrenti kien jaf tajjeb taħt liema reġim legali kien sejjer jidħol fih. Tassew il-protezzjoni tal-liġi favur l-okkupant kienet magħrufa minn qabel ma sar il-kuntratt tal-1986. F'dawn iċ-ċirkostanzi allura l-protezzjoni tal-kirja ma kienetx xi ħaġa li ġiet imposta b'mod obbligatorju mill-Istat, iżda kienet konsegwenza naturali tal-għażla ħielsa tal-antekawża tar-rikorrenti stess li aċċetta li jidħol f'dak it-tip ta' kuntratt;

5. Illi mingħajr ħsara għall-premess, safejn ir-rikorrenti qed jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-esponent iwieġeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta` skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

6. Illi f'dan il-każ l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjeta` mikrija mir-rikorrenti taqa' fl-ambitu tal-proviso tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja peress li l-miżura ċensurata mir-rikorrenti hija waħda legali għaliex it-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll tal-valur tal-kera għall-skopijiet kummerċjali toħroġ mill-liġi stess kif anke rikonoxxut mir-rikorrenti fir-rikors tagħhom;

7. Illi l-iskop ta' din il-liġi, kif konfermata wara kollox minn ġurisprudenza stabbilita, għandha għan leġittimu u hija fl-interess pubbliku għaliex il-protezzjoni ta' fondi kummerċjali barra li hija maħsuba biex tippreżerva l-vijabbilita` ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, din tipproteġi l-impjieg tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, tivvantaġġja lill-konsumatur u tipprovdi stabbilita` fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-aġjendi;

8. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, irid jiġi rikonoxxut li bl-awment annwu prefiss mil-antekawża ta-rikorrenti stess fil-kuntratt tad-20 ta' Ġunju, 1986, il-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, multo magis, meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Fi kwalunkwe każ, bl-emendi li saru fil-Kap 16 f`dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut ukoll li kien hemm titjib fil-pożizzjoni tas-sidien matul iż-żmien minn dakinhar li tkun saret il-kirja;

9. Illi magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalita` wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera skond l-artikolu 1531I tal-Kap. 16 tal-Liġijiet 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;

10.Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita` mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u għalhekk kull talba marbuta ma' dan l-artikolu mhux mistħoqqa;

11.Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera prefiss mill-antekawża tagħhom stess 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;

12.Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

13.Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar- rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

14.Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

3. Rat illi fis-6 ta' Settembru 2021, l-intimat **Philip Alamango** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

Illi l-premessa li fuqha hija imsejsa din il-kawża odjerna, mhux kif allegat fir-rikors ġuramentat [fil-paragrafi vii – viii u ix tar-Rikors Kostituzzjonali] u ċioe` mhux minni li l-kirja in kwistjoni tal-fond 95, Triq Manoel de Vilhena, Il-Gżira hija imġedda a bażi tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009, imma hija a bażi ta' ftehim ċar a bażi tal-iskrittura privata datata 20 ta' Ġunju 1986 [immarkata Dokument A u annessa mar-Rikors Kostituzzjonali] fejn jidher ċar li l-kirja ġiet mogħtija żgur għal ħamsa u tletin [35] sena kif hemm indikat fil-margin tal-iskrittura viċin l-artikolu 1 liema nota hija kontra-iffirmata mis-sid konċedenti Hector Borg, missier ir-rikorrenti f'dan ir-rikors;

Illi ukoll mhux minnu illi kif jingħad fil-paragrafu ii u iii:

- *Illi l-kirja ġiet mogħtija għall-perjodu ta' 21 sena;*
- *Illi l-lokazzjoni kienet tiskadi fid-19 ta' Ġunju 2007; u*
- *Illi l-kirja ġiet awtomatikament imġedda kull sena sal-lum.*

Illi mhux minnu ukoll li r-rikorrenti kienu fl-impossibbilta` li jieħdu lura ħwejjiġhom minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Artikolu X tal-2009 [paragrafu ix] imma l-kirja, f'dan il-każ partikolari baqgħet veljanti peress illi pacta sunt servanda, ir-rikorrenti fir-rikors odjern daħlu fiż-żraben ta' missierhom u ommhom meta wirtuhom u għalhekk kellhom jirrispettaw l-obbligi li għalihom daħlu missierhom u ommhom;

Illi mhux minnu ukoll [kif allegat fil-paragrafu ix et seq] li r-rikorrenti mhix qed jirċievu kumpens ġust u xieraq għal ħwejjiġhom; illi l-kera għoliet minn żmien għal żmien kif miftiehem bejn il-partijiet u l-kera li illum qed titħallas hija ġusta għall-fond mikri fiż-żona tal-Gżira fejn jinstab il-ħanut in kwistjoni.

Illi l-aventi kawża tar-rikorenti fl-iskrittura privata datata 20 ta' Ġunju 1986 primarjament ħadet ħsieb il-kera pagabbli u l-awmenti tagħha: ħamsa mill-għaxar kundizzjonijiet elenkati fil-konċessjoni tal-lokazzjoni kien jirrigwardaw il-kera u s-salvagward tagħha, bi kriterji oġġettivi biex kemm jista' jkun il-kera miftehma iżżomm il-valur tagħha pattwit;

Illi bir-rispett lejn ir-rikorrenti, allegazzjonijiet fiergha bħala:

- *Illi l-kera bħalissa qed titħallas bir-rata ta' 3691.72 fis-sena, meta l-fond għand valur lokatizzju fis-suq faċilment ta' ħames darbiet aktar minn dan l-ammont para. xi tar-Rikors Kostituzzjonali]; u*
- *..... meta l-valur lokatizzju tal-fond huwa mijiet ta' eluf ta' euro fis-sena.*

mhux tenibbli peress li r-rikorrenti qed jinsa illi l-ħanut huwa dak li hu, bil-benefikati li għamel l-esponenti u ġewwa qiegħ il-Gżira, li sa ftit żmien ilu, lanqas kienet jiġi faċilment ikkunsidrata. Lanqas ħanut sabiħ ġewwa Via Condotti Ruma ma jiswa li qed jallega r-rikorrenti;

Illi r-rikorrenti ma tterminawx il-kera u l-esponenti ma ġiex mitlub mir-rikorrenti biex jivvaka l-fond de quo;

Illi kwalsiasi allegazzjoni ta' ksur ta' xi dritt fundamentali għandha tiġi miċħuda.

Provi

4. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mir-rikorrent, fosthom l-iskrittura ta' lokazzjoni għal wieħed u għoxrin (21) sena datata 20 ta' Ġunju 1986 (fol 11).

5. Rat l-affidavit ta' **Louis Borg Manche** ippreżentat flimkien mar-rikors promotur (fol 7).

6. Rat illi fis-7 ta' Ottubru 2021, il-Qorti appuntat lill-**Perit Elena Borg Costanzi** sabiex taċċedi fuq il-fond meritu tal-kawża odjerna, u fuq talba tar-rikorrenti, tqis il-valur lokatizzju ta' l-istess fond mis-sena 2007 'il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti. (fol 39)

7. Rat illi fl-4 ta' Jannar 2022 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fis-6 ta' Jannar 2022. (fol 47)

8. Rat id-domandi in eskussjoni illi saru mill-Avukat tal-Istat fl-1 ta' Marzu 2022, (fol 65) u dawk illi saru mill-intimati fit-2 ta' Marzu 2022 (fol 68), fejn il-Perit Tekniku rrispondiet għad-domandi tagħhom ilkoll bil-miktub fil-21 ta' April 2022 (fol 71 u 72).

9. Rat illi fis-27 ta' Settembru 2022, l-intimat Avukat tal-Istat għarraf illi ma kellu ebda provi x'jippreżenta filwaqt illi l-intimat Philip Alamango naqas milli jressaq il-provi, w il-Qorti kkonċediet differiment sabiex jagħmel dan.

10. Rat illi fl-24 ta' Novembru 2022, l-intimat Philip Alamango reġa' talab differiment biex jippreżenta provi, liema talba ġiet milqugħa għal darba oħra fid-29 ta' Novebru 2022.

11. Rat illi fis-7 ta' Marzu 2023, l-intimat Philip Alamango ma deherx u ma ressaq ebda provi, u għalhekk il-Qorti ddikjarat il-provi ta' Philip Alamango magħluqa u ddifferiet il-kawża ghas-sottomissjonijiet finali.

12. Rat illi fil-21 ta' Marzu 2023, ir-rikorrenti ippreżentaw is-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub.

13. Rat is-sottomissjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat ippreżentati fit-28 ta' Awissu 2023.

14. Rat illi sal-31 ta' Ottubru 2023 l-intimat Philip Alamango ma kien ippreżenta ebda sottomissjonijiet bil-miktub.

15. Rat illi fil-31 ta' Ottubru 2023, il-kawża ġiet differita għas-sentenza għallum, 9 ta' Novembru 2023.

Fatti tal-każ

16. Jirriżulta li r-rikorrenti huma sidien ta' fond kummerċjali bin-numru 95, Triq Manoel De Vilhema, ġewwa l-Gzira, liema fond illum jissejjaħ Alamango Bridal & Textiles Malta, liema fond huma lkoll wirtuh mingħand il-ġenituri tagħhom.

17. Jirriżulta illi fl-20 ta' Ġunju 1986, il-fond ġie mikri għal wieħed u għoxrin (21) sena lil Philip Alamango minn Hector Borg, missier ir-rikorrenti, kif jidher fl-iskrittura eżebita flimkien mar-rikors promotur a fol 11.

18. Jirriżulta illi tali kirja kienet tittermina fl-20 ta' Ġunju 2007.

19. Jirriżulta illi, l-intimat Philip Alamango għadu qed jokkupa l-fond kummerċjali sa llum il-ġurnata u jopera kummerċjalment minn hemm.

Provi

Rapport Peritali

20. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Elena Borg Costanzi** illi rrediġiet ir-rapport tagħha, fejn għamlet is-segwenti kostatazzjonijiet: (fol 59)

    14. Hija fl-opinjoni tal-esponent, wara li ħadet konjizzjoni tal-atti u tenut kont d-daqs tal-fond, il-valur tal-propjeta' fis-suq liberu huwa ta' tlett mija u ħamsin elf Euro (€350,000).

    15. Illi l-valur lokatizzju tal-fond meritu tal-kawża tul iż-żminijiet stabbiliti fid-digriet mogħti minn din l-Onorabbli Qorti huwa elenkat:

Mis-sena	Sas-Sena	Valur Lokatizzju Annwali
2007	2012	€ 5,500
2013	2018	€10,000
2019	2021	€15,000

21. Jirriżulta illi, sussegwentement, saru domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku, fejn ikkonfermat mill-ġdid il-valutazzjonijiet minnha magħmula.

Difiżi mqajjma

22. Jirriżulta illi l-intimat, fid-difiża tiegħu, saħaq illi l-kuntratt kien attwalment għal ħamsa u tletin sena u mhux wieħed u għoxrin sena, filwaqt illi insista illi l-kera mħallsa kienet waħda ġusta u xierqa. L-intimat żied jgħid illi fl-ebda ħin ir-rikorrenti ma tterminaw il-kirja.

23. Jirriżulta illi l-Avukat tal-Istat mill-banda l-oħra oġġezzjona għat-talba kif redatta mir-rikorrenti fejn, prinċipalment, saħaq illi kellha tinġieb prova illi l-fond huwa ħanut filwaqt illi żied li 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, qed jiġu leżi lir-rikorrenti d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetajiet in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Każ kontra Philip Alamango</u>

24. Il-Qorti tibda billi tgħid illi l-intimat, minkejja illi ġie mogħti varji opportunitajiet sabiex iressaq il-provi tiegħu, qatt ma għamel dan, u wisq anqas ma ressaq nota ta' sottomissjonijiet finali wara illi s-sentenza tħalliet għas-sottomissjonijiet.

25. Meta tagħsar l-eċċezzjonijiet tiegħu, jidher li l-intimat qed jikkontendi illi l-kirja kienet għall-ħamsa u tletin (35) sena w il-kirja illi kien qed iħallas kienet waħda ġusta u ekwa, tant illi saħaq li "lanqas ħanut sabiħ ġewwa Via Condotti ma jiswa li qed jallega r-rikorrent".

26. Il-Qorti tosserva illi għalkemm l-intimat allega li l-lokazzjoni, li kienet tindika li kellha tkun għal wieħed u għoxrin (21) sena, kienet attwalment għall-ħamsa u tletin (35) sena, u għamel ukoll referenza għall-kitba li tidher fil-ġemb ta' l-istess skrittura ta' lokazzjoni

illi tidher a fol 11 tal-proċess, madankollu ma ressaq ebda tip ta' prova illi turi illi attwalment dak minnu allegat huwa minnu.

27. Kien jispetta lill-intimati illi jressaq provi biex jissustanzja dak minnu indikat u l-Qorti ma tistax tistrieħ unikament fuq dak illi jista' jidher fuq l-iskrittura, illi hija biss serje ta' perjodi ta' snin, li jispiċċaw fis-sena 2021, u li ħdejha hemm inizzjali mhux magħrufa.

28. Fin-nuqqas ta' provi f'dan s-sens, il-Qorti tqis illi tali allegazzjonijet da' parte ta' l-intimat ma ġewx ippruvati.

<u>Każ kontra l-Avukat tal-Istat</u>

Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le

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

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

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

31. 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."*

32. 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.

33. 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.

34. 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.

35. 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)."*

36. 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).*

37. 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."*

38. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond kummerċjali in kwistjoni kien soġġett għal kera protetta, u għalhekk koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dan peress illi bdiet fl-

20 ta' Ġunju 1986 u baqgħet tiġġedded 'ex lege' wara li kellha tiskadi oriġinalment il-kirja kummerċjali li kienet saret. Għalhekk ma hemm ebda dubju illi dina kienet kirja protetta mil-Liġi.

39. Ir-rikorrent jikkontendi illi l-kera li kien qed jitħallas kienet waħda miżera, fejn jikkontendi illi llum il-ġurnata messhom jipperċepixxu kera ekwivalenti għal aktar minn ħames darbiet ta' dak illi qed jipperċepixxu, fejn indika illi kellha tkun ta' lanqas minn €20,000 fis-sena.

40. Il-Qorti, madanakollu, tistqarr illi ebda provi dokumentarja ma nġiebet in sostenn ta' tali allegazzjoni, u żżid tgħid illi lanqas prova tal-ħlasijiet li rċevew ma nġiebet, kif ser tirrileva aktar 'l isfel.

41. F'dana l-istadju, madanakollu, huwa rilevanti 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).*

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

> *27. Huwa paċifiku ormaj fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, li l-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjeta` tal-individwu skond l-artikolu konvenzjonali fuq ċitat, u għalhekk il-każ odjern għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dak l-artikolu. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat ikun jaqa' taħt dak l-artikolu, hemm bżonn li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-komunita` u l-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-individwu. Is-silta li ssegwi tiġbor fiha l-eżerċizzju sħiħ li għandha tagħmel il-Qorti fid-determinazzjoni tagħha dwar il-vertenza jekk seħħitx jew le.*
>
> *"56. In each case involving na alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom*

of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151).

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

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

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

45. 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.

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

47. 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>

48. 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.

49. 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.

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

51. 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.

52. 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 **<u>kirja kummerċjali</u>** u għalhekk għandha titqies bħala tali.

<u>Data ta' Leżjoni</u>

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

54. Jirriżulta illi l-iskriturra saret fl-20 ta' Ġunju 1986, u saret "*għall-periodu ta' wieħed u għoxrin (21) sena*" bir-riżultat illi kellha tiskadi fl-20 ta' Ġunju 2007.

55. Jirriżulta illi għalkemm id-diċitura tal-kuntratt, partikolarment klawsola 1(b), tidher li tindika illi seta' kien hemm xi perjodu wara l-ewwel għoxrin sena tal-kuntratt, kif allegat mill-intimat, tali konklużjoni ma tistax tintlaħaq minn dina l-Qorti stante illi ma hija sorretta minn ebda provi, la dokumentarji u wisq anqas ta' xhieda.

56. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri mill-20 ta' Ġunju 2007, u għalhekk ser titqies minn **Ġunju tas-sena 2007** 'il quddiem.

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

58. Jirriżulta, finalment, illi r-rikorrenti ndikaw illi kwalsiasi kumpens kellu jingħata mill-20 ta' Ġunju 2007 sad-data tal-preżentata tal-kawża, ossja 25 ta' Ġunju 2021.

59. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Ġunju 2007 sa Ġunju 2021, ossija erbgħatax-il sena.

Kumpens - Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji

60. 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 jigi 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."*

61. 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."*

62. 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 ppercepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

63. Il-Qorti tosserva wkoll illi r-rikorrenti naqsu milli jagħmlu xi rendikont dwar il-kera perċepita, għajr illi jiddikjara illi jippretendu li jkollhom kera ta' €20,000 fis-sena.

64. Din il-Qorti tosserva li, skond l-iskrittura ta' lokazzjoni, fis-sena 2007, meta kellha tiskadi l-kirja, il-kera dovuta kellha tkun dik tas-sena 2006 soġġetta għal waħda minn varji possibiltajiet ta' żiedet ibbażati fuq il-cost of living index u, fin-nuqqas ta' għoxrin fil-mija.

65. Għalhekk, il-Qorti tqis illi, fin-nuqqas ta' prova da' parte tal-partijiet, il-kirja perpċepita mir-rikorrenti wara li kellu jittermina l-kuntratt kien kif ġej:

- 2007 – 2011 - €3,061.62 fis-sena
- 2011 – 2016 - €3,673.95 fis-sena
- 2016 – 2021 - €4,408.74 fis-sena

66. 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.

67. Fil-każ odjern, inkun ġust u ekwu illi l-kumpens jingħata minn Ġunju 2007 sa Ġunju 2021, ossija erbgħatax-il sena.

68. Il-Qorti, għalhekk, tqis illi kwalsiasi danni non-pekunjarji għandhom jingħataw għall-perjodu ta' erbgħatax-il sena.

69. 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**			
2007	2013	5,500	6		33000			
2013	2019	10000	6		60000			
2019	2021	15000	2		30000			
	Numru ta' Snin		14					
				TOTAL	123000			
			Naqqas 30%		36900			
		Bilanc				86100		
			Naqqas 20%			17220		
				TOTAL Danni Pekunjarji			68880	
Kera Mhallsa								
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**				
2007	2011	3,061.62	4	12246.48				
2011	2016	3,673.95	5	18369.75				
2016	2021	4,408.74	5	22043.7				
	Numru ta' Snin		14					
		TOTAL		52659.93				
				Naqqas Kera Mhallsa			52659.93	
				BILANC Danni Pekunjarji				16220.07
<u>Danni Non Pekunjarji</u>								
Kumpens €	**Snin**	**Total**						
500	14	7000						
				ZID Danni Non Pekunjarji				7000
			<u>TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji</u>					23220.07

70. 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.

71. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għal fond 95, Triq Manoel De Vilhena, Gżira għandu jkun ta' **tlieta u għoxrin elf, mitejn u għoxrin Euro (€23,220).**

Rimedju Ulterjuri

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

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

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

Tilqa' l-Ewwel Talba u:

Tiddikjara illi drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mill-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) ġew leżi;

Tilqa' t-tieni talba u;

Tiddikjara illi l-lokazzjoni viġenti tal-fond Alamango Bridal & Textiles Malta, 95 ġia 118, Triq Manoel De Vilhena, Il-Gżira, a favur tal-intimat Philip Alamango (K.I. 376451M), u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk huma nulli u / jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti ghar-rigward tal-proprjeta' de quo.

Tilqa' t-tielet talba u.

Tiddikjara illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond Alamango Bridal & Textiles Malta, 95 ġia 118, Triq Manoel De Vilhena, Il-Gżira, lill-intimat Philip Alamango (K.I. 376451M) u;

Tiddikjara għalhekk illi r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-istess fond **b'effett immedjat.**

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' **tlieta u għoxrin elf, mitejn u għoxrin Euro (€23,220)** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **tlieta u għoxrin elf, mitejn u għoxrin Euro (€23,220)** kif hekk likwidata.

Dwar spejjeż, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' l-ispejjeż tar-rikorrenti filwaqt illi l-intimat Alamango għandu jbagħti l-ispejjeż tiegħu huma stess.

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

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur