PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-30 TA' JANNAR, 2024

Kawża Numru:2

Rik. Kost. 241/2021 RGM

Doris Cilia
Rita Herrera
Emanueal sive Luly Callus
Carmel sive Charles Fenech
Bartholomew sive Robert Fenech
Maria Desira
Paula Fenech
Raymond Fenech

vs.

Avukat tal-Istat
Anthony Micallef

Il-Qorti

1. Rat li b'rikors tal-20 t'April 2021, ir-rikorrenti fissru li huma propjetarji fis-sehem ta' ottava kull wieħed tal-fond (ħanut) Papier ġia Michael, Triq l-Imħallef Paolo Debono ġia West Street, Imsida, liema fond ilu mikri skont skrittura tal-15 ta' Novembru 1991 u skrittura tad-29 ta' Novembru 2001, it-

tnejn redatti min-Nutar Hugh Grima versu kera ta' Lm90 fix-xahar mill-1 ta' Diċembru 1991 b'żieda ta' 10% kull tlett snin. Il-kera llum hija ta' €5,900 fis-sena. Fissru li l-imsemmi fond kien proprjetà tal-mejtin Salvatore Fenech u Carmela Fenech, li mietu fl-4 ta' Jannar 2017 u fil-15 t'Ottubru 2011 rispettivament. Il-wirt tal-konjuġi Fenech iddevolva fuq ir-rikorrenti u l-mejjet Michael Fenech b'testment *unica charta* tas-17 t'Awwissu 2010 kif konfermat b'testment ieħor tat-3 ta' Frar 2012, it-tnejn fl-atti tan-Nutar Hugh Grima. Il-wirt ta' Salvatore Fenech ġie dikjarat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'kuntratt tal-15 ta' Ġunju 2015 fl-atti tan-Nutar Sean Critien filwaqt li l-wirt ta' Carmela Fenech ġie dikjarat mal-istess b'kuntratt tat-2 ta' Lulju 2013 fl-atti tan-Nutar Hugh Grima. Michael Fenech miet fl-10 ta' Frar 2017 u l-wirt tiegħu ddevolva b'testment tal-15 t'Ottubru 2008 fl-atti tan-Nutar Hugh Grima fejn innomina bħala l-unika eredi tiegħu lill-martu Paula Fenech. Ir-rikorrenti ppremettew li minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69, b'mod partikolari l-Artikoli 3, 4 u 9(b) huma kienu u għadhom obbligati jġeddu l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet. Ifissru li dan il-fatt qiegħed jippreġudika d-drittijiet tagħhom stante li l-kirja mħallsa fis-sena, kif ristretta bil-liġi, ma tirriflettix il-valur reali tal-proprjetà fis-suq. Ippremettew li dan wassal għal leżjoni tad-drittijiet tagħhom, għaldaqstant talbu lil din il-Qorti sabiex

> "I. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea maghmula parti mil-ligi ta' Malta bis-sahha tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta);
>
> II. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni vigenti tal-fond 'Papier' gja 'Michael', Triq l-Imhallef Paolo Debono gja West Street, Imsida, a favur tal-intimat Anthony Micallef (K.I. 164646M) u l-provvedimenti tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u ligijiet ohra vigenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif saniciti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk huma nulli u/jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti ghar-rigward tal-proprjetà *de quo*.
>
> III. Konsegwentement taghti dawk l-ordnijiet, tohrog l-atti, u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, *inter alia* billi tiddikjara u tiddeċiedi illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond 'Papeir' gja 'Michael', Triq l-Imhallef Paolo Debono gja West

Street, Imsida, lill-intimat Anthony Micallef (K.I. 164646M) u tiddikjara ghalhekk illi r-rikorrent huma intitolati jirriprendu l-pussess shih tal-istess fond.

IV. Konsegwentement tordna l-izgumbrament fi zmien qasir u perentorju ta' Anthony Micallef (K.I. 164646M) mill-fond 'Papier' gja 'Michael', Triq l-Imhallef Paolo Debono gja West Street, Imsida, oltre rimedji ohra li din l-Onorabbli Qorti jidrilha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jiġu rrintegati fil-pussess shih u godiment reali ta' hwejjighom.

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

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

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

Bl-ispejjez kollha u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni."

2. Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fis-17 ta' Mejju 2021 fejn in linea preliminari ippremetta li r-rikorrenti jridu jġibu prova tal-ftehim tal-kirja li qegħdin jattakkaw b'din il-kawża kif ukoll iridu jġibu prova li l-kirja hija mħarsa bil-Kapitolu 69, b'mod speċifiku li l-fond in kwistjoni jaqa' taħt id-definizzjoni ta' ħanut. Fil-mertu eċċipew li s-sitwazzjoni li qegħdin jilmentaw minnha r-rikorrenti ġiet maħluqa minnhom stess u dan stante li minn jeddhom għażlu li joqgħodu għad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 meta ffirmaw il-kuntratt ta' kera fil-15 ta' Novembru 1991 u l-iskrittura tad-19 ta' Novembru 2001. Ġaladarba l-liġi kienet diġà magħrufa, il-protezzjoni tal-kirja ma kinitx xi ħaġa li ġiet imposta b'mod obbligatorju mill-Istat iżda kienet konsegwenza natural tal-għażla ħielsa tar-rikorrenti. 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. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien meta ħadu ħsieb li jirregolaw l-awment fil-kuntratti imsemmija aktar 'l fuq. Eċċepixxa wkoll li l-kirja m'hijiex waħda għal dejjem stante li ai termini tal-Artikolu 1531I hija maħsuba li tintemm fl-2028. Fir-rigward tar-rimedju mitlub, l-Avukat tal-istat fisser li xejn ma jagħmel sens li l-Qorti tordna l-iżgumbrament jew li tiddikjara li l-Kapitolu 69 jew l-Att X tal-2009 ma jibqax effettiv u dan għaliex jekk jiġri hekk ikun qiegħed jintilef l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita tal-miżuri imsemmija. Ikkonkluda li dikjarazzjoni ta' ksur fundamentali tkun suffiċjenti u m'hemmx lok għar-rimedju l-oħra mitluba.

3. Rat ir-risposta tal-intimat Anthony Micallef eċċepixxa li ai termini tal-Artikolu 1531I, il-kirja tal-fond kummerċjali ser tiġi fi tmiema fis-sena 2028. Fisser li huwa dejjem mexa skont il-liġi u l-iskrittura ta' kirja miftiehma għalhekk huma m'għandhomx isofru li jiġu żgumbrati mill-fond u / jew li jiġu preġudikati finanzjarjament. Kompla jingħad li kemm ir-rikorrenti kif ukoll l-avante kawża dejjem aċċettaw il-kirja maqbula u għalhekk huwa inġust li huwa jispiċċa żgumbrat mill-istess fond. Fir-rigward tal-allegat sproporzjon, l-intimat Micallef wieġeb li l-kirja qiegħda togħla kull tlett snin b'rata ta' 10%, liema awment maqbul m'huwiex negliġibbli. Mingħajr preġudizzju eċċepixxa li jekk il-Qorti ssib li kien hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, l-istess leżjoni seħħet mhux bl-aġir jew b'nuqqas tiegħu u għalhekk kull sanzjoni għall-istess għandha twieġeb għaliha l-istat.

4. Rat li fuq talba tar-rikorrenti, il-Qorti nominat lill-Perit Alan Galea, sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond mertu tal-kawża għall-perjodu mill-1 ta' Diċembru 1992 sal-20 t'April 2021, f'intervalli ta' ħames snin.

5. Rat ir-rapport tal-Perit Alan Galea ppreżentat fis-26 ta' Jannar 2022 u maħluf fl-24 ta' Marzu 2022[1].

6. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ppreżentata fid-29 ta' Jannar 2022[2], in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fil-25

[1] Fol 67 et seq tal-proċess.
[2] Fol 92 et seq tal-proċess.

t'Awwissu 2022[3] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat Anthony Micallef ippreżentata fis-6 t'Ottubru 2022[4].

7. Rat l-atti kollha tal-kawża inkluż il-provi mressqa mill-partijiet.

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

Ikkunsidrat

L-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat

9. L-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat hija maqsuma f'żewġ inċiżi dik li r-rikorrenti jeħtiġilhom prova tal-ftehim tal-kirja u t-tieni inċiż huwa li r-rikorrenti jeħtiġilhom iġibu prova li l-kirja hija mħarsa bil-Kapitolu 69.

10. Il-Qorti tosserva li mar-rikors promotur ir-rikorrenti annettew il-kuntratt tal-kirja li saret bejn Salvatore Fenech, l-avante kawża tar-rikorrenti u Anthony Micallef liema kuntratt sar fil-15 ta' Novembru 1991. Dan il-kuntratt huwa prova ċara li l-kirja attwalment saret kif ukoll li l-kirja saret qabel is-sena 1995 u għalhekk hija milquta bil-provvedimenti tal-Kapitolu 69. In oltre il-Perit Alan Galea iddeskriva l-fond bħala "*fond kommercjali li tintuża bhala hanut ta' l-istationery u printing*"[5] għalhekk anke b'din id-dikjarazzjoni ġie ppruvat li l-fond għandu użu ta' ħanut li jaqa' taħt id-definizzjoni ta' ħanut tal-Kapitolu 69.

11. L-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet ma ressaq ebda osservazzjoni dwar dan eċċepiet fl-ewwel eċċezzjoni minnu mressqa iżda osserva minflok li "ir-rikorrenti rnexxilhom juru illi huma wirtu il-fond minghand l-antekawza taghhom kif deskritt fis-suespost"[6]. Mill-ewwel eċċezzjoni din il-Qorti tqis li jidher li qatt ma kien hemm kontestazzjoni dwar it-titolu min-naħa tal-Avukat tal-Istat; il-Qorti tqis anzi li l-prova tat-titolu kienet ġiet ippreżentata mar-rikors promotur.

12. Fid-dawl tas-suespost, il-Qorti għalhekk tqis eżawrit il-mertutal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

---

[3] Fol 103 et seq tal-proċess.
[4] Fol 117 et seq tal-proċess.
[5] Fol 70 tal-proċess.
[6] Fol 105 tal-proċess.

Ikkunsidrat

Ir-rikorrenti qagħdet għad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69

13. Permezz tat-tielet eċċezzjoni l-Avukat tal-Istat jgħid li l-ante kawża tar-rikorrenti kien jaf bil-Kapitolu 69 u l-konsegwenzi tiegħu iżda, minkejja dan kollu, xorta waħda, u minn jeddu volontarjament għażel li l-kirja tkun regolata b'dawn il-provvedimenti. L-Avukat tal-Istat jidher li qiegħed jirreferi għal prinċipju tal-*imputet sibi* billi l-liġijiet rilevanti li jikkontrollaw il-kera tal-fondi kummerċjali kienet diġà fis-seħħ meta kkuntratta ma' Anthony Micallef.

14. Il-Qorti Ewropea kellha l-opportunità tiddeċiedi li fejn sid il-kera jkun ta' fond b'kera fi żmien meta l-liġijiet tal-kera kienu diġà jagħtu protezzjoni lill-inkwilin għal dak li jirrigwarda żieda ta' kera u tiġdid tal-kirja, b'daqshekk ma jfissirx li sid il-kera m'għandux jedd jinvoka ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.[7]

15. Din il-Qorti tqis li għalkemm huwa minnu li kien hemm element ta' konsapevolezza tal-eżistenza tal-liġi, xorta setgħu ġew effettwati l-aspetti ta' realizzazzjoni ekonomika tal-proprjetà, u tgawdija paċifika tal-istess, b'riflessjonijiet ta' natura kostituzzjonali sa fejn jirrigwarda l-istitut tal-kera. Il-Qorti trid tindaga jekk il-liġi naqsitx li toħloq mekkaniżmu legali li jħares fit-tul biex jekwilibra d-drittijiet tas-sid ma' dak tal-inkwilin mal-medda taż-żmien. Għalhekk, għalkemm fiż-żmien li daħlet din il-liġi, dan l-ekwilibru seta' eżista, però trid teżamina l-effett tat-tibdiliet fis-suq li jġibu magħhom iż-żminijiet; u jekk matul iż-żmien kull ekwilibriju inizjali li seta' kien hemm meta ġiet ippromulgata l-liġi, sfaxxax għal kollox.[8]

16. Rilevanti wkoll dak miżmum mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Agnes Gera de Petri Testaferrata v. Avukat Ġenerali et.** mogħtija fid-29 ta' Novembru, 2019:

> 18. L-ewwel Qorti rrikonoxxiet li l-awtur tar-rikorrent kien jaf bil-konsegwenzi legali tal-Kap. 69 meta ffirma l-ftehim tal-lokazzjoni. Izda hu ma setax jipprevedi l-mod li bih kien ser jinbidel is-suq kummercjali jew li l-quantum tal-kera ser tibqa' kkontrollata permezz ta' bidla fil-ligi. Dan kien gie deciz mill-Qorti Ewropea fil-kaz Zammit and Attard Cassar v. Malta .
> 19 Din il-Qorti tikkondividi pjenament mal-hsieb tal-ewwel Qorti. Izda mill-ewwel ghandu jinghad li s-sentenza deciza minn din il-Qorti u citata mis-

[7] Ara **Buttigieg and Others v. Malta** (Appl nru 22456/15) deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018.
[8] Ara **Alexander Vella et vs. L-Avukat tal-Istat et** deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta fit-28 t'Ottubru 2022.

socjeta` intimata fl-ismijiet Avukat Leslie F. Grech pro et noe et v. Nazzareno Vassallo llum m'ghadx ghandha l-istess piz fil-gurisprudenza ta' din il-Qorti ghaliex illum gie accettat mill-gurisprudenza lokali u dik Ewropea li fejn is-sid m'ghandu l-ebda ghazla ma tistax tingieb b'success l-eccezzjoni li, galadarba s-sid kien konsapevoli tal-effetti talligi, il-ftehim ikun sar b'mod volontarju. Il-gurisprudenza ta' din il-Qorti hi assodata fil-materja u l-hsieb jibqa' dejjem wiehed. Hawn taghmel referenza partikolari ghall-insenjament taghha kif jirrizulta fis-sentenza deciza fl-14 ta' Dicembru 2018 fl-ismijiet Chemimart Ltd [C74] v. Avukat Generali etcfejn sahanstira wkoll l-ewwel Qorti kienet iddecidiet li ma ssegwix il-hsieb tas-sentenza fl-ismijiet Albert Cassar et v. Il-Prim Ministru et fejn dak iz-zmien din il-Qorti kienet ghadha qieghda timxi fuq il-hsieb citat mis-socjeta` intimata mis-sentenza fuq imsemmija.

17. Kif rajna l-ġurisprudenza llum tqis illi bil-fatt li sid jikkuntratta kuntratt ta' lokazzjoni konsapevoli tal-liġijiet restrittivi ma jammontax għal rinunzja tal-jedd li jikkontesta l-operazzjoni tal-liġi bħala leżiva tal-jeddijiet fundamentali. Din il-Qorti tabqel ma' tali ġurisprudenza u kosnegwentement tqis it-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat bħala infondata u qed tiġi respinta.

Ikkunsidrat

Mertu

18. Ir-rikorrenti jinsistu li minħabba dispożizzjonijiet fil-Kapitolu 69 kif ukoll fil-Kapitolu 16 huma ma jistgħux jawmentaw l-kera għar-rata viġenti fis-suq liberu u lanqas jista' jkollha l-proprjetà bil-pussess liberu favur tagħhom fi żmien raġonevoli u dan qiegħed iwassal għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom sanċit taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

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

20. 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."

21. **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"

22. 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."

23. 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-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

24. 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"

25. Ir-rikorrenti isostnu illi Kapitolu 69 u l-Kapitolu 16 iċaħduhom mid-dritt għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Min-naħa l-oħra l-intimat Avukat tal-Istat, jeċċepixxi 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.

26. 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.

27. 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.

28. Meta l-Istat jgħaddi liġijiet li jċaħdu lis-sid mit-tgawdija paċifika ta' ħwejġu, mhux biżżejjed illi jkun qed 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 id-dannu konsegwenzjali soffert.

29. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli: L-ewwel regola tistabilixxi 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.

30. Ir-rikorrenti m'humiex jimpunjaw l-artikoli tal-liġijiet applikabbli bħala li m'humiex fl-interess pubbliku jew li l-effetti li qegħdin jilmentaw minnhom m'humiex ir-riżultat ta' operazzjonijiet f'qafas legali. L-ilment tagħhom huwa fis-sens illi l-operazzjonijiet ta' dawn il-liġijiet fil-konfront tagħhom ħolqu sproporzjon tant qawwi fil-ħlas tal-kera perċepibbli skond il-liġi meta mqabbel mal-kera potenzjali fis-suq, illi l-konsegwenza ta' dan hi li l-liġijiet impunjati ma żammewx bilanċ ġust bejn l-interess ġeneali u d-drittijiet tas-sid.

31. Kif rajna bl-operazzjoni tal-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 u tal-Artikoli 1531D u 1531I tal-Kapitolu 16 ir-rikorrenti għandhom idejhom marbuta dwar il-possedimenti tagħhom. Il-kuntratt ta' kera qiegħed jiġġedded awtomatikament kull sena kontra r-rieda tagħhom.

32. Għalhekk kollox iħoll u jorbot jekk fil-każ odjern, bl-operazzjonijiet tal-liġijiet li t-tħaddim tagħhom qiegħed jiġi hawn impunjat inżammx il-bilanċ meħtieġ skond l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni bejn l-interess ġenerali u d-dritt konvenzjonali tas-sid.

33. Jirriżulta illi fil-15 ta' Novembru, 1991 l-ante kawza tar-rikorrenti ta b'titolu ta' kera lill-intimat Anthony Micallef il-ħanut mertu tal-kawża bil-kera ta' Lm90.00 fix-xahar, somma mhux zgħira għal dak iż-żmien. Kera li konvertita f'munita ewro ssarraf fis-somma ta' €2,515.72 fis-sena, mingħajr ma wieħed jieħu kont tal-inflazzjoni. Il-partijiet ftehmu wkoll li l-ammont ta' kera jiżdied b'għaxra fil-mija (10%) kull tlett snin.

34. Il-Perit Tekniku Alan Galea irrelata illi fil-fehma tiegħu il-valur lokatizzju tal-ħanut fis-sena 2021 kien ta' €16,000.00.

35. Ir-rikorrenti qegħdin isejsu l-kawża minnhom promossa fuq il-premessa li minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69, b'mod partikolari l-Artikoli 3, 4 u 9(b) huma kienu u għadhom obbligati jġeddu l-kirja indefinittivament b'kera li ma tirriflettiex il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq liberu.

36. Bl-emendi tal-Att X tas-sena 2009 fil-Kodiċi Ċivili il-kera kellha tiġi awmentata bi 15% kull sena għall-ewwel erba' snin (għas-snin 2010 – 2013) u sussegwentement b'5% kull sena dekorribbli mill-ewwel kirja wara l-1 ta' Jannar 2014. Artikolu 1531D (3) tal-Kapitolu 16, introdott ukoll bl-Att X tal-2009, jipprovdi illi:

> "(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."

37. Fil-każ de quo, kien l-ante kawża tar-rikorrenti li fil-kuntratt ta' kiri tal-15 ta' Novembru 1991 kien ħaseb għal awment ta' 10% kull tlett snin b'effett mill-1 ta' Diċembru 1994. Sussegwentement l-ante kawża tar-rikorrent kien ta l-fakolta' lill-inkwilin illi jissulloka l-ħanut.

38. Il-Qorti għaddiet sabiex għamlet analiżi dwar kemm kienet tkun il-kirja li kieku ġie applikat l-Artikolu 1531D komparata ma' dak li l-a-kawża u sussegwentement r-rikorrent qalgħu mill-kirja tal-fond mertu tal-kawża in linea mal-kuntratt tal-kiri:

Sena	Stima tal-Perit annwali (€)	Kera mħallsa jew li kellha titħallas skont il-kuntratt (€)	Kera ai termini tal-Artikolu 1531D	Dħul mill-intimat Micallef mis-sullokazzjoni (€)
1992	8,531	2,515.72	2,515.72	
1993	8,531	2,515.72	2,515.72	
1994	8,531	2,515.72	2,515.72	
1995	8,531	2,767.29	2,515.72	
1996	8,531	2,767.29	2,515.72	
1997	10,166	2,767.29	2,515.72	
1998	10,166	3,044.02	2,515.72	
1999	10,166	3,044.02	2,515.72	
2000	10,166	3,044.02	2,515.72	
2001	10,166	3,348.42	2,515.72	
2002	11,447	3,348.42	2,515.72	
2003	11,447	3,348.42	2,515.72	
2004	11,447	3,683.26	2,515.72	
2005	11,447	3,683.26	2,515.72	
2006	11,447	3,683.26	2,515.72	
2007	12,776	4,051.59	2,515.72	2,194.41[9]
2008	12,776	4,051.59	2,515.72	8,777.64[10]
2009	12,776	4,051.59	2,515.72	7,434.47[11]
2010	12,776	4,456.75	2,893.08	10,801.14
2011	12,776	4,456.75	3,327.04	11,616.15
2012	14,523	4,456.75	3,826.10	11,844.24
2013	14,523	4,902.43	4,400.00	11,844.24
2014	14,523	4,902.43	4,620.01	12,292.91
2015	14,523	4,902.43	4,851.01	12,921.00
2016	14,523	5,392.67	5,093.56	12,921.00
2017	15,233	5,392.67	5,348.24	13,369.63
2018	15,233	5,392.67	5,615.65	13,997.72
2019	15,233	5,931.94	5,896.43	13,997.72
2020	15,233	5,931.94	6,191.26	14,446.39
2021	6,232.21[12]	2,310.57[13]	2,532.15[14]	
Total	**354,379.21**	**116,660.90**	**99,877.49**	**158,458.66**

[9] Kera ta' xahar.

[10] Kera ta' 12-il xahar.

[11] Kera ta' 9 xhur.

[12] (€16,000 / 12 x 4 (Jannar sa April)) + (€16,000 / 356 x 20).

[13] (€5,931.94 / 12 x 4) + (€5,931 / 356 x 20).

[14] (€6,500.82 / 12 x 4) + (€6,500.82 / 356 x 20).

39. Il-Qorti tqis li r-rikorrenti għandhom raġun jillamentaw li huma kienu kostretti jkomplu jġeddu l-kirja mingħajr jedd illi jitolbu kera skond is-suq li hija ferma aktar minn dik li huma qed jirċevu. Dan hu konfermat mhux biss mir-rapport peritali iżda wkoll mill-quantum tal-kera imħallsa fis-sullokazzjoni. Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 jagħmilha ċara li sid il-kera ma jistax jirrifjuta li jġedded il-kirja jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord. Fil-każ ta' ħanut, ai termini tal-Artikolu 69 tal-istess kapitolu, sid il-kera ma jistax jieħu lura l-pussess tiegħu ħlief fil-każ imsemmi fl-Artikolu 9(a). Il-possibilitajiet li sid il-kera jirriprendi l-fond tiegħu taħt dan l-inċiż huma ferm limitati.

40. Dak li l-Avukat tal-Istat kif ukoll l-intimat Micallef jargumentaw huwa li ai termini tal-Artikolu 1531I tal-Kapitolu 16, ir-rikorrenti ser jirriprendu l-fond fis-sena 2028. Huwa minnu li Artikolu 1531I tal-Kodiċi Ċivili jagħti l-possibilità lir-rikorrenti jirriprendu l-immobbli *de quo* fis-sena 2028, però 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-sidien. Apparti li r-rikorrenti m'għandhom l-ebda ċertezza li l-kirja ser tintemm fis-sena 2028 mingħajr indħil ulterjuri mill-Istat.

41. 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 fl-ismijiet **Żammit u 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 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) ir-rikorrenti m'għandha l-ebda ċertezza wara kollox li l-kirja ser tintemm fis-sena 2028 mingħajr indħil ulterjuri mill-Istat."

42. Aktar reċenti il-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju, 2022, fl-ismijiet **Emanuela Camenzuli pro et nomine et v. Avukat Ġenerali et** irreaffermat 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."

43. **Il-Qorti għalhekk issib illi l-kontinwazzjoni tal-lokazzjoni tal-ħanut lill-intimat Micallef hija forzata fuq ir-rikorrenti bis-saħħa tal-Kapitolu 69 u tal-artikoli tal-liġi applikabbli introdotti għal Kapitolu 16 bis-saħħa tal-Att X tal-2009 b'mod speċifiku l-Artikolu 1531D, jilledu d-dritt fundamentali tar-rikorrenti sanċit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.**

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

44. In vista tal-fatt li r-rikorrenti sofrew piż sproporzjonat meta ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kapitolu 69 kif applikabbli fiż-żmien rilevanti mingħajr kumpens ġust, huma għandhom jingħataw rimedju xieraq konsistenti f'kumpens.

45. Il-kuntratt miftiehem bejn l-ante kawża tar-rikorrenti u l-inkwilin ma jispeċifika ebda terminu miftiehem tal-kera.Kif ingħad mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fil-kawża fl-ismijiet **Emanuel Santillo et. vs. Nazzareno Axisa** mogħtija fl-24 ta' Frar 2012:

> "Kwindi, dik il-klawsola ma tistax tinftiehem li l-kirja tiggedded awtomatikament ghal zmien indefinit a xelta ta' l-inkwilin u kemm irid hu; irid ikun hemm zmien miftiehem. Halli gheluq iz-zmien miftiehem tidhol topera xi ligi partikolari, pero' terminu irid ikun stabbilit. Jekk il-hsieb tal-partijiet kien li l-kirja tiggedded awtomatikament ghal zmien indefinit a xelta ta' l-inkwilin, allura il-patt relattiv ghandu jitqies null ghax kontra l-ligi." [15]

[15] Ara wkoll **Maria Dolores Bacic et. vs. Reno Store Company Ltd** deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) fid-29 ta' Ottubru 2014.

46. Il-Qorti għandha dubji serji kemm huwa konformi mal-liġi l-kuntratt ta’ kera in konsiderazzjoni meta meqjus li ma jsemmi ebda terminu definit tal-kirja. Dan magħdud il-Qorti iżda tqis li hawnhekk mhux il-forum idoneu għad-determinazzjoni ta’ dan l-aspett tal-kuntratt, anke għaliex ħadd mill-intimati ma ressaq xi sottomissjoni fir-rigward.

47. Fin-nuqqas ta’ terminu speċifiku, il-Qorti qiegħda tifhem li l-intenzjoni tal-partijiet kien li l-kirja kellha tiġġedded kull tlett snin anke minħabba l-fatt li l-kuntratt jipprovdi għal awment ta’ 10% proprju kull tlett snin. Għaldaqstant il-Qorti m’hijiex sejra tieħu konjizzjoni tal-kera li setgħu daħħlu r-rikorrenti fl-ewwel tlett snin tal-kirja u ċioe bejn Diċembru 1991 u Novembru 1994. It-terminu tal-leżjoni baqa’ għaddej sakemm ġiet intavolata l-azzjoni de quo u ċioe sal-20 t’April 2021.

48. Dwar il-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji l-Qorti hija gwidata mis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Carmel Apap Bologna Sceberras d’Amico Inguanez vs. Avukat Ġenerali et** mogħtija fis-27 ta’ Ottubru 2021, f’kawża b’fattispeċi simili għal dik odjerna:

> “21. Fir-rigward tal-likwidazzjoni tal-kumpens, il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021), fejn ġie spejgat hekk fir-rigward tal-likwidazzjoni tal-kumpens u t-tnaqqis li għandu jsir f’kawżi fejn l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjeta` tkun ġustifikata minn raġunijiet ta’ interess pubbliku [...].
>
> Il-Qorti tagħraf illi f’dan il-każ il-miżura in kwistjoni ma kinitx intiża għall-protezzjoni ta’ akkomodazzjoni soċjali u s-salvagwardja ta’ nies vulnerabbli minn *homelessness*. Il-Qorti tagħraf ukoll illi kif sewwa osservat l-ewwel Qorti, l-interess ġenerali li kien jiġġustifika l-protezzjoni tal-kirjiet kummerċjali naqas maż-żmien. Għaldaqstant, in vista ta’ dan kollu l-Qorti tqis illi r-rata ta’ tnaqqis minħabba l-għan leġittimu tal-liġi f’dan il-każ għandha tkun ta’ ċirka 20% u mhux 30% kif stabbilit fis-sentenza appena ċitata.
>
> Fir-rigward tat-tnaqqis minħabba l-inċertezza li l-attur kien jirnexxilu jżomm l-fond mikri matul iż-żmien relevanti kollu għall-ammonti ndikati mill-Perit Legali, il-Qorti tqis illi fiċ-ċirkostanzi partikolari ta’ din il-kawża r-rata ta’ tnaqqis għandha tkun ta’ ċirka 35% u mhux 20%. Dan għaliex l-ewwel nett hemm inċertezza dwar jekk il-proprjeta` kollha verament setgħatx tintuża għal skopijiet kummerċjali peress illi minkejja illi l-kirja

hija waħda u għal skopijiet kummerċjali, l-inkwilini ma jużawx tlieta mill-fondi nklużi fil-kirja. Inoltre, il-Qorti tosserva illi l-Perit Tekniku bbaża l-istima tiegħu partikolarment fuq il-fatt illi dawn il-fondi jistgħu jingħaqdu f'wieħed u jsir boutique hotel. Pero`, ikkonsidrat illi l-inċertezza f'dan is-settur hija ferm akbar milli dik eżistenti fis-settur tal-akkomodazzjoni għal skopijiet residenzjali, tqis li tnaqqis kif konsidrat minn din il-Qorti hu raġonevoli."

49. Fil-każ de quo il-Qorti tqis illi fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' din il-kawża r-rata ta' tnaqqis minħabba inċertezza li l-attur kien jżomm il-fond mikri matul iż-żmien relevanti kollu għall-ammonti ndikati mill-Perit Tekniku, għandha tkun ta' ċirka 35%, anke għaliex il-provi juru illi l-ante kawża tar-rikorrenti kera l-fond de quo b'rata ta' kera ferm aktar baxxa minn dik li skont il-perit tekniku kellu potenzjal li jattira.

50. Dan meqjus il-Qorti ser tapplika l-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku sabiex tiddetermina u tillikwida l-kumpens pekunjarju xieraq dovut lir-rikorrenti skont il-kriterji fuq delineati. Il-Qorti ħadet kont ukoll tal-kera pagabbli skont il-liġi:

Sena	**Stima tal-Perit annwali (€)**	**Kera mħallsa jew li kellha titħallas (€)**
1994	710.92[16]	230.61[17]
1995	8,531	2,767.29
1996	8,531	2,767.29
1997	10,166	2,767.29
1998	10,166	3,044.02
1999	10,166	3,044.02
2000	10,166	3,044.02
2001	10,166	3,348.42
2002	11,447	3,348.42
2003	11,447	3,348.42
2004	11,447	3,683.26
2005	11,447	3,683.26

[16] €8,531 / 12 x 1 (xahar ta' Diċembru biss).
[17] €2,767.29 / 12.

2006	11,447	3,683.26
2007	12,776	4,051.59
2008	12,776	4,051.59
2009	12,776	4,051.59
2010	12,776	4,456.75
2011	12,776	4,456.75
2012	14,523	4,456.75
2013	14,523	4,902.43
2014	14,523	4,902.43
2015	14,523	4,902.43
2016	14,523	5,392.67
2017	15,233	5,392.67
2018	15,233	5,392.67
2019	15,233	5,931.94
2020	15,233	5,931.94
2021	6,232.21	2,310.57
Total	**329,497.13**	**109,344.35**

51. In linea mal-ġurisprudenza fuq ċitata is-somma ta' €329,497.13 għandha l-ewwel tonqos bi 20%, u għalhekk is-somma tinżel għal €263,597.70. Minn din is-somma jrid jonqos 35% oħra u għalhekk is-somma tinżel ulterjorment għal €171,338.51. Finalment jrid jitnaqqas il-kera li tħallset jew li kellha titħallas mill-intimat Micallef skont il-ftehim għall-istess perijodu.

52. **Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' €61,994.16 li qed jiġu arrotondati għal tnejn u sittin elf ewro (€62,000).**

53. In kwantu għad-danni non-pekunjarji, in linea mal-ġurisprudenza l-aktar riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali "il-jedd tal-awturi fit-titolu għall-kumpens non-pekunjarju ma jintiritx. Dak hu personali għall-persuna li tkun batiet dik it-tbatija."[18] F'dan il-każ ir-rikorrenti wirtu nofs indiviż tal-ħanut fl-2011 filwaqt li nofs indiviż l-ieħor wirtuh fis-sena 2017. **Il-Qorti għalhekk qiegħda tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' tmint elef ewro (€8,000).**

[18] **Maria Concetta Camilleri et vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022. Ara wkoll **Anthony Bezzina vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022.

Rimedju Ulterjuri

54. Tenut kont illi l-Qorti qed issib leżjoni tad-dritt konvenzjonali tar-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.

55. Għalhekk b'żieda mal-kundanna ta' ħlas ta' danni pekunjarji u non-pekunjari, il-Qorti qiegħda tiddeċiedi li għandu jingħata rimedju ulterjuri fis-sens illi l-intimat Micallef qua inkwilin ma jistax jibqa' jistrieħ fuq il-protezzjoni sa issa lilu mogħti mill-Kapitolu 16 u mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Żgumbrament

56. Għal dak li jirrigwarda r-rimedju mitlub mir-rikorrenti fit-tielet u r-raba' talba tagħhom, il-Qorti tagħraf li saret talba speċifika biex hija tikkunsidra l-iżgumbrament tal-intimat mill-post.

57. Din il-Qorti ma tqisx illi għandha tilqa' dik it-talba, anke tenut kont tal-ġurisprudenza nostrana in materia. In tema legali ssir referenza għas-sentenza **Josephine Azzopardi pro et noe vs. L-Onorevoli Prim Ministru et** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali 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'".

58. Ġurisprudenza din li din il-Qorti taqbel magħha u konsegwentement it-tielet u r-raba' talba tar-rikorrenti sejrin jiġu miċħuda.

Ikkunsidrat;

Spejjeż tal-kawża

59. L-Avukat tal-Istat bħala r-rappreżentant tal-Istat responsabbli għall-miżura leġislattiva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ waslet għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, għandu jħallas l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni.

60. L-intimat Micallef m'għandu jbagħti l-ebda spejjeż tal-kawża li wkoll għandu jagħmel tajjeb għalihom l-intimat Avukat tal-Istat (**Paul Farrugia vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-1 ta' Diċembru 2021).

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'** l-ewwel u t-tieni talba rikorrenti, tiddikjara illi bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija Kapitolu 69 b'mod partikolari Artikoli 3 u 12 tal-istess u bl-operazzjonijiet tal-Kapitolu 16 b'mod speċifiku l-Artikolu 1531I illidew id-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif protett bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja meta ngħata dritt ta' rilokazzjoni lill-kerrej fuq il-fond tar-rikorrenti bl-isem Papier, Triq l-Imħallef Paolo Debono, Imsida;

2. **Tilqa' in parte** it-tielet talba, tordna u tiddikjara illi l-intimat Micallef qua inkwilin tal-ħanut mertu tal-kawża, ma jistax jibqa' jistrieħ fuq il-provvedimenti tal-Kapitolu 16 u tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jibqa' jżomm pussess tal-ħanut de quo.

3. **Tiċħad** ir-raba' talba.

4. **Tilqa'** l-ħames talba, tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom.

5. **Tilqa'** s-sitt talba, tillikwida d-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti fis-somma ta' tnejn u sittin elf ewro (€62,000) filwaqt li tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' tmint elef ewro (€8,000).

6. **Tilqa’** s-seba’ talba, tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti is-somma komplessiva ta’ sebgħin elf ewro (€70,000) rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji hawn likwidati, bl-imgħax legali mil-lum sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż kontra l-Avukat tal-Istat.

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

Deputat Reġistratur