PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-30 TA' JANNAR, 2024

Kawża Numru: 1

Rik. Kost. 131/2020 RGM

Central Business Centres plc (C-65702)

vs.

Avukat tal-Istat
Raymond Baldacchino

Il-Qorti

1. Rat ir-rikors tas-soċjetà attriċi ppreżentat fil-15 ta' Lulju 2020 fejn fissret li hija propjetarja tal-fond 136, Tony's Bar, Main Street, San Ġiljan mikri lil Anthony Baldacchino u llum okkupat mill-intimat ibnu Raymond Baldacchino b'kera ta' €157.50 fis-sena. Baldacchino kien kera dan il-fond għal skopijiet kummerċjali b'effett mill-21 t'April 1961. Ippremetiet li hija akkwistat din il-proprjetà flimkien ma' diversi fondi kontigwi, bil-ħsieb li tiżviluppa kumpless ta' bini kummerċjali fil-qalba ta' San Ġiljan. Is-soċjetà rikorrenti fissret li hija qiegħda tiġi mfixkla u miżmuma milli tgawdi l-proprjetà tagħha mill-intimat Baldacchino li qiegħed jirrifjuta li joħroġ mill-fond imsemmi u dan in vista tal-jedd mogħti lilu bil-liġi. Is-soċjetà rikorrenti ppremettiet li minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69, hija kienet u għada obbligata ġedded il-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet. Fissret li dan il-fatt qiegħed jippreġudika d-drittijiet tagħha għaldaqstant talbet lil din il-Qorti sabiex

"(i) tiddikjara u tiddeċiedi li l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Ordinanza XXI tal-1931), illum Kap. 69) u senjatament l-artikoli 3, 4, 5 u 9 tal-istess Ordinanza u / jew l-applikazzjoni taghhom ghall-kirja msemmija tal-fond bin-numru 136, Main Strett, San Giljan, jilledu d-drittijiet fundamentali taghha kif fuq inghad u senjatament dawk protetti bl-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni u bl-artikolu 6 u 13 u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

(ii) konsegwentement u ghar-ragunijiet premessi, tiddikjara illi l-istess artikolu 3, 4, 5 u 9 tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69) mhumiex applikabbli ghal din il-kirja;

(iii) taghmel dawk id-dikjarazzjonijiet, taghti dawk l-ordnijiet, ir-rimedji u l-provedimenti kollha mehtiega biex tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali fuq imsemmija tal-esponenti, inkluż billi (i) tiddikjara li l-esponenti mhix obbligata ġġedded il-kirja ta' dan il-fond, f'San Giljan, favur l-intimat Raymond Baldacchino; u (ii) tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom ihallsu kumpens xieraq ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmeija tal-esponenti u ghall-okkupazzjoni tal-fond imsemmi bi vjolazzjoni tad-drittijiet taghha.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li jibqaghu ingunti minn issa ghas-subizzjoni."

2. Rat ir-risposta tal-intimat Raymond Baldacchino ippreżentata fil-11 t'Awwissu 2020 fejn eċċepixxa li mhux minnu li l-liġijiet viġenti jivvjolaw id-drittijiet tas-soċjetà rikorrenti. Eċċepixxa wkoll li huwa m'għandux iħallas kumpens lir-rikorrenti għaliex huwa ma jistax ikun ħati tal-vjolazzjoni allegata mill-attriċi/

3. Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fid-19 t'Awwissu 2020 fejn eċċepixxa in linea preliminari li s-soċjetà rikorrenti għandha iġġib prova tat-titolu kif ukoll prova tal-ftehim tal-kirja li hija qiegħda tattakka b'din il-kawża. In oltre eċċepixxa li l-ilment tas-soċjetà rikorrenti mhux mistħoqq għaliex meta hija xtrat il-ħanut in kwistjoni kienet taf bil-kirja ta' Raymond Baldacchino. Fil-mertu eċċepixxa li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa protett bl-Artikolu 47 (9) tal-istess. Fir-rigward tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja eċċepixxa li l-*proviso* tal-istess artikolu jagħti setgħa lill-istat jgħaddi dawk il-liġijiet xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skond l-interessi ġenerali. Fisser li l-liġi għandha għan leġittimu sabiex tippreserva l-vijabilità ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, tipproteġi l-impjieg tal-ħaddiema f'dawn

l-intrapriżi, tivvantaġġja lill-konsumatur u tipprovdi stabbilita fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-ażjendi. Għamel referenza għall-Artikolu 1531D fejn il-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar 2014 bdiet tiżdied b'5% kull sena. Magħha għamel referenza wkoll għall-Artikolu 1531I li tiddisponi li l-kirja m'hijiex għal dejjem imma hija maħsuba li tintemm fl-2028. Fir-rigward tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li tali ilment mhux imfisser mis-soċjetà rikorrenti. *In ogni caso* fisser li l-kunċett ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantivi iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-*procedural fairness* ta' kawża. Fir-rigward tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni l-Avukat tal-Istat fisser li dawn il-proċeduri stess għandhom is-saħħa li jagħtu rimedju effettiv.

4. Rat li fil-5 ta' Novembru 2020 innominat lill-Perit Mario Axisa sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond mertu tal-kawża għal perjodu mill-2003 sal-2-2-f'intervalli ta' ħames snin.

5. Rat ir-rapport tal-Perit Mario Axisa ppreżentat fis-26 ta' Jannar 2022 u maħluf fit-30 ta' Marzu 2022[1].

6. Rat il-mistoqsijiet in eskussjoni tal-Avukat tal-Istat ippreżentati fil-21 ta' Marzu 2022. Mistoqsijiet in eskussjoni saru wkoll mis-soċjetà rikorrenti kif ukoll mill-intimat Baldacchino waqt is-seduta tat-18 ta' Mejju 2022.

7. Rat ir-risposta tal-Perit Tekniku għal mistoqsijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentati minnu fis-7 ta' Settembru 2022.

8. Rat l-atti kollha tal-kawża.

9. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fit-13 ta' Ġunju 2023[2], in-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjetà rikorrenti ppreżentata fl-20 ta' Lulju 2023[3] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat Raymond Baldacchino ippreżentata fl-20 t'Ottubru 2023[4].

10. Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat

[1] Fol 57 et seq tal-proċess.
[2] Fol 149 et seq tal-proċess.
[3] Fol 157 et seq tal-proċess.
[4] Fol 172 tal-proċess.

L-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat

11. L-ewwel inċiż tal-ewwel eċċezzjoni ta' natura preliminari tal-Avukat tal-Istat hija fis-sens li s-soċjetà rikorrenti jeħtiġilha iġib l-aħjar prova tat-titolu tagħha fuq il-proprjetà in kwistjoni.

12. Fl-affidavit tiegħu Joseph Cortis, direttur tal-kumpanija rikorrenti, fisser li "fis-sena 2014 Lapsi Limited u Fieres Limited ttrasferew il-proprejta taghhom (fosthom il-hanut 136, Main Street, San Giljan) lill-kumpanija ohra tal-familja Cortis Central Business Centres plc, li biha ridna naghmlu l-izvilupp ta' hwienet u uffiċini ta' livell gholi." Ma' dan l-affidavit is-Sur Cortis ippreżenta wkoll kopja tal-kuntratt tal-akkwist redatt min-Nutar Pierre Attard fit-23 ta' Diċembru 2014 fejn bis-saħħa tiegħu s-soċjetà rikorrenti akkwistat l-fond 133, 133A u 135 sa 140 fi Triq il-Kbira (magħrufa ukoll bħala Main Street) San Ġiljan formanti parti mill-proprjetajiet magħrufa bħala *Casolani property*, flimkien mal-arja u taħt l-art, kif ukoll il-ġnien / l-art sitwata fuq in-naħa ta' wara tal-imsemmija proprjetajiet. Dan ġie akkwistat għal żewġ miljun ewro.

13. Il-Qorti tqis li fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat għaraf li s-soċjetà rikorrenti hija sid il-fond mertu tal-kawża.

14. It-tieni inċiż tal-ewwel eċċezzjoni jagħmel referenza għal prova tal-kirja. Filwaqt li fin-nota ta' sottomissjonijiet l-Avukat tal-Istat m'għamel ebda referenza għal din il-parti tal-eċċezzjoni, din il-Qorti ssib li s-soċjetà rikorrenti resqet il-prova meħtieġa meta mal-affidavit tas-Sur Cortis, imsemmi aktar fuq, ġiet ippreżentata kopja ta' skrittura privata li saret bejn Victor Casolani għan-nom tal-eredi Casolani bħala sidien tal-fond li permezz tagħha krew lil Anthony Baldacchino il-ħanut 136, Main Street Spinola Bay, San Ġiljan għal żmien ta' ħames snin *di fermo* u ħames snin *di rispetta* mill-21 t'April 1961 b'kera ta' Lm7.10 kull tlett xhur. Wara l-mewt ta' Anthony Baldacchino fl-14 ta' Jannar 2004, l-intimat Baldacchino wirtu b'titolu ta' prelegat. Jidher mill-atti li l-Avukat tal-Istat ma kkontestatax tali kirja.

15. **Fid-dawl ta' dawn l-osservazzjonijiet il-Qorti tgħaddi sabiex tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.**

Ikkunsidrat

Mertu

16. Is-soċjetà rikorrenti tinsisti li minħabba dispożizzjonijiet fil-Kapitolu 69 kif ukoll fil-Kapitolu 16 hija ma jistax ikollha l-proprjetà bil-pussess liberu favur tagħha fi żmien raġonevoli u dan qiegħed iwassal għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħha sanċit taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

17. L-artikoli tal-liġi rilevanti huma Artikoli 3 u 12 tal-Kapitolu 69 u Artikoli 1531D u 1531I tal-Kapitolu 16.

18. A tenur tal-**Artikolu 3 tal-Kapitolu 69**:

> "Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord."

19. **Artikolu 12** tal-istess kapitolu imbagħad jipprovdi li

> "Jekk il-fond ikun ħanut, sid il-kera ma jistax jieħu lura l-pussess tiegħu fiż-żmien li din l-Ordinanza tkun isseħħ, ħlief fil-każ imsemmi fl-**artikolu 9(a)** jew jekk il-fond ikun tal-Gvern jew amministrat minnu jew ikun xort'oħra meħtieġ mill-Gvern għal skop ta' utilità pubblika" (sottolinear tal-qorti).

20. Permezz tal-**Att X tal-2009**, daħlu fis-seħħ emendi għal-liġi tal-kera fosthom l-**Artikolu 1531D tal-Kapitolu 16** li jipprovdi:

> "(1) Il-kera ta' fond kummerċjali, fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq wara l-1 ta' Jannar, 2010 jew ta' ftehim bil-miktub li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 dwar kirja li tkun għadha fil-perjodu oriġinali tagħha fl-1 ta' Jannar, 2010, għandu mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2010, jiġi miżjud b'rata fissa ta' ħmistax fil-mija fuq il-kera attwali u jibqa' jiġi miżjud mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar ta' kull sena bi ħmistax fil-mija fuq l-aħħar kera bejn l-1 ta' Jannar, 2010 u l-31 ta' Diċembru, 2013.
>
> (2) Il-kera mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2014, għandu jiġi stabbilit bi qbil bejn il-partijiet. Fin-nuqqas ta' qbil, għandu jittieħed bħala gwida għall-kera l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjetà kif

jista jiġi stabbilit b'regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni u fin-nuqqas ta' regolamenti, il-kera għandu mill-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2014, jogħla b'ħamsa fil-mija fis-sena sad-dħul fis-seħħ tal-imsemmija regolamenti.

(3) Fil-każ ta' fond kummerċjali, jekk kien hemm ftehim għal żjidiet perjodiċi bejn il-partijiet, dan il-ftehim għandu jibqa' japplika mingħajr iż-żjidiet kontemplati f'dan il-artikolu:

Iżda, barra mill-każijiet fejn iż-żjieda fil-kera jkun sar bi qbil, fejn tiġi applikata ż-żjieda kif proposta hawn qabel għal fondi kummerċjali, l-inkwilin jista' permezz ta' ittra uffiċjali mibgħuta lil sid il-kera jew lil wieħed minn sidien il-kera, jittermina l-kirja billi jagħti pre-avviż ta' tliet xhur u dan ukoll jekk il-kirja tkun għal żmien definit."

21. Artikolu ieħor ta' relevanza f'dan l-aspett huwa l-**Artikolu 1531I** li jipprovdi

"Fil-każ ta' fond kummerċjali mikri qabel l-1 ta' Ġunju,1995, bħala inkwilin għandha tiġi meqjusa dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju, 2008 kif ukoll il-konjuġi tiegħu jekk jgħixu flimkien u mhux separati legalment kif ukoll wara l-mewt tal-imsemmi inkwilin, l-eredi tiegħu li jkunu jiġu minnu mid-demm jew biż-żwieġ sal-grad ta' kuġini inklussivament:

Iżda l-kera ta' fond kummerċjali li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandu f'kull każ jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew jgħaddu mill-1 ta' Ġunju, 2008 sakemm ma jkunx sar kuntratt ta' kiri li jistipula żmien determinat."

Ikkunsidrat

Allegat leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

22. Is-soċjetà rikorrenti qiegħda titlob lil din il-Qorti issib fost oħrajn leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

23. L-Avukat tal-Istat laqa' għat-talbiet attriċi msejsa fuq l-Artikolu 37 billi eċċepixxa illi l-imsemmi artikolu mhux applikabbli għall-fattispeċi tal-każ odjern in kwantu l-Kapitolu 69 hija liġi promulgata qabel l-1962 u allura hija mħarsa bl-**Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni.**

24. Din l-eċċezzjoni hi fondata għaliex Kapitolu 69 huwa mħares bl-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni.

25. L-**Artikolu 47 (9)** tal-Kostituzzjoni jipprovdi s-segwenti:

"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –
(a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;
(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew
(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."

26. In tema legali ssir referenza għas-sentenza **Anthony Muscat pro et noe vs. Elizabeth Farrugia et** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 fejn ikkunsidrat li għalkemm id-dispożizzjonijiet relevanti tal-Kodiċi Ċivili u tal-Kapitolu 69 kienu mdaħħla, emendati jew sostitwiti b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk il-każ tal-lum ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

27. Il-Qorti Kostituzzjonali fl-imsemmija sentenza ikkwotat minn sentenza oħra tagħha, **Charles Bonello vs. Il-Kummissarju tal-Pulizija et** tat-23 ta' Novembru 2020, fejn kienet osservat li:

"i. L-Art. 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li "ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà` li kull xorta li tkun" ma jista' jittieħed jekk mhux inter alia bi ħlas ta' kumpens xieraq. Id-dritt ta' sid li jkollu l-pussess materjali u mhux biss pussess legali huwa interess fuq proprjetà`. B'hekk hu imħares taħt l-art. 37 minkejja li s-sid ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjetà`.
ii. "Il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 li pero` ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 47(9).
iii. "L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li, "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi

liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu).....". It-tiġdid tal-kirja seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, ċioe` L-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini li daħlet fis-seħħ bl-Ordinanza XXI tal-1931. Għalhekk hu mħares mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għaldaqstant mhuwiex milqut minn Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

iv. "Għalkemm hu minnu li l-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, pero` ma kellhomx l-effetti li jissemmew fil-paragrafi (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni".[5]

28. Din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament u tqis illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 huma mħarsa bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jiġi invokat mill-atturi. Din il-Qorti tosserva wkoll li s-soċjetà rikorrenti m'għamlet ebda osservazzjonijiet dwar dan l-artikolu.

29. **Għalhekk it-talbiet tas-soċjetà rikorrenti in kwantu msejsa fuq Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni qed jiġu miċħuda.**

Ikkunsidrat;

Allegat leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

30. Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi li:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni"

31. Is-soċjetà rikorrenti issostni illi Kapitolu 69 u l-Kapitolu 16 iċaħħduha mid-dritt għat-tgawdija tal-possedimenti tagħha kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Min-naħa l-oħra l-intimat Avukat tal-Istat, jeċċepixxi

---

[5] Ara wkoll **Galea et vs. Avukat Generali et** deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) fit-30 ta' Ġunju 2020; **Alexander Caruana et vs. Doris Zarb et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 t'April 2021; **Louis Apap Bologna et vs. Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 t'Ottubru 2021.

li l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

32. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex l-ewwel teżamina l-elementi tad-dritt fundamentali protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u mbagħad tgħaddi sabiex tevalwa l-artikoli tal-liġi impunjati fl-isfond tad-dritt fundamentali invokat mir-rikorrenti.

33. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropeja, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u għalhekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll.

34. Meta l-Istat jgħaddi liġijiet li jċaħħdu lis-sid mit-tgawdija paċifika ta' ħwejġu, mhux biżżejjed illi jkun qiegħed jaġixxi fil-parametri tal-liġi u bi skop li tgawdi s-soċjetà in ġenerali. Ikun jonqos u meħtieġ li sabiex jiġi evitat ksur tal-Konvenzjoni, min ikun ġie drastikament imċaħħad kontra r-rieda tiegħu mit-tgawdija ħielsa ta' ħwejġu jingħata kumpens adegwat, kumpens intiż sabiex jagħmel ġustizzja mal-vittma tal-leżjoni tad-dritt fundamentali u li jinnewtralizza sakemm possibbli d-dannu konsegwenzjali soffert.

35. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli: L-ewwel regola tistabbilixxi d-dritt li kull persuna tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet. It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali. It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pieni.

36. Ir-rikorrenti m'hijiex timpunja l-artikoli tal-liġijiet applikabbli bħala li ma humiex fl-interess pubbliku jew li l-effetti li qiegħda tilmenta minnhom m'humiex ir-riżultat ta' operazzjonijiet f'qafas legali. L-ilment tagħha huwa fis-sens illi l-operazzjonijiet ta' dawn il-liġijiet fil-konfront tagħha ħolqu sproporzjon tant qawwi fil-ħlas tal-kera perċepibbli skond il-liġi u d-diffikulta għar-ripreża tal-fond, illi l-konsegwenza ta' dan hi li l-liġijiet impunjati ma żammewx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

37. Huwa minnu illi sakemm ġiet intavolata l-kawża odjerna, bl-operazzjoni tal-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 u tal-Artikoli 1531D u 1531I tal-Kapitolu 16 is-soċjetà rikorrenti kellha idejha marbuta dwar il-possedimenti tagħha. Il-kuntratt ta' kera kien qiegħed jiġġedded awtomatikament kull sena kontra r-rieda tagħha.

38. Huwa minnu wkoll illi l-massimu tal-kera pagabbli fuq il-ħanut skond il-liġi fis-sena 2020 kien ta' €171.98 p.a. mentri skond il-Perit Tekniku Mario Axisa l-valur lokatizzju tiegħu fis-suq ħieles għall-istess sena kien ta' €23,160 p.a.[6] U dan peress illi bl-emendi introdotti bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodici Ċivili l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq ħieles, u dan minħabba r-restrizzjoni kontemplata fl-Artikolu 1531D tal-Kapitolu 16. Awment ta' 15% u sussegwentement b'5% fuq il-kera attwali, meta tqis il-kera attwali esaġeratament baxxa li fuqha qed jinħadmu dawn il-persentaġġi, ma kienxu fil-prinċipju biżżejjed sabiex jinħoloq l-bilanċ bejn l-interess tas-sid u dak ta' l-Istat. Fil-prinċipju huwa minnu illi bl-awment li kien qiegħed iseħħ fiż-żmien rilevanti bis-saħħa tal-liġijiet impunjati kien insinifikanti u ma serviex sabiex jinħoloq bilanċ bejn id-drittijet tas-sidien u dawk tal-interess pubbliku.

39. Għalkemm huwa minnu li **Artikolu 1531I tal-Kodiċi Ċivili** jagħti l-possibilità lir-rikorrenti tirriprendi l-immobbli de quo fis-sena 2028, it-trattament bi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ser jipperdura sakemm tasal is-sena 2028 (apparti ż-żmien li diġà għadda). Dan fil-fehma tal-Qorti jammonta għal piż eċċessiv u sproporzjonat fuq is-sid. Apparti li r-rikorrenti m'għandha l-ebda ċertezza li l-kirja ser tintemm fis-sena 2028 mingħajr indħil ulterjuri mill-Istat.

40. Ġie miżmum fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tad-29 ta' Novembru, 2019, fl-ismijiet **Agnes Gera de Petri Testaferrata vs. Avukat Ġenerali et** li:

> "Argument ieħor miġjub mill-intimat l-Avukat Ġenerali favur l-allegat bilanċ ġust li ntlaħaq mill-Istat hu li l-kera ma kinitx ser tibqa' tiġġedded għal dejjem u kienet ser tintemm fis-sena 2028 bir-ripreża tal-fond mir-rikorrenti. Is-soċjetà intimata wkoll issostni dan l-argument favur is-sottomissjoni tagħha li fil-każ odjern inżamm bilanċ ġust. L-ewwel Qorti filwaqt li għamlet referenza għas-sentenza tal-Qorti Ewropea flismijiet **Żammit and Attard Cassar v. Malta**, iddikjarat li r-rikorrenti kien għad baqgħalha 9 snin oħra qabel ma tieħu f'idha l-pussess tal-fond u matul dan il-perjodu kien ser

[6] Fol. 63

ikollha tirċievi l-kera tenwa preżenti u tkompli ġġorr piż eċċessiv u sproporzjonat. Hawn ukoll din il-Qorti taqbel mar-raġunament tal-ewwel Qorti u ma' dan izzid tgħid li (a) diġà r-rikorrenti ilha tnax-il sena b'idejha marbutin b'mod li ma tistax titlob dik il-kera mingħand l-inkwilin li jidhrilha xierqa; u (b) irrikorrenti m'għandha l-ebda ċertezza wara kollox li l-kirja ser tintemm fis-sena 2028 mingħajr indħil ulterjuri mill-Istat."

41. Aktar reċenti il-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju, 2022, fis-sentenza fl-ismijiet **Emanuela Camenzuli pro et nomine et v. Avukat Ġenerali et** irreaffernat li

"Fl-ewwel lok l-emendi ntrodotti fl-2009 li pprovdew li mill-1 ta' Jannar, 2014, il-kera tiżdied b'5% għal kull sena, mhijiex biżżejjed sabiex toħloq bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tas-sidien. Dan iktar u iktar meta f'kirjiet kummerċjali m'hemmx l-element soċjali li hemm f'kirjiet ta' residenzi. L-istess jingħad dwar il-fatt li l-protezzjoni lill-inkwilin hi garantita mil-liġi sas-sena 2028 (Artikolu 1531I tal-Kodiċi Ċivili). Dak il-fatt ma jiġġustifikax u lanqas jirrimedja l-fatt li għal 20 sena sħaħ mill-1 ta' Ġunju, 2008, is-sidien jibqgħu jirċievu kera mhux adegwata."

42. **Il-Qorti għalhekk issib illi l-lokazzjoni tal-ħanut lill-intimat Baldacchino hija forzata fuq is-soċjetà rikorrenti bis-saħħa tal-Kapitolu 69 u tal-artikoli tal-liġi applikabbli introdotti għal Kapitolu 16 bis-saħħa tal-Att X tal-2009 jilledu d-dritt fundamentali tas-soċjetà rikorrenti sanċit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Il-ħsieb tal-Leġislatur illi din il-leżjoni tiġi fi tmiemha fis-sena 2028 ma jnaqqsu xejn mill-fatt li seħħet u għadha qed isseħħ leżjoni tal-jedd konvenzjonali tas-soċjeta' attriċi.**

43. **L-attriċi qed titlob bħala rimedju kumpens pekunjarju kif ukoll dikjarazzjoni li mhiex obbligata ġġedded il-kirja. Nibdew mill-kumpens pekunjarju mitlub.**

Il-Perijodu tal-Leżjoni Relevanti għal-Likwidazzjoni tad-Danni.

44. In vista tal-fatt li s-soċjetà rikorrenti soffriet piż sproporzjonat meta ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kapitolu 69 kif applikabbli fiż-żmien rilevanti mingħajr kumpens ġust, jeħtieġ naraw jekk barra dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' jedd fundamentali għandiex ukoll dritt għall-kumpens pekunjarju.

45. Tajjeb jiġi osservat illi hawn si tratta ta' kawża dwar leżjoni tad-dritt fundamentali tal-bniedem. Is-sejbien ta' ksur ta' dritt fundamentali ma javverax

ruħu ġewwa vakuum iżda neċessarjament jimporta leżjoni ta' jedd fi żmien partikolari storikament identifikabbli. .

46. **Is-soċjeta' attriċi xtrat l-immobbli de quo, flimkien ma' numru ta' proprjetajiet oħra, fit-23 ta' Diċembru, 2014 u f'anqas minn sitt snin wara istitwit il-kawża odjerna tallega li hija vittima ta' leżjoni tal-jeddijiet fundamentali tagħha u li konsegenza ta' liema sofriet danni pekunjarji u danni non pekunjarji,**

47. **Dwar il-perijodu anteċedenti t-23 ta' Diċembru, 2014, din il-Qorti tqis illi bl-ebda mod is-soċjeta' attriċi ma tista' tippretendi li kienet vittima ta' ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha qabel ma xtrat fil-fond.**

48. Mhux konċepibbli illi persuna tixtri fond u tfittex għal dikjarazzjoni ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali għall-perijodu anteċedenti l-akkwist b'titolu oneruż, "*reparations should not make the victims or their successors either richer or poorer*"[7]

49. L-iskop ta' riparazzjoni monetarja fl-isfond ta' sejbien ta' ksur ta' dritt fundamentali tal-bniedem huwa illi l-leżjoni tiġi newtralizzata sa fejn possibbli billi t-telf finanzjarju reali li l-vittma tkun soffriet jitħallas mill-iStat. Minn dan isegwi illi l-perjodu ta' qabel it-23 ta' Diċembru 2014 ma hux rilevanti għall-finijiet ta' verifika jekk seħħitx leżjoni tal-jeddijiet fundamentali tas-soċjeta' attriċi. Is-soċjeta' attriċi xtrat f'Diċmebru tas-sena 2014 proprjeta' li kienet ilha mikrija mis-snin sittin. Istitwit il-kawża odjerna f'anqas minn sitt snin wara f'Lulju, 2020. Sitwazzjoni simili ġiet trattata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Perit Ian Cutajar et. vs. Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat et** deċiża fis-6 ta' Ottubru 2020: "Is-sofferenza li sofrew l-atturi ma setgħetx kienet kbira, iktar u iktar meta kienu jafu li qegħdin jixtru fond soġġett għall-kirja antika bi prezz ferm favorevoli."

50. Id-danni pekunjarji konsegwenzjali għal sejbien ta' ksur tad-drittijiet fundamentali ma jistgħux jittrasformaw ruħhom f'xi forma ta' investiment finanzjarju. Min konsapevolment jixtri proprjetà aggravata b'kirja protetta ma jkunx ħallas għall-akkwist ta' dik il-proprjetà daqslikieku l-proprjetà ġiet akkwistata bil-pussess vakanti. U jekk ikun ħallas għal dik il-proprjeta' hekk

[7] Inter-American Commission on Human Rights - Case of Ituango Massacres v Colombia, deċiżżjoni tal-1 ta' Lulju 2006 para 348.-

aggravata daqslikieku kienet bil-pussess vakanti, ma jistax jippretendi illi l-Istat jagħmel tajjeb għat-traskuraġni tiegħu.

51. **Is-sejbin ta' ksur ta' jedd konvenzjoni għat-tgawdija tal-possedimenti ma jissarrafx dejjem u f'kull ċirkostanza f'kundanna ta' ħlas ta' danni.**

52. Fil-kuntratt tal-akkwist tas-soċjeta' attriċi ta' Diċembru, 2014 jingħad fost l-oħrajn illi:

> **"4.1 The Parties agree that this sale and purchase is being made and accepted as subject to the following terms and conditions;**
> **4.2 The Vendor declares that the shops respectively numberd one hundred and thirty six (136) ....are subject of the lease agreements attached to a deed in the records of Notary Carmel Mangion.............**
> **4.3 The Purchaser declares that it has read and understood the above mentioned lease agreements and accepts to purchase the Leased Properties as leased.**
> **(...)**
> **5. Encumbrances**
> **5.1 The shops mentioned in clause four point two (4.2) above shall be sold and purchased as leased**.

53. Il-Qorti ma tqisx illi mal-ewwel nifs wara l-iffirmar tal-kuntratt tal-akkwist ta' fond soġġett għall-kirja protetta, l-attriċi saret vittima ta' leżjoni tal-jedd fundamentali tagħha li tgawdi l-possedimenti tagħha, possediment li kienet taf minn qabel ma xtratu li huwa soġġett għall-kirja protetta. Mhux biss, talli fuq il-kuntratt tal-akkwist is-soċjeta' attriċi ddikjarat mingħajr mezzi termini illi kienet 'qrat' u 'fehmet' il-kuntratti ta' kera u li kienet qed 'taċċetta' l-immobbli "as leased". Peress li x-xiri da parti tas-soċjeta' attriċi tal-fond de quo ma kienx xi xiri forzat, rilevanti għall-każ odjern il-konsiderazzjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Danel Co. Ltd. v. Avukat tal-Istat et.** mogħtija fit-12 ta' Lulju, 2023 b'mertu simili għal dak tal-kawża odjerna:

> "Għalhekk hu ċar x'investiment tajjeb għamlet l-attriċi meta xtrat il-fond, li kienet taf li hu mikri lil terzi. Għaldaqstant, f'perjodu daqstant qasir ta' ħames snin ma tistax tilmenta li sofriet ksur tal-jedd fundamentali protett taħt Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, stante li matul dak il-perjodu qasir altru milli ħadet benefiċċju."

54. Bl-istess mod jodd ukoll dak dikjarat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **44 Main Street Ltd. v. Avukat tal-Istat et.** mogħtija fil-25 ta' Ottubru, 2023:

> Hu veru li l-fond soġġett għall-kirja protetta taħt il-Kap. 69 u mid-data tal-akkwist sid il-kera ma setgħetx tikri l-fond fis-suq miftuħ. Dan wassal għal telf ta' qligħ. Però jibqa' l-fatt li l-valur tal-fond baqa' jiżdied matul is-snin. Ladarba l-kirja tintemm, il-kumpanija ser tkun qiegħda tieħu l-benefiċċju kollu hi. Veru m'hemmx data ċerta meta ser tintemm il-kirja, però hu fatt magħruf kif il-valur tal-proprjetà qiegħed kontinwament jiżdied. Dan apparti li b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021 sid il-kera setgħet titlob l-awment fil-kera skont l-Art. 4A tal-Kap. 69 (introdott bl-Att XXIV tal-2021).

55. Issa huwa minnu li fil-kawża odjerna ma jistax jiġi identifikat il-prezz preċiż li permezz tiegħu inxtara l-fond de quo minħabba li inxtara flimkien ma' diversi immobbli oħra bi prezz wieħed komplessiv. Pero' salv il-prova kuntrarja, li ma tirriżultax, il-presunzjoni għandha tkun li fiċ-ċirkostanzi partikolari il-fond inxtara bi prezz ferm inferjuri għal dak li kien ikun iġib fis-suq liberu kieku kien bil-pussess vakant.

56. **Għaldaqstant filwaqt li ssib illi seħħet lezjoni tal-jedd fundamentali tas-soċjeta' rikorrenti kif protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea peress li fis-sena 2020 il-valur lokatizju tal-fond fis-suq liberu kien ta' €23,160.00, filwaqt li l-kera perċepibbli skond il-liġijiet viġenti f'dak iż-żmien kienet ta' €157.50; fl-istess ħin tqis illi m'għandiex takkorda danni pekunjarji u non-pekunjarji għar-raġunijiet fuq mogħtija.**

Rimedju - Twaqqif tal-Protezzjoni tal-Kap. 16 u tal-Kap. 69.

57. Tenut kont illi l-Qorti qed issib leżjoni tad-dritt konvenzjonali tas-soċjetà rikorrenti li skond il-liġijiet viġenti ser tkompli ta' lanqas sas-sena 2028 il-Qorti tqis illi ma tistax permezz tas-sentenza tagħha tħalli li tali leżjoni tibqa' tipperdura fil-futur.

58. **Għalhekk bħala rimedju qed tiddikjara illi l-inkwilin intimat Baldacchino ma għandux jibqa' jistrieħ fuq il-protezzjoni mogħtija lilu bil-Kapitolu 16 u bil-Kapitolu 69.**

Żgumbrament

59. Għal dak li jirrigwarda l-iżgumbrament mitlub indirettament bħala rimedju, din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Josephine Azzopardi pro et noe vs. L-Onorevoli Prim Ministru et** mogħtija fis-27 ta' Ġunju 2017:

> "ġie deċiż diversi drabi mill-Qrati tagħna li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarja jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-każ. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-każ li jinstab li liġi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-liġi ma tistax tibqa' tingħata effett bejn il-partijiet kemm-il darba u sakemm l-applikazzjoni tagħha tkun leżiva għad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti (ara sentenza **Curmi vs Avukat Ġenerali**, Kost 24/06/2016);
>
> Din l-Qorti għalhekk mhux ser tipprovvdi fuq dan ir-rimedju mitlub u din il-parti tat-talba tar-rikorrenti għalhekk mhix ser tintlaqa'".

60. Inżamm ukoll illi "L-Ewwel Qorti għamlitha ċara li ma kinitx qed tordna l-iżgumbrament tal-konvenuti Pace, u wkoll li l-effett tas-sentenza tagħha ma kienx illi l-kuntratt ta' kera in kwistjoni jiġi awtomatikament mingħajr effett. Fil-fatt, peress illi l-Ewwel Qorti ddikjarat biss li l-konvenuti ma jistgħux ikomplu jistrieħu fuq il-protezzjoni mogħtija lilhom s'issa mil-liġi, il-konvenuti jkollhom joħroġu mill-fond in kwistjoni biss jew meta jintlaħaq ftehim dwar dan mal-atturi jekk jagħżlu li jitilqu mill-fond bonarjament, jew meta tgħaddi in ġudikat sentenza tal-Qorti li tordna l-iżgumbrament tagħhom. Għalhekk dak iż-żmien tranżitorju li l-appellanti jgħidu li kellu jiġu konċess mill-Qorti qabel ma jkollhom jiżgombraw mill-fond in kwistjoni ġie effettivament konċess lilhom." (**Peter Bonnici et. v. Emanuel Pace et.** - Qorti Kostituzzjonali - 12 ta' Lulju, 2023.)

Ikkunsidrat

Allegat leżjoni tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni

61. Is-soċjetà rikorrenti tilmenta ukoll li ġie leż id-dritt tagħha għal smigħ xieraq mħares bl-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u bl-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni. Din il-pretensjoni ġiet msejsa fuq l-argument li l-liġi applikabbli fiż-żmien rilevanti tonqos milli tagħti rimedju ordinarju, xieraq, opportun u effettiv sabiex is-soċjeta' rikorrenti tkun tista' tfittex rimedju adegwat għall-ilment tagħha.

62. **Artikolu 6 (1) tal-Konvenzjoni** jipprovdi li:

> "(1) Fid-deċiżjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi tiegħu jew ta'xi akkuża kriminali kontra tiegħu, kulħadd huwa ntitolat għal smigħ imparzjali u pubbliku fi żmien raġonevoli minn tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi. Is-sentenza għandha tingħata pubblikament iżda l-istampa u l-pubbliku jista' jiġi eskluż mill-proċeduri kollha jew minn parti minnhom fl-interess tal-morali, tal-ordni pubbliku jew tas-sigurtà nazzjonali f'soċjetà demokratika, meta l-interessi tal-minuri jew il-protezzjoni tal-ħajja privata tal-partijiet hekk teħtieġ, jew safejn ikun rigorożament meħtieġ fil-fehma tal-qorti f'ċirkostanzi speċjali meta l-pubbliċità tista' tippreġudika l-interessi tal-ġustizzja."

63. **Artikolu 39 (2) tal-Kostituzzjoni** jipprovdi

> "(2) Kull qorti jew awtorità oħra ġudikanti mwaqqfa b'liġi għad-deċiżjoni dwar l-eżistenza jew l-estensjoni ta' drittijiet jew obbligi ċivili għandha tkun indipendenti u imparzjali; u meta l-proċeduri għal deċiżjoni bħal dik huma mibdija minn xi persuna quddiem qorti jew awtorità oħra ġudikanti bħal dik, il-każ għandu jiġi mogħti smigħ xieraq għeluq żmien raġonevoli."

64. In sostenn ta' dan l-ilment tagħha s-soċjeta' rikorrenti tiċċita s-sentenza **Zammit and Attard Cassar v. Malta** (Appl. Nru. 1046/12) mogħtija mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Lulju 2015 fejn qieset il-funzjoni tal-Bord tal-Kera u osservat li filwaqt li dan il-Bord seta' offra l-protezzjoni proċedurali adegwata sabiex iħares l-operat tas-sistema ta' kontroll, il-funzjoni tiegħu ġiet ristretta mil-liġi b'tali mod li effettivament il-Bord ma kellu l-ebda setgħa li jipprevjena l-leżjoni:

> *"61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis, see Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014).".*

65. Rilevanti wkoll is-sentenza **Zubac v. Croatia** mogħtija mill-Qorti fi Strasburgu fil-5 ta` April 2018 fejn inżamm illi:

> "76. The right of access to a court was established as an aspect of the right to a tribunal under Article 6 § 1 of the Convention in Golder v. the United Kingdom (21 February 1975, §§ 28-36, Series A. no. 18). In that case, the Court found the right of access to a court to be an inherent aspect of the safeguards enshrined in Article 6, referring to the principles of the rule of law and the avoidance of arbitrary power which underlay much of the Convention. Thus, Article 6 § 1 secures to everyone the right to have a claim relating to his civil rights and obligations brought before a court (see Roche v. the United Kingdom [GC], no. 32555/96, § 116, ECHR 2005-X; see also Z and Others v. the United Kingdom [GC], no. 29392/95, § 91, ECHR 2001-V; Cudak v. Lithuania [GC], no. 15869/02, § 54, ECHR 2010; and Lupeni Greek Catholic Parish and Others v. Romania [GC], no. 76943/11, § 84, ECHR 2016 (extracts)).
> 77. The right of access to a court must be "practical and effective", not "theoretical or illusory" (see, to that effect, Bellet v. France, 4 December 1995, § 36, Series A no. 333-B). This observation is particularly true in respect of the guarantees provided for by Article 6, in view of the prominent place held in a democratic society by the right to a fair trial (see Prince Hans-Adam II of Liechtenstein v. Germany [GC], no. 42527/98, § 45, ECHR 2001-VIII, and Lupeni Greek Catholic Parish and Others, cited above, § 86).
> 78. However, the right of access to the courts is not absolute but may be subject to limitations; these are permitted by implication since the right of access by its very nature calls for regulation by the State, which regulation may vary in time and in place according to the needs and resources of the community and of individuals (see Stanev v. Bulgaria [GC], no. 36760/06, § 230, ECHR 2012). In laying down such regulation, the Contracting States enjoy a certain margin of appreciation. Whilst the final decision as to observance of the Convention`s requirements rests with the Court, it is no part of the Court`s function to substitute for the assessment of the national authorities any other assessment of what might be the best policy in this field. Nonetheless, the limitations applied must not restrict the access left to the individual in such a way or to such an extent that the very essence of the right is impaired. Furthermore, a limitation will not be compatible with Article 6 § 1 if it does not pursue a legitimate aim and if there is not a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be achieved (see Lupeni Greek Catholic Parish and Others, cited above, § 89, with further references)."

66. Bil-fatt li l-attriċi setgħat biss issib rimedju effettiv billi tirrikorri għall-proċeduri konvenzjonali u kostituzzjonali, din il-Qorti tqis illi bil-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera kif applikabbli fiż-żmien li ġie intavolata l-kawża kien hemm nuqqas ta' salvagwardji proċedurali adegwati sabiex l-ilmenti tar-rikorrent jiġu mismugħa bil-konsegwenza li ġie leż il-jedd tal-attriċi sanċit bl-Artikolu 6 tal-

Konvenzjoni u bl-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni. (ara wkoll **Av. Dr. Francis Lanfranco v. Avukat Ġenerali et.** - Prima' Awla (Sede Kost.) - 18 ta' Marzu, 2021). Dan sakemm fil-mori tal-kawża ġie promulgat l-**Att XXIV tal-2021** meta ġew introdotti rimedji ordinarji effettivi.

Ikkunsidrat;

Allegat leżjoni tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropeja

67. Is-soċjetà rikorrenti żiedet tilmenta wkoll li d-dritt tagħha sanċit bl-**Artikolu 13 tal-Konvenzjoni** ġie leż meta l-liġi naqset milli tipprovdi rimedju effettiv. Dan l-artikolu jipprovdi s-segwenti:

> "Kull min ikollu miksura d-drittijiet u l-libertajiet tiegħu kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandu jkollu rimedju effettiv quddiem awtorità nazzjonali għalkemm dak il-ksur ikun sar minn persuni li jkunu qed jaġixxu f'kariga uffiċjali."

68. L-Avukat tal-Istat isostni fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu li dan l-ilment huwa nfondat peress li dawn il-proċeduri kostituzzjonali odjerni għandhom is-saħħa li jagħtu r-rimedju lis-soċjetà rikorrenti jekk jinstab li verament ġew miksura d-drittijiet imħarsa taħt il-Konvenzjoni Ewropeja. Fil-fehma tiegħu, l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni ma jesiġix xi proċedura partikolari dwar kif għandu jingħata rimedju effettiv iżda l-Qorti fil-vesti kostituzzjonali tagħha tista' tagħti dan ir-rimedju lir-rikorrenti jekk issib li seħħet vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali.

69. Dan l-ilment diġà ġie trattat fi s-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Angela sive Gina Balzan vs. Avukat Ġenerali** deċiża fil-31 ta' Jannar 2019. Il-Qorti rreferiet għal dak li qalu Harris, O'Boyle u Warbrick dwar l-Artikolu 13 fil-ktieb tagħhom <u>Law of the European Convention on Human Rights</u> (it-tieni edizzjoni):

> "*Article 13 requires the provision of effective national remedies for the breach of a Convention right* [Pagna 557].
>
> […]
>
> *"Article 13 cases will therefore involve the Court examining the domestic legal regime relevant to the applicant's Convention claim to see if it was*

possible for him or her to obtain relief at the national level. Generally speaking, the Court will be examining whether domestic law provided an 'effective remedy' in the sense that, if resorted to, it could have prevented the alleged violation occurring or continuing, or for any violation that had already occurred the applicant could have achieved appropriate redress [Pagna 558]"

Tkompli tgħid li

"Dan allura jfisser li dak li jesigi l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni huwa li l-Istat Malti jipprovdi mekkanizmu ta' rimedju effettiv sabiex persuna li thoss li d-drittijiet fundamentali taghha gew miksura jkollha l-mezz li tfittex ghal rimedju kif ukoll mekkanizmu li fejn jinstab li jkun hemm ksur ta' dawn id-drittijiet fundamentali, il-persuna leza tinghata rimedju effettiv. Il-Qorti ssib li dawn iz-zewg mekkanizmi gew imhaddma mill-Istat fil-kaz tal-lum. Infatti r-rikorrenti mhux biss setghet tiehu azzjoni dwar l-ilmenti kostituzzjonali taghha biex tfittex rimedju permezz ta' dawn il-proceduri stess izda, kif ser jinghad aktar il-quddiem, hija ser tkun qed tinghata rimedju fil-fehma tal-Qorti effettiv ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali kif deciz minn din il-Qorti. Ghalhekk dan l-ilment tar-rikorrenti mhuwhiex ġustifikat."[8]

70. Inoltre, l-Qorti Ewropeja, fl-eżami tal-Artikolu 13, tqis li dan l-artikolu jkun sodisfatt anke jekk ir-rimedju effettiv jinkiseb b'*aggregate of remedies*. Fis-sentenza **Brincat and Others v. Malta** (Appl. Nru 60908/11), mogħtija fl-24 ta' Lulju 2014 il-Qorti Ewropeja, wara li eżaminat il-qafas legali Malti in materja, irriteniet li dan joffri rimedji fuq żewġ binarji, dak ordinarju ċivili għad-danni materjali (*damnum emergens* u *lucrum cessans*) kif ukoll rimedju għad-danni non-pekunjarji quddiem il-Qrati fil-kompetenza kostituzzjonali tagħhom.

71. Din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Saviour Paul Portelli vs. Avukat Ġenerali et** deċiża fis-16 ta' Lulju 2019[9] iddeċidiet:

"Illi f'kazijiet bhal dak odjern, ir-rimedji li jezistu huma dawk quddiem il-qrati taghna aditi mill-kompetenza kostituzzjonali taghhom in kwantu li l-ligi ordinarja ma taghtix rimedju effettiv lis-sidien biex jindirizzaw l-izbilanc mahluq bil-qafas legali tal-ligijiet tal-kera. Ghaldaqstant din it-talba qed tigi respinta."

[8] Ara wkoll **Perit Ian Cutajar et vs. Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 t'Ottubru 2020.

[9] Sentenza mhux appellata.

72. **Din il-Qorti ma ssib xejn fis-sottomissjonijiet tar-rikorrenti illi jwassluwha tiddipartixxi minn tali ġurisprudenza appena ċitata. Applikata għall-kawża odjerna l-Qorti tqis illi fil-każ odjern ma jirriżultax ksur tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni.**

Ikkunsidrat;

Spejjeż tal-kawża

73. L-Avukat tal-Istat huwa l-parti sokkombenti f'din il-kawża li trattat u sabet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti. Għalhekk għandu jagħmel tajjeb għall-ispejjeż tal-kawża.

74. Però f'dan il-każ jeħtieġ temperament b'mod partikolari fejn jirrigwardjaw l-ispejjeż tal-perizja teknika li kif rajna fuq talba tar-rikorrenti saret fuq perijodu mill-2004 sas-sena 2020 mentri ġie deċiż illi s-soċjeta' rikorrenti ma għandiex jedd għal danni pekunjarji. Mill-banda l-oħra ir-relazzjoni peritali kienet rilevanti sabiex ġie stabbilit id-diskrepanza bejn il-valur lokatizju u l-kera perċepibbli fiż-żmien li ġiet intavolata l-akwża Għalhekk il-Qorti qed tiddeċiedi illi l-ispejjeż tal-perizja teknika għandhom jitħallsu in kwantu għal nofs (1/2) mir-rikorrenti filwaqt li n-nofs (1/2) l-ieħor għandu jħallashom l-Avukat tal-Istat.

75. Dwar l-ispejjeż tal-intimat Baldacchino, il-Qorti tagħmel referenza għal dak li ingħad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Paul Farrugia vs. Avukat tal-Istat et** mogħtija fl-1 ta' Diċembru 2021, u għalhekk tordna li l-ispejjeż tal-imsemmi intimat għandhom jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet tal-intimati konformement ma' dak hawn fuq deċiż,

1. **Tilqa' in parte** l-ewwel talba tas-soċjetà rikorrenti, tiddikjara illi bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'mod partikolari Artikoli 3, 4, 5 u 9 tal-istess, illedew id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll u bl-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u kif protetti bl-Artikolu 39

tal-Kostituzzjoni; filwaqt li tiċħadha safejn imsejsa fuq Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u fuq Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea.

2. **Tilqa'** it-tieni talba;

3. **Tilqa' in parte** it-tielet talba, tordna illi l-intimat Raymond Baldacchino qua inkwilin tal-fond 136, Tony's Bar, Main Street, San Ġiljan, ma jibqax jistrieh fuq il-provvedimenti tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta; tiċħadha fil-kumplament.

Spejjeż a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat salv għal nofs l-ispejjeż tal-perizja teknika li huma a karigu tas-soċjeta' rikorrenti.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
30 ta' Jannar, 2024

Deputat Reġistratur