QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Ħamsa u għoxrin (25) ta' Jannar 2024

Rikors Numru 235/2021 FDP

Fl-ismijiet

Norman Cassar (363938M), Joseph Cassar (622045M) u John Cassar (362055M), u l-istess Norman Cassar u Joseph Cassar qed jidhru wkoll bħala mandatarji ta' ħuthom imsiefra Mary Catania (passaport Awstraljan numru N9128620) u Yvonne Micallef (passaport Awstraljan numru N1113830)

vs

Avukat tal-Istat u Charles Caruana u Joseph Caruana

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors datat 19 ta' April 2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

> *Illi l-esponenti huma komproprjetarji, flimkien u indiviżament bejniethom, tal-fond kummerċjali msejjaħ 'Amalgamated Laundry & DryCleaners', 53, Vjal Kristu Re (ġia Valletta Road), Raħal Ġdid, li ġie għandhom b'wirt mingħand il-ġenituri tagħhom Emanuel u Judith konjuġi Cassar.*
>
> *Illi qabel l-1 ta' Ġunju 1995, il-ġenituri tal-esponenti kienu krew dan il-fond għal użu kummerċjali, bħala laundry, lil missier l-intimati Alfred Caruana, u għalhekk din il-kirja hija regolata bid-disposizzjonijiet tal-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini</u> (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kap. 69).*
>
> *Illi l-artikolu 3 tal-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini</u> (Kap 69) jżomm lill-esponenti milli jirrifjutaw li jġeddu l-kiri jew li jżidu l-kera, jew li*

jimponu kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri, anke wara l-għeluq taż-żmien tal-kiri, mingħajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera.

Illi minħabba li l-fond in kwistjoni kien mikri bħala 'ħanut' fit-termini tal-istess Ordinanza, l-awturi tal-esponenti kienu kostretti jaċċettaw li jibqgħu jikru dan il-fond bl-istess kera u kundizzjonijiet anke lill-intimati Charles Caruana u Joseph Caruana, wara l-mewt ta' missierhom.

Illi b'konsegwenza ta' dan, l-esponenti ilhom għal snin twal imċaħħda mid-dritt li jirċievu kumpens adegwat mingħand l-intimati Caruana għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom, u sakemm tibqa' fis-seġġ l-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini</u>, ma jistgħux jirrealizzaw il-qligħ li ordinarjament qed jagħmlu minn fondi kummerċjali simili lokaturi li krew il-fondi kummerċjali tagħhom wara l-1 ta' Ġunju 1995.

Illi inoltre, l-esponenti ma jistgħux jieħdu lura l-pussess ta' dan il-fond proprjeta' tagħhom sakemm iddum fis-seħħ l-Ordinanza msemmija, ħlief jekk l-inkwilini Caruana jiksru xi obbligu li jesponihom għar-ripreża tiegħu mis-sid skond l-artikolu 9(a) tal-istess Ordinanza, jew wara Mejju elfejn u tmienja u għoxrin (2028); filwaqt li ebda restrizzjoni simili ma tapplika għall-fondi tal-Gvern, jew amministrati mill-Gvern, jew li jkunu meħtieġa mill-Gvern għal skop ta' utilità pubblika, jew meta l-kiri beda wara l-1 ta' Ġunju 1995.

Illi barra minn hekk, din l-Ordinanza qed iżżomm ukoll lill-esponenti milli jimponu kundizzjonijiet tal-kiri aktar ġusti għaċ-ċirkostanzi tal-lum, fis-suq kummerċjali attwali, u għal-lok partikolari fejn jinsab dan il-maħżen.

Illi dawn ir-restrizzjonijiet imposti fuq l-esponenti għall-vantaġġ uniku u privat tal-intimati Caruana personalment, huma sproporzjonati, u jitfgħu l-piż kollu fuq l-istess esponenti, filwaqt li jaġevolaw ħafna lill-intimati, li ilha fit-tgawdija esklussiva ta' dan il-fond kummerċjali għal tant snin, b'kera ferm anqas mill-valur lokatizzju tiegħu, meta l-istess intimati għandhom diġa' loki tan-negozju, u mezzi adegwati biex, jekk iridu, jakkwistaw fond ġdid bil-kundizzjonijiet prevalenti fis-suq tal-lum, kif ser jiġi pruvat aħjar fil-kors ta' din il-kawża.

Illi għalhekk, l-applikazzjoni ta' dawn ir-restrizzjonijiet stipulati fl-Ordinanza ghall-kirja tal-fond kummerċjali imsemmi jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti għat-tgawdija tal-possedimenti, rimedju effettiv u ħelsien minn diskriminazzjoni kif protetti bl-artikoli 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u 13 u 14, u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol, tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Għaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett li din il-Qorti jogħġobha:

(i) tiddikjara u tiddeċiedi li l-artikoli 3, 4, 9(a) u 12 tal-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini</u> (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kap. 69), u/jew l-applikazzjoni tagħhom għall-kirja msemmija tal-fond kummerċjali 'Amalgamated Laundry & Drycleaners, 53, Vjal Kristu Re (ġia Valletta

Road), Raħal Ġdid, jilledu d-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif fuq ingħad, u senjatament dawk protetti bl-artikoli 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u 13 u 14, u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol, tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

(ii) konsegwentement u għar-raġunijiet premessi, tiddikjara l-imsemmija disposizzjonijiet nulli u mingħajr effett legali, u/jew tiddikjara illi l-istess disposizzjonijiet mhumiex aktar applikabbli għal din il-kirja;

(iii) tagħmel dawk id-dikjarazzjonijiet, tagħti dawk l-ordnijiet, ir-rimedji u l-provvedimenti kollha meħtieġa biex tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali fuq imsemmija tal-esponenti, inkluż billi (i) tiddikjara li l-esponenti mhumiex obbligati jġeddu l-kirja ta' dan il-fond favur l-intimati Caruana u, jekk ikun il-każ, tipprefiġġi terminu qasir u perentorju li fih l-istess intimati Caruana għandhom jivvakaw minn dan il-fond; u (ii) tikkundanna lill-istess intimati, jew min minnhom, iħallsu kumpens xieraq għall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija tal-esponenti, u għall-okkupazzjoni mgħoddija tal-fond imsemmi bi vjolazzjoni tad-drittijiet tal-esponenti.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li jibqgħu nġunti minn issa għas-subizzjoni.

2. Rat illi fl-14 ta' Mejju 2021, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

    1. *Illi qabel xejn ikun xieraq li r-rikorrenti Norman u Joseph Cassar iġibu prova tal-mandat li ngħataw sabiex ikunu jistgħu jiftħu din il-kawża f'isem ħuthom Mary Catania u Yvonne Micallef;*

    2. *Illi fid-dawl ta' dak li qiegħed jiġi allegat fir-rikors promotur ikun propizju li r-rikorrenti jġibu prova kemm tat-titolu tagħhom fuq l-fond kummerċjali msejjaħ 'Amalgamated Laundry & DryCleaners', 53, Vjal Kristu Re, Raħal Ġdid u kif ukoll tal-ftehim tal-kera li sar mal-antekawża tal-intimati Charles u Joseph Caruana. Ċertament, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru s-sidien tal-proprjeta' inkwistjoni. Barra minn hekk, l-istess rikorrenti jeħtiġilhom jippruvaw ukoll li din il-kirja hija soġġetta għall-**Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri Ta' Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta);***

    3. *Illi oltre minn hekk, wieħed irid jistabbilixxi jekk il-kirja ġietx maħluqa, qabel jew wara li daħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-**Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Bini**. Jekk joħroġ li l-kirja saret wara, allura r-rikorrenti mhumiex siewja li jilmentaw mid-dispożizzjonijiet legali relattivi għat-tiġdid tal-kirja u l-ammont kontrollat tal-kera fil-fażi tar-rilokazzjoni. Dan għaliex il-protezzjoni tal-kirja ma tkunx xi ħaġa li ġiet imposta fuqhom b'mod imġiegħel mill-Istat, iżda tkun konsegwenza naturali tal-għażla ħielsa ta' sid il-kera li aċċetta li jidħol f'dak l-għamla ta' kuntratt;*

4. *Illi skont il-proviso tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

5. *Illi f'dan il-każ l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjetà mikrija mir-rikorrenti taqa' fl-ambitu tal-proviso tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** 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 mil-liġi stess kif anke rikonoxxut mir-rikorrenti fir-rikors tagħhom;*

6. *Illi l-iskop ta' din il-liġi għandu għan leġittimu u huwa fl-interess pubbliku għaliex il-protezzjoni ta' fondi kummerċjali, barra li hija maħsuba biex tippreżerva l-vijabbilità ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, din tipproteġi l-impjiegi tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, tivvantaġġja lill-konsumatur u tipprovdi stabbilità fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-ażjendi;*

7. *Illi l-kwantum tal-kera li kellu jitħallas għall-kiri ta' dan il-fond u l-kundizzjonijiet l-oħra lokatizji, jidher li ġew imposti mill-awturi tar-rikorrenti stess bi qbil mal-awtur tal-kerreja mingħajr l-intervent tal-Istat. Meta l-awturi tar-rikorrenti ffissaw il-kera huma kienu jafu kemm kien sejjer ikun il-valur tal-kera wara l-għeluq oriġinali tagħha. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw fuq il-valur baxx tal-kirja. Ma kienx l-Istat li ddetta l-ammont ta' kemm kellha tkun il-kera. Multo magis imbagħad ma kien hemm xejn fil-liġi li kien iżomm lill-awturi tar-rikorrenti li jistabbilixxu awmenti perijodiċi tal-kera;*

8. *Illi fuq l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jiżdied jingħad li bil-miġja tal-**artikolu 1531D tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar, 2014, qiegħda tiżdied bil-ħamsa fil-mija kull sena, li ċertament mhijiex żieda negliġibbli;*

9. *Illi magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera skont l-**artikolu 1531I tal-Kap 16 tal-Liġijiet** mhijiex għal dejjem imma hija maħsuba li tintemm fl-2028, li mhuwiex daqstant 'il bogħod. Barra minn dan, il-manutenzjoni ordinarja li tolqot il-post mikri tmiss biss lill-okkupanti u mhux lis-sidien;*

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

11. *Illi dwar l-**artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** jingħad li dan mhuwiex applikabbli minħabba li l-imġieba diskriminatorja mixlija mir-rikorrenti ma ġietx imqiegħda taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li għalihom jirreferi l-**artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni**. Ir-raġuni ta' diskriminazzjoni f'allegazzjoni ta' ksur ta' dan il-jedd fundamentali trid ta' bilfors taqa' taħt waħda mir-raġunijiet imsemmija f'dan is-subartikolu. Sewwasew fil-kwestjoni kostituzzjonali li għandna quddiemna, ir-rikorrenti ma rabtux l-allegat ilment tagħhom ta' diskriminazzjoni ma' xi wieħed mill-motivi li nsibu tassattivament imsemmija fl-**artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni** viz. razza, post ta' oriġini, fehmiet politiċi, kulur, fidi, sess jew orjentament sesswali. Għalhekk dan in-nuqqas għandu jwassal għaċ-ċaħda tal-ilment tagħhom;*

12. *Illi għal dak li jolqot l-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent jissottometti li r-rikorrenti ma indikawx fuq liema kawżali jew status huma allegatament ġew iddiskriminati. F'dan il-kwadru, għandu jingħad li skont dan l-**artikolu 14**, it-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-**Konvenzjoni** <u>għandha tiġi żgurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor</u>. Minn din il-perspettiva, ma ġiex muri li l-allegat trattament diskriminatorju kien imsejjes fuq xi kawżali ta' status, inkwantu karattestika personali tiegħu. Għalhekk ġaladarba t-trattament divers imqanqal mhuwiex xprunat fuq l-ebda wieħed mill-kawżali li jinsab protett mill-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni**, isegwi li anke minn dan l-aspett, l-istħarriġ konvenzjonali ma jistax jiġi milqugħ;*

13. *Illi miżjud ma' dan, u dan jgħodd kemm għad-dispożizzjoni tal-**Kostituzzjoni** u kif ukoll għal dik tal-**Konvenzjoni Ewropea** huwa manifest li l-liġijiet li qed jiġu attakkati mir-rikorrenti, japplikaw indiskriminatament għal kull min bħar-rikorrenti għandu ġid li huwa soġġett għall-kirja maħluqa qabel l-1995. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jargumentaw li huma ġew żvantaġġjati meta mqabbla ma' ħaddieħor għaliex dak il-ħaddieħor qiegħed jiġi trattat eżattament bħalhom;*

14. *Illi dejjem fuq din it-tematika, huwa magħruf li ma jqum l-ebda każ ta' diskriminazzjoni minħabba li tintagħżel data partikolari għad-dħul fis-seħħ ta' xi reġim legali ġdid. Fuq kollox trattament divers imnissel minn bidla leġislattiva mhijiex diskriminatorja meta bħal f'dan il-każ ikun hemm ġustifikazzjoni raġonevoli u oġġettiva fl-interess tal-amministrazzjoni tajba tal-ġustizzja. Jiġi b'hekk, li anke dan l-ilment huwa mingħajr ebda fondament ġuridiku;*

15. *Illi fl-aħħarnett sa fejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab imsejjes fuq l-**artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea** dan huwa wkoll konċettwalment ħażin. Dawn il-proċeduri kostituzzjonali stess għandhom is-saħħa li jagħtu rimedju lir-rikorrenti jekk jinstab li verament ġew miksura lilhom xi drittijiet li huma mħarsa taħt il-**Konvenzjoni Ewropea**;*

16. *Illi l-**artikolu 13** ma jeżiġix xi proċedura partikolari dwar kif għandu jingħata r-rimedju. L-importanti huwa li jingħata rimedju effettiv quddiem awtorita' nazzjonali. Fil-fehma tal-esponent din l-Onorabbli Qorti fis-sede kostituzzjonali tagħha hija awtorita' nazzjonali li tista' tagħti rimedju effettiv lir-rikorrenti jekk jinstab li tassew seħħew infrazzjonijiet konvenzjonali. Fuq kollox imbagħad wieħed ma jridx jinsa li r-rikorrenti qegħdin jattakkaw is-siwi u l-applikazzjoni tal-liġi, b'dan għalhekk li huma ma jistgħux jippretendu li azzjoni bħal din ma tkunx fil-forum kostituzzjonali;*

17. *Illi fid-dawl ta' dan kollu, ġialadarba ma hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, ma jistgħux jintlaqgħu t-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti;*

18. *Illi f'kull każ, u fir-rigward tat-tielet talba, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tiddeċiedi dwar it-talba għall-iżgumbrament tal-intimati Charles u Joseph Caruana. Konsegwentement, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll;*

19. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

***Għaldaqstant** fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.*

3. Rat illi fl-20 ta' Mejju 2021, l-intimat **Carmelo sive Charles Caruana u Joseph Caruana** irrispondew għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

    1. *Illi fl-ewwel lok l-esponenti Charles Caruana ma jismux Charles imma jismu Carmelo sive Charles u għalhekk għandha ssir d-debita korrezzjoni.*

    2. *Illi fit-tieni lok t-talbiet attriċi in kwantu diretti lejn l-esponenti ma jistgħux jintlaqgħu ġia la darba l-esponenti ma ġewx identifikati skond il-liġi, ossija bil-karta ta' l-identita' tagħhom.*

    3. *Illi in oltre r-rikorrenti Norman u Joseph Cassar għandhom iġibu prova tal-prokura mogħtija lilhom sabiex intavolaw dawn il-proċeduri għan-nom ta' ħuthom l-assenti.*

    4. *Illi in oltre l-ġudizzju m'huwiex integru stante illi hemm sehem ta' 1/6 tal-fond in kwistjoni li jappartjeni lill-eredi ta' Edmond Cassar li m'huwiex rappreżentat fil-kawża.*

    5. *Illi kull talba għall-dikjarazzjoni li twaqqaf de facto il-kirja tal-fond għandha ssir mis-sidien kollha tal-fond, u għalhekk ġia la darba hemm sehem nieqes f'dawn il-proċeduri, kull rimedju li b'xi mod jew ieħor iwaqqaf jew jillimita l-kirja jew il-protezzjoni tal-kirja ai termini tal-Kap 69 għandha tiġi miċħuda.*

6. *Illi in oltre l-esponenti qegħdin jokkupaw il-fond in kwistjoni b'titolu validu ta' kera u għalhekk il-pussess tagħhom huwa in konformi mal-liġijiet viġenti preżentament u konsegwentament wieħed leġittimu.*

7. *Illi l-esponenti in kwantu ċittadini li qegħdin jottemporaw ruħhom mal-liġi m'għandhom qatt ikunu responsabbli għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali u għalhekk m'humiex responsabbli kemm għall-ħlas ta' danni jew kumpens kif ukoll għall-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri.*

8. *Illi in oltre kif jirriżulta minn skorta ta' ġurisprudenza kostanti, din il-Qorti in kwantu Qorti ta' Sede Kostituzzjonali m'għandhiex tordna l-iżgumbrament mill-fond direttament hi jekk jinstab li hemm leżjoni, imma dan għandu issir bi proċeduri appożiti quddiem il-Bord kompetenti.*

9. *Illi l-leżjoni m'hijiex awtomatika u r-rikorrenti għandhom jipprovaw illi ma hemmx bilanċ bejn d-drittijiet tas-sid li jiġu limitati bl-opra tal-liġi u d-dritt tal-gvern li jilleġiżla fl-interess tal-pajjiż, u għalhekk iridu jipprovaw illi r-rikorrenti qegħdin isofru an unfair and excessive burden.*

10. *Illi f'kull każ l-esponenti m'għandhomx ibagħtu l-ebda spejjeż f'dawn il-proċeduri.*

11. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Provi

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

A. Causa Mortis ta' Judith Cassar datata 16 ta' Ġunju 1995 (fol 4).
B. Denunzja ta' Emanuel Cassar datata 15 ta' Mejju 1986 (fol 17).
C. Affidavit ta' **Norman Cassar** (fol 38).
D. Affidavit ta' **Joseph Cassar** (fol 40).
E. Prokura ta' Mary Catania (fol 41).
F. Prokura ta' Yvonne Micallef (fol 43).
G. Ċertifikat tal-mewt ta' Emanuel Cassar (fol 45).
H. Testment Unica Charta tat-2 ta' Mejju 1984 (fol 46).
I. Ċertifikat tal-mewt ta' Edmond Cassar (fol 51).
J. Ċertifikat tal-mewt ta' Judith Cassar (fol 52).
K. Riċerka Testamentarja Pubblika ta' Judith Cassar (fol 53).
L. Riċerka Testamentarja Sigrieta ta' Judith Cassar (fol 55).
M. Testment ta' Judith Cassar tat-23 ta' Lulju 1986 (fol 56).
N. Testment ta' Judith Cassar tat-18 ta' Novembru 1986 (fol 59).
O. Testment ta' Judith Cassar tat-18 ta' April 1990 (fol 62).
P. Testment ta' Judith Cassar tat-22 ta' Mejju 1991 (fol 64).
Q. Rapport tal-Perit Ivan C Pace (fol 65 u maħlufa a fol 96).

5. Rat illi fis-7 ta' Ottubru 2021, il-Qorti appuntat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex taċċedi fuq il-fond meritu tal-kawża odjerna, u fuq talba tar-rikorrenti, tqis il-valur lokatizzju ta' l-istess fond mis-sena 1987 'il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti. (fol 33).

6. Rat illi fit-23 ta' Frar 2022 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fil-25 ta' Frar 2022 (fol 76).

7. Rat id-domandi in eskussjoni illi saru mir-rikorrenti fit-22 ta' Marzu 2022 (fol 93) fejn il-Perit Tekniku rrispondiet għad-domandi tagħhom ilkoll bil-miktub fid-9 ta' Mejju 2022 (fol 99).

8. Rat illi fit-12 ta' Mejju 2022, ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

9. Rat l-affidavit ta' **Joseph Caruana** ippreżentat fis-27 ta' Ġunju 2022 (fol 103).

10. Rat illi fis-17 ta' Novembru 2022, l-intimat Avukat tal-Istat għarraf illi ma kellu ebda provi x'jippreżenta filwaqt illi r-rikorenti għarrfu li riedu jagħmlu l-kontro eżami lil Joseph Caruana.

11. Semgħet il-kontro eżami ta' Joseph Caruana illi sar fit-3 ta' Mejju 2023 (fol 110).

12. Semgħet il-kontro eżami ta' Norman Cassar illi sar fit-3 ta' Mejju 2023 (fol 116).

13. Rat illi fit-3 ta' Mejju 2023, il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet finali.

14. Rat illi fit-13 ta' Lulju 2023, ir-rikorrenti ppreżentaw ir-riċerki tal-intimati (fol 119).

15. Rat is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti ppreżentati fit-13 ta' Lulju 2023 (fol 165).

16. Rat is-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentati fis-16 ta' Novembru 2023 (fol 187).

17. Rat is-sottomissjonijiet ta' l-intimati Caruana ppreżentati fil-15 ta' Diċembru 2023 (fol 193).

18. Rat illi fil-25 ta' Jannar 2024, il-kawża ġiet differita għas-sentenza għallum.

Fatti tal-każ

19. Jirriżulta li r-rikorrenti, lkoll aħwa Cassar, tfal ta' Emanuel u Judith Cassar, huma sidien tal-fond kummerċjali bin-numru 53, Vjal Kristu Re, Raħal Ġdid, liema fond illum jissejjaħ 'Amalgamated Laundry & DryCleaners', liema fond, lkoll wirtuh mingħand il-ġenituri tagħhom.

20. Jirriżulta illi, permezz ta' testment datat 2 ta' Mejju 1984, il-fond kummerċjali fuq deskritt kien tħalla b'titolu ta' prelegat mir-rikorrenti odjerni (fol 47).

21. Jirriżulta, għalhekk, illi r-rikorrenti huma sidien tal-fond bl-eskussjoni ta' ħuhom, il-mejjet Edmond Cassar, li l-eredi tiegħu ma jiffurmawx parti mill-kawża odjerna.

22. Jirriżulta illi fis-snin sittin, il-fond kummerċjali, li kien jintuża minn missierhom bħala laundry, ġie mikri minn l-istess missierhom, Emanuel Cassar, bħala laundry u ħanut lill-missier l-intimat Caruana u għadu hekk mikri sal-ġurnata ta' llum, fejn l-intimat Joseph Caruana kkonferma illi l-familja ilha topera minn hemm mis-snin sebgħin (fol 103) u li hu ilu jaħdem fih mis-sena 1979, ossija minn meta kellu sittax-il sena (fol 110).

23. Jirriżulta illi l-intimati ilhom joperaw minn ħewwa l-ħanut li jipprovdi xogħol ta' 'laundry', fejn qabel kellhom fabbrika bl-isem ta' Alcasans & Co Ltd li tagħmel dana ix-xogħol, u sussegwentement din ingħalqet u issa jużaw is-servizzi tad-ditta Quality Laundry.

24. Jirriżulta illi, l-intimati għadhom qed jokkupaw il-fond kummerċjali sa llum il-ġurnata u joperaw kummerċjalment minn hemm.

Provi

Rapport Peritali

25. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea** illi rrediġiet ir-rapport tagħha, fejn għamlet is-segwenti kostatazzjonijiet: (fol 86)

> *L-esponenti tissottometti bir-rispett is-segwenti konklużjonijiet li jindirizzaw biss punti tekniċi li setgħet tasal għalihom minn dak li rat matul l-aċċess, mill-informazzjoni/dokumentazzjoni tal-ispoll[1] u mill-komputazzjonijiet magħmula minnha:*
>
> a. ***Illi l-esponenti tistma l-valur fis-suq miftuħ fid-data tad-19 ta' April 2021[2] tal-fond Amalgamated Launderers and Dry Cleaners, 53, Vjal Kristu Re, Raħal Ġdid, bil-pussess battal, u li għandu kejl kumulattiv internament ta' ċirka 109 metri kwadri u site area totali ta' ċirka 200 metru kwadru, għall-valur ta' €225,000 (Mitejn u ħamsa u għoxrin elf ewro) u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta' €12,780 fis-sena (Tnax-il elf, seba' mija u tmenin ewro)[3].***
>
> b. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2017 huwa ta'* ***€12,168 fis-sena (Tnax-il elf, mija u tmienja u sittin ewro).***
>
> c. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2012 huwa ta'* ***€11,601 fis-sena (Ħdax-il elf, sitt mija u wieħed ewro).***
>
> d. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2007 huwa ta'* ***€10,206 fis-sena (Għaxart elef, mitejn u sitt ewro).***
>
> e. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2002 huwa ta'* ***€9,144 fis-sena (Disat elef, mija u erbgħa u erbgħin ewro).***

[1] https://ecourts.gov.mt/onlineservices/
[2] Sal-preżentata tar-rikors ġuramentat tad-19 ta' April 2021.
[3] €1,065 fix-xahar jew €35 kuljum

> f. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1997 huwa ta’* ***€8,121 fis-sena (Tmint elef, mija u wieħed u għoxrin ewro).***
>
> g. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1992 huwa ta’* ***€6,815 fis-sena (Sitt elef, tmien mija u ħmistax-il ewro).***
>
> h. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1987 huwa ta’* ***€6,237 fis-sena (Sitt elef, mitejn u sebgħa u tletin ewro).***
>
> i. *Illi l-użu tal-fond huwa wieħed kummerċjali;*
>
> j. *Illi l-fond għandu bżonn manutenzjoni ġenerali peress li din ilha ma sseħħ, minn dak li kkonstatat l-esponenti waqt l-aċċess.*
>
> *Daqstant għandha x'tirrelata l-esponenti għas-savju konsiderazzjoni ta’ din il-Qorti.*

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

Difiżi mqajjma

27. Jirriżulta illi l-intimati, fid-difiża taghhom, saħqu illi l-ġudizzju ma kienx integru peress illi Edmond Cassar ma kienx parti, filwaqt illi nsistew li kellhom titolu validu, u li dejjem ottemperaw ruħhom mal-Liġijiet filwaqt li saħqu li mhux responsabbli għad-danni u li ma kellhomx jiġu żgumbrati peress illi hemm proċeduri appożiti għal dan.

28. 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 soġġett għall-Kap 69 filwaqt illi żied li ma huwiex minnu li bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, 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 Charles u Joseph Caruana**</u>

29. Il-Qorti tosserva illi meta tagħsar l-eċċezzjonijiet ta’ l-intimati, jidher li l-intimati jikkontendu illi huma għandhom titolu validu u dejjem osservaw il-liġi u għalhekk la kellhomx jinstabu responsabbli gġad-danni u wisq anqas ma kellhom jiħu żgumbrati.

30. Hawnhekk, il-Qorti jidhrilha illi huwa opportun illi tagħmel referenza għal dak illi qalet l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tas-27 ta’ Ottubru, 2021 fil-kawża fl-ismijiet **Michael Farrugia et -vs- l-Avukat tal-Istat et,** fejn dwar il-kwistjoni tal-leġittimu kontradittur kif ukoll responsabbilta’ tad-danni ġie trattat ukoll il-kwistjoni ta’ kostituzzjonalita’ u spejjeż f’kawża simili u sostniet is-segwenti:

> *19. Fir-rigward ta’ dan l-aggravju, din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza tagħha tas-6 t’Ottubru, 2020, fl-ismijiet Michael Farrugia et v. l-Avukat Ġenerali et fejn ġie kkonsidrat dan il-punt fir-rigward ta’ ċirkostanzi prattikament identiċi, u ġie spjegat illi:*

"...Kienet l-Awtorita` intimata llum appellata li oriġinarjament ħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni fis-26 ta' Frar 1975 u kienet l-istess Awtorita` li sussegwentement allokat il-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera lill-intimata l-oħra Grace Ciantar fit-18 ta' Mejju 1981. Huwa minnu fl-20 ta' Awwissu 2007 l-imsemmija Awtorita` neħħiet ir-rekwiżizzjoni u illum l-intimati Grace Ciantar u binha Renald Ciantar għadhom jokkupaw l-istess fond unikament taħt il-protezzjoni tal-Kap. 69. Iżda dan ma jfissirx li l-Awtorita` m'għandiex twieġeb, għallinqas in parte, għall-ksur lamentat mir-rikorrenti ladarba kienet hi li għabbiet il-fond bl-inkwilinat in kwistjoni.

10. Kuntrarjament għal dak deċiż mill-Ewwel Qorti, m'huwiex minnu li l-ebda talba fir-rikors promotur ma tirreferi għall-Awtorita` intimata. L-ewwel talba tar-rikorrenti hija waħda wiesgħa u tirreferi għall-fatti kollha li wasslu għall-ksur lamentat, inter alia l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni maħruġ mill-Awtorita` intimata. Mhuwiex għalhekk eskluż, f'każ ta' sejbien ta' vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, li l-istess Awtorita` tiġi kundannata tħallashom danni pekunarji u/jew non-pekunarji, kif mitlub fil-ħames talba."

20. Il-Qorti taqbel ma' dan ir-raġunament u tagħmlu tagħha f'din il-kawża wkoll. Is-sentenza msemmija titratta proprju l-istess atturi u l-istess ċirkostanzi fattwali, ħlief għall-identita` tal-inkwilina konvenuta, u l-fond mertu tal-kawża. Għaldaqstant il-Qorti ma tqisx illi teżisti raġuni valida sabiex tiddipartixxi mill-insenjament hawn fuq ċitat, u lanqas ma għandha xi żżid ma' dak li ngħad.

....

22. Fir-rigward tal-eċċezzjonijiet fil-mertu tal-Awtorita` appellata dwar l-ordni ta' rekwiżizzjoni il-Qorti tirrileva illi minkejja l-fatt li r-rekwiżizzjoni kienet fl-interess pubbliku u kienet intiża sabiex tilħaq għan fl-interess ġenerali, jibqa' l-fatt illi l-liġi li kienet tikkontrolla l-quantum tal-kera ħolqot sproporzjon bejn l-interessi tas-sidien u l-interess ġenerali. B'konsegwenza ta' dan l-atturi sofrew leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

23. Dwar l-eċċezzjoni tal-Awtorita` appellata li din il-Qorti m'hijiex kompetenti sabiex takkorda danni, din il-Qorti tfakkar illi skont il-liġi il-Qrati Kostituzzjonali għandhom il-poter li jagħtu kwalunkwe rimedju li jħossu li huwa xieraq fiċ-ċirkostanzi, u m'hemm l-ebda liġi li teskludi l-poter ta' din il-Qorti li takkorda danni pekunjarji. Għalkemm huwa minnu illi d-danni akkordati minn din il-Qorti m'humiex ekwivalenti għad-danni mogħtija fi proċeduri ċivili, jibqa' l-fatt illi din il-Qorti għandha l-obbligu u l-poter illi tagħti dawk ir-rimedji neċessarji sabiex l-attur jiġi reintegrat fl-istat li kien qabel ma seħħ il-ksur ta' drittijiet fondamentali konstatat. F'każ bħal dan, dan ma jistax isir jekk il-Qorti ma takkordax kumpens pekunjarju li jagħmel tajjeb għat-telf, jew almenu parti minnu, subit mill-atturi. Għalhekk din l-eċċezzjoni hija manifestament infondata u fiergħa.

31. In vista tat-tagħlim mogħti mill-Qorti Kostituzzjonali, wara deċiżjoni ta' dina l-Qorti, kif komposta, hija ma hemm ebda raġuni għaliex din il-Qorti għandha tilqa' tali linja difensjonali.

32. Dwar it-talba ta' żgumbrament, il-Qorti ser tipprovdi dwarha aktar 'il quddiem.

<u>Każ kontra l-Avukat tal-Istat</u>

Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le

33. 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.

34. 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>

35. 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."*

36. 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.

37. 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.

38. 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.

39. 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)."*

40. 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).*

41. 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."*

42. 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 fis-snin sebgħin, jekk mhux sittin, 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.

43. Ir-rikorrent jikkontendi illi l-kera li kien qed jitħallas kienet waħda miżera u li ma jistgħux jirrealizzaw il-qliegħ li setgħu jagħmlu minn dana l-fond kummerċjali.

44. 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).*

45. 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 an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see 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.

46. 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 **<u>prettament kummerċjali</u>**, u għalhekk ftit li xejn tista' tidħol fiha xi tip ta' aspett soċjali.

47. 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.

48. 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.

49. 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' Raħal Ġdid!

50. 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.

51. Il-Qorti tosserva ukoll illi r-rikorrenti jikkontendu leżjonijiet oħra abbażi tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni kif ukoll Artikoli 13 u 14 tal-Konvenzjoni, madanakollu, kemm in vista tal-ġurisprudenza vasta illi hemm dwar tali ilmenti kif ukoll il-fatt li din il-Qorti ġia sabet leżjoni kif fuq deskritt, hija ma hijiex ser tiddilunga ruħha aktar dwar tali allegati leżjonijiet.

Kumpens

52. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, talbu lill-Qorti sabiex tipprovdilhom 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.

53. 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.

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

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

56. Jirriżulta wkoll illi, sa mis-snin sittin, il-fond kien qiegħed jinkera bħala ħanut ta' laundry, u għalhekk ma għandu jkun hemm ebda dubju illi dina kienet **kirja kummerċjali** u għalhekk għandha titqies bħala tali.

Data ta' Leżjoni

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

58. Jirriżulta illi l-fond ilu jinkera għal ħafna snin, fejn ir-rikorrenti jikkontendu illi l-fond ilu mikri mis-snin sittin, filwaqt illi l-intimti jikkontendu illi ilu mikri lilhom w il-familja tagħhom sa mis-snin sebgħin.

59. Jirriżulta, għalhekk, bla dubju, illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn mindu daħlet in vigore il-Konvenzjoni Ewropeja għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem, ossija Kap 319, li saret applikabbli f'Malta permezz tal-Att XIV tas-1987 u applikabbli b'effett mill-1 ta' Mejju 1987.

60. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri mill-1 ta' Mejju 1987, u għalhekk ser titqies minn **Mejju tas-sena 1987** 'il quddiem.

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

62. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandha tingħata sa Jannar 2024, meta l-kawża tħalliet għas-sentenza.

63. Għaldaqstant, il-kumpens għandu jiġi kkalkolat minn Mejju 1987 sa Jannar 2024, ossija sitta u tletin sena u disgħa xhur.

Kumpens - Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji

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

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

65. 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."*

66. 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.

67. Il-Qorti tosserva wkoll illi r-rikorrenti naqsu milli jagħmlu xi rendikont dwar il-kera perċepita, għajr għal dak indikat fis-sottomissjonijiet finali (fol 185).

68. 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.

69. Fil-każ odjern, inkun ġust u ekwu illi l-kumpens jiġi ridott għal €200 fis-sena, anke in vista tad-deċiżjoni ta' dina l-Qorti, aktar 'l isfel, illi tiżgombra lill-intimati mill-fond meritu tal-kawża odjerna.

70. 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**		
May-87	Dec-87	6237		8	4158		
1988	1991	6237	4		24948		
1992	1996	6815	5		34075		
1997	2001	8121	5		40605		
2002	2006	9,144	5		45720		
2007	2011	11601	5		58005		
2012	2016	12168	5		60840		
2017	2023	12780	7		89460		
Jan-24	Jan-24	12780		1	1065		
	Numru ta' Snin		36				
				TOTAL	358876		
			Naqqas 30%		107662.8		
		Bilanc				251213.2	
			Naqqas 20%			50242.64	
				TOTAL Danni Pekunjarji			200970.56
Kera Mhallsa							
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**			
1987	2009	186.20	23	4282.6			
2010	2011	214.30	1	214.3			
2011	2012	246.44	1	246.44			
2012	2013	283.41	1	283.41			
2013	2014	325.93	1	325.93			
2014	2015	342.23	1	342.23			
2015	2016	359.34	1	359.34			
2016	2017	377.30	1	377.30			
2017	2018	396.17	1	396.17			
2018	2019	415.98	1	415.98			
2019	2020	436.78	1	436.78			
2020	2021	458.62	1	458.62			
2021	2022	481.55	1	481.55			
2022	2023	505.62	1	505.62			
	Numru ta' Snin		36				
		TOTAL		9126.26			
				Naqqas Kera Mhallsa			9126.26
				BILANC Danni Pekunjarji			191844.3
<u>Danni Non Pekunjarji</u>							
Kumpens €	**Snin**	**Total**					
200	36	7200					
				ZID Danni Non Pekunjarji			7200
			<u>TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji</u>				199044.3

71. 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.

72. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għal fond ossija ħanut 53, Vjal Kristu Re, Raħal Ġdid għandu jkun ta' **mija disgħa u disgħin elf euro (€199,000).**

Rimedju Ulterjuri

73. Din il-Qorti tosserva li, fil-każ odjern, ma hemm assolutament ebda bażi soċjali illi biha l-intimati għandhom jibbenefikaw mill-applikazzjoni tal-Liġi a favur tagħhom, 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 sa qabel is-sena 2028, meta l-protezzjoni tal-kera fil-każ ta' propjeta' kummerċjali tintemm.

74. Għalhekk ikun ġust u opportun illi t-tieni talba tar-rikorrenti tiġi milqugħa wkoll fis-sens illi jiġi dikjarat illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja peress illi d-disposizzjonijiet tal-Liġi fuq iċċitata ma humiex aktar applikabbli 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, tal-Avukat tal-Istat u ta' l-intimati;

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

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' Charles u Joseph Caruana.

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

Tilqa' l-Ewwel Talba u:

Tiddikjara li l-artikoli 3, 4, 9(a) u 12 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kap. 69), u l-applikazzjoni tagħhom għall-kirja tal-fond kummerċjali 'Amalgamated Laundry & Drycleaners', 53, Vjal Kristu Re (ġia Valletta Road), Raħal Ġdid, jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol, tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Tilqa' t-Tieni Talba u:

Tiddikjara illi l-artikoli 3, 4, 9(a) u 12 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kap. 69) mhumiex aktar applikabbli għal din il-kirja;

Tilqa' t-Tielet Talba u:

Tiddikjara li r-rikorrenti mhumiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond kummerċjali 'Amalgamated Laundry & Drycleaners', 53, Vjal Kristu Re (ġia Valletta Road), Raħal Ġdid favur l-intimati Caruana u għalhekk:

Tordna illi l-intimati Caruana għandhom jivvakaw minn dan il-fond sa mhux aktar tard minn tlett xhur millum;

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' **mija u disgħa u disgħin elf euro (€199,000)** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **mija u disgħa u disgħin elf euro (€199,000)** kif hekk likwidata.

Dwar spejjeż, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' l-ispejjeż tar-rikorrenti filwaqt illi l-intimat Caruana għandhom jbagħtu l-ispejjeż tagħhom huma stess.

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

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur