



**FIRST HALL OF CIVIL COURT
(CONSTITUTIONAL JURISDICTION)**

HON. JUDGE TONI ABELA LL.D.

Sitting of Thursday, the 8th day of February, 2024

Case number 2

Application number 524/21TA

Josephine Terreni (K.I. 227024M)

vs

The Ells Properties Limited (C 24274)

Avukat tal-Istat

The Court:

Having seen the application of Josephine Terreni (the applicant) of the 18th of August 2021 in which she premised and requested the following:

- i. “Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond konsistenti f’611 pied kwadru sitwat fil-parti ta’ wara tal-fond 59, Republic Street, Valletta, b’access minn 60, Republic Street, Valletta u li huwa inkorporat f’ The Blue Room Restaurant, Ilum 59 Republic.
- ii. Illi dan il-fond gie akkwistat b’titolu ta’ divizjoni tat-2 ta’ Settembru 1961 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala “**Dokument A**”.
- iii. Illi fit-30 ta’ Awwissu 1958, omm ir-rikorrenti Eugenia Degiorgio kienet kriet il-fond imsemmi lis-Sinjura Josephine Falzon skond skrittura ta’ lokazzjoni bil-kera ta’ Lm300.00c ghal perijodu ta’ hames (5) snin di fermo u hames

- (5) snin ohra di rispetto, u dan b'effett mill-15 ta' Settembru 1958, skond skrittura hawn annessa u mmarkata bhala "**Dokument B**".
- iv. Illi din il-kirja kellha tittermina fl-**14 ta' Settembru 1968**, pero ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta din il-kirja giet awtomatikament imgedda.
 - v. Illi bi skrittura tal-10 ta' Awwisu 1979 redatta mill-Avukat Emanuel Bonnici, hawn annessa u mmarkata bhala "**Dokument C**", r-rikorrenti fthemet mal-inkwilina antecedenti Josephine Falzon u ppremettew illi l-fond imsemmi kien gie sullokati lil Carmelo Anastasi minn Joseph Falzon u gie miftiehem illi din il-lokazzjoni u sullokazzjoni tigi rinunzjata favur is-sidt, ossia r-rikorrenti, li kriet il-fond tramite din l-iskrittura lill-intimata Walsh's Limited bil-kera ta' Lm1,000 fis-sena, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, u dan ghal sentejn di fermo u sentejn di rispetto li bdew jiddekorru mal-iffirmar tal-istess skrittura, u dan taht il-pattijiet u kundizzjonijiet hemm stipulati.
 - vi. Illi fost il-kundizzjonijiet pattwiti, l-inkwilin seta jissulloka l-fond u/jew jcedi l-lokazzjoni lil terzi persuni, bil-kunsens tas-sidien, li ma jkunx rifjutat ingustament u minghajr raguni valida, u bil-kundizzjoni li l-kera li jkollu jhallas l-inkwilin l-gdid jizjed b-50% fuq il-kera korrenti, u bil-patt li s-sidien jircievu Lm1,000 rigal.
 - vii. Illi bi skrittura tal-15 ta' Jannar 1980, "**Dokument D**", hawn anness, Walsh's Limited issullokaw il-fond in kwistjoni lil Rickshaw Limited, liema kirja kellha tkun valida sat-30 ta' Gunju 1984.
 - viii. Illi bi skrittura tal-11 ta' April 2003, "**Dokument E**" hawn anness, Walsh's Limited gie dikjarat li assenja d-drittijiet lokatizji lil Rickshaw Limited, ta' dawn is -611-il pied kwadru mill-fond imsemmi, kif fuq referit, u li taghhom kienu qed jhallsu kera ta' Lm855.00c fis-sena.
 - ix. Illi bi skrittura tal-24 ta' Marzu 2005 redatta minn Nutar Alex Sciberras Trigona, "**Dokument F**" hawn anness, Rickshaw Limited assenja l-kirja lil The Ells Properties Limited. Illi gie dikjarat wkoll illi l'ebda novazzjoni ma saret u il-kundizzjonijiet tal-kirja tal-10 ta' Awwissu 1979, **Dokument C** fil-process, kellhom jibqghu veljanti bejn il-partijiet.
 - x. Illi ghalhekk ir-rikorrenti b'hekk kienet u ghadha obbligata illi ggedded l-kirja indefinitivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minhabba d-disposizzjonijiet infami tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendati bl-Att X tal-2009.
 - xi. Illi l-Artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi illi "sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri ... jirrifjuta li jgedded il-kiri jew li jgholli l-kera jew li jaghmel kundizzjonijiet godda tat-tigdid tal-kiri minghajr il-permess tal-Bord" u l-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 jghid li l-Bord li Jirregola l-Kera jista' jawmenta l-kera **biss** sa massimu li ma jeccedix l-40% ta' kemm setghet kienet il-kera gusta tal-fond fl-4 ta' Awissu 1914. Skont l-Artikolu 2 ta' din l-istess Ligijiet, il-fond in kwistjoni jaqa' taht it-tifsira li l-ligi taghti lill-kelma "fhanut" u ghalhekk skont l-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 lanqas ma setghet issir talba ghar-ripreza tal-fond mir-rikorrenti, u dan sakemm dahlu l-emendi tal-Att X tal-2009 li xorta huma lezivi tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem peress li huma tenwi.
 - xii. Illi f'xi zmien, The Ells Properties Limited ittentat tassinja l-kirja lil 59 Republic Limited, liema assenjazzjoni ma giet qatt accettata mir-rikorrenti,

u dawn tal-ahhar qed jiddepozitaw cedoli ta' depozitu fic-cedolarju tal-Qorti tal-Magistrati (Malta), li kopji taghhom qed jigu hawn annessi u mmarkati bhala "**Dokument G**".

- xiii. Illi r-rikorrenti kienet f'impossibilità li tiehu lura hwejjigha minhabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009, li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali taghha stante li mhix qed tircievi kumpens gust u xieraq ghal hwejjigha u talli ma nzammx bilanc f'dawn il-ligijiet bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilin u sub-inkwilin.
- xiv. Illi dawn iz-zidiet huma xorta mhux skond is-suq u r-rikorrenti kienet f'posizzjoni impossibbli, hliet li forzatament taccetta dawn iz-zidiet fil-kera, ghax inkella l-posizzjoni finanzjarja taghha kienet tibqa' ferm aghar minn dak li hija qed tircievi, u dan b'konsegwenza tal-ligijiet tal-kera, ossia l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009.
- xv. Illi dan il-fond ilu mikri lis-socjetajiet' intimati ghal dawn l-ahhar erbghin (40) sena u kellu originarjament kera ta' €1,794 fis-sena pagabbli bis-sena bil-quddiem kif jirrizulta mill-istess cedoli ta' depozitu surreferiti.
- xvi. Illi minkejja dan, a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-intimati jippretendu li jibqghu fil-lokazzjoni leziva d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidt.
- xvii. Illi l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, u ta' kull skrittura li talvolta hija ffirmat ghal zieda ta' ftit kera awment mhux paragonabbli mas-suq, u dan minhabba r-restrizzjonijiet li hija kienet tinsab fihom minhabba d-disposizzjonijiet tal-Ligi.
- xviii. Illi l-awmenti fil-kera li huma intitolati għalih ir-rikorrenti skond l-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 huma miżeri għall-aħħar meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu u għalhekk tali disposizzjonijiet ma joħolqu l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tas-mittenti u anzi jkomplu jikkalpestaw id-drittijiet fundamentali tas-sidien.
- xix. Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumieq gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk jilledu l-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni.
- xx. Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma setghux jżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq ta' llum stante illi dak li effettivament huma jistgħu jircievu huwa dak kif limitat bil-Kap. 69 u l-Att X tal-2009, meta l-valur lokatizju tal-fond huwa mijiet ta' eluf ta' ewro fis-sena.
- xxi. Illi għaldaqstant huma qed jiprocedu b'din il-kawza kostituzzjonali sabieq jiksbu r-rimedji kollha li huma intitolati għalihom, inkluz l-izgumbrament tal-inkwilini mill-fond *de quo*.
- xxii. Illi dan kollu diga' ġie determinat fil-kawzi '**Amato Gauci Vs Malta**', deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009; '**Lindheim and others Vs Norway**' deċiża fit-12

ta' Ġunju 2012; u **'Zammit and Attard Cassar vs Malta'**, kawża nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015.

- xxiii. Illi għaladarba l-mittenti qed isofru minn nuqqas ta' *"fair balance"* bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciż inter alia f' **'Beyeler vs Italy'** (Rikors nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettata il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deciż inter alia f' **'Almeida Ferreira et vs Portugal'** tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sidien qed jiġu leżi bid-dispozzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.
- xxiv. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-propjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurzata lill-intimati inkwilini u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-propjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide **'Hutten-Czapska vs Poland'** nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, **'Bitto and Others vs Slovakia'**, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u **'R&L, s.r.o. and Others'** §108) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.
- xxv. Illi l-valur lokatizju tal-fond *de quo* in kwistjoni huwa ferm ogħla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-dispozzjonijiet tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taht l-Artikolu 1 u 14 tal-Protokoll Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u għalhekk il-Ligi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif *del resto* digà ġie deciż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawzi surreferiti.
- xxvi. Illi inltre f'kaz simili għal dak odjern deciz mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-13 ta' Lulju 2018, Rikors numru 22/2013/1AE fl-ismijiet **'Evelyn Montebello et vs L-Avukat Ġenerali u s-Socjetà Filarmonika Maria Mater Gratiae'** il-Qorti ddecidiet illi filwaqt li kumpens ta' €10,000 bħala danni morali kien wieħed xieraq u biżżejjed, ma' dan kellhom jizdiedu €200,000 bħala kumpens għad-danni pekunjarji. F'sentenza ohra simili mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar it-8 ta' Frar 2019, rikors numru 15/2013 JA fl-ismijiet **'Anna Galea et vs L-Avukat Ġenerali u St. Julians Band Club'**, il-Qorti ikkundannat lill-Avukat Ġenerali jhallas lill-atturi s-somma ta' €300,000, in kwantu għal €15,000 in linea ta' danni morali u in kwantu għal €285,000 in linea ta' danni pekunjarji, bl-imgħax ta' 8% mid-data tas-sentenza u bl-ispejjeż kollha (inkluż tal-periti nominati mill-Qorti).
- xxvii. Illi ssir referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali, Appell Nru. 47/2017/1 fl-ismijiet **'Louis Apap Bologna vs Avukat Ġenerali et'** fejn l-imsemmija Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta huwa bla effett fir-relazzjoni bejn r-rikorrent Apap Bologna bħala sid il-kera u l-intimati Flores bħala inkwilini, u għalhekk l-intimati Flores ma jistgħux jibqgħu jinqdew b'dawk id-dispozzjonijiet tal-ligi bħala bazi legali għal okkupazzjoni tagħhom kontra r-rikorrent Apap Bologna.
- xxviii. Illi finalment ssir referenza għas-sentenza Rikors Kostituzzjonali nru. 107/2018 MCH fl-ismijiet **'John Pace et vs Avukat tal-Istat et'** deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar is-17 ta' Ġunju

2020 per S.T.O. Prim' Imhalled Mark Chetcuti, fejn il-Qorti llikwidat kumpens ta' €510,000 u ghas-sentenza "**Lilian Martinelli et vs Avukat Generali et**", Rikors Nru. 75/2019, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-23 ta' Novembru 2020 fejn il-Qorti llikwidat kumpens ta' €256,000 u ddikjarat illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jgeddu l-kirja tal-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar, lill-klabb intimat billi huma ntitolati jjeħdu lura l-pussess shih tal-istess fond u illi n-Naxxar Lions Football Club ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet speċjali tal-ligijiet tal-kera biex jibqa' jokkupa l-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar.

- xxix. Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali bl-interessi kontra l-intimati jew min minnhom u l-izgumbrament mill-fond *de quo* kawza tal-leżjoni li qed jsofru u ilhom jsofru għal għexieren ta' snin minħabba legislazzjoni ingusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien.
- xxx. Illi d-danni li għandha tithallas s-sidt rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat huwa mill-10 ta' Awwissu 1983 sal-prezentata tar-rikors odjern.

GHALDAQSTANT ir-rikorreni jitolbu bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u għar-ragunijiet premessi, jghidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

- I. Tiddikjara u Tiddeciedi illi fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mill-ligi ta' Malta bis-sahha tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta);
- II. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi l-lokazzjoni vigenti tal-fond tal-fond konsistenti f'611 pied kwadru sitwat fil-parti ta' wara tal-fond 59, Republic Street, Valletta, b'access minn 60, Republic Street, Valletta u li huwa inkorporat f' The Blue Room Restaurant, Ilum 59 Republic, a favur tal-intimati The Ells Properties Limited (C 24274), u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u ligijiet ohra vigenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk huma nulli u / jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti għar-rigward tal-propjeta' *de quo*.
- III. Konsegwentement tagħti dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, *inter alia* billi tiddikjara u tiddeciedi illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jgeddu l-kirja tal-fond 59, Republic Street, Valletta, lill-intimati The Ells Properties Limited (C 24274) u tiddikjara għalhekk illi r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess shih tal-istess fond.
- IV. Konsegwentement tordna l-izgumbrament fi zmien qasir u perentorju ta' Lombard Bank Malta plc (C-1607) u Walsh's Limited (C-76) mill-fond konsistenti f'611 pied kwadru sitwat fil-parti ta' wara tal-fond 59, Republic Street, Valletta, b'access minn 60, Republic Street, Valletta u li huwa inkorporat f' The Blue Room Restaurant, Ilum 59 Republic, oltre rimedji ohra li din l-Onorabbli Qorti jidrulha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jigu rrintegrati fil-pussess shih u godiment reali ta' hwejjighom.
- V. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet

fundamentali tar-rikorrenti kawza tal-fatti fuq spjegati fejn *inter alia* ma giex kkreat bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet ohra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni.

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

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

Having seen the answer of the State Advocate (the defendant Advocate) of the 24th September 2021 by which he answered as follows:

- “1. Illi preliminarjament huwa xieraq li ladarba r-rikorrenti qiegħdin jilmentaw li ġew imkasbra fil-jedd ta' ġidhom huma għandhom qabel xejn jagħtu prova tat-titolu tagħhom u prova tal-ftehim tal-kirja li qiegħdin jattakkaw b'din il-kawża. Ir-rikorrenti ukoll iridu jgibu prova li din il-kirja hija mħarsa mill-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**);
- 2. Illi mingħajr ħsara għall-premess, safejn r-rikorrenti qiegħdin preżumibilmment jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** mil-lenti tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-esponent iwieġeb li skont il-*proviso* ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interess generali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa' sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess generali;
- 3. F'dan il-każ l-indiċil tal-Istat fl-użu tal-proprjeta' mikrija mir-rikorrenti taqa' fl-ambitu tal-*proviso* tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja** peress li l-miżura ċensurata mir-rikorrenti hija waħda legali għaliex it-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll tal-valur tal-kera għal skopijiet kummerċjali toħroġ mil-liġi stess kif anke rikonoxxut mir-rikorrenti fir-rikors tagħhom;
- 4. L-iskop ta' din il-liġi, kif konfermata wara kollox minn ġurisprudenza stabbilita, għandha għan leġittimu u hija fl-interess pubbliku għaliex il-protezzjoni ta' fondi kummerċjali barra li hija maħsuba biex tippreżerva l-vijabbilita' ekonomika ta' intrapriži kummerċjali, din tipproteġi l-impjeg tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriži, tivvantaġġja lill-konsumatur u ttiprovdi stabbilita' fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-azjendi;

5. Illi fuq l-ilment marbut mal-isproprzjon fil-kera, jiżdied jingħad li bid-dhul fis-seħħ tal-**artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta** l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar, 2014, qed tiżdied bil-ħamsa fil-mija (5%) kull sena, li ċertament mhijiex żieda negliġibbli;
6. Magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalita' wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera skond l-**artikolu 1531I tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta** mhijiex għal dejjem imma maħsuba li tintemm fl-2028, li mhuwiex daqstant 'l bogħod. Barra minn hekk, il-manutenzjoni ordinarja li tolqot il-post mikri tmiss biss lill-okkupant u mhux lis-sid;
7. Għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tas-soċjeta' rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja** u għalhekk kull talba marbuta ma' dan l-artikolu mhux mistħoqqa;
8. Illi dejjem mingħajr pregudizzju għas-suespost, *dato ma non concessio*, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirriveva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

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

Having seen the answer of Ells Properties Limited (the defendant Company) of the 5th January 2022 by which the said company answered as follows:

1. “Illi The Ells Properties Limited mhiex il-legittimu kontradittur u ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.
2. Illi The Ells Properties Limited kienet assenjat id-drittijiet tagħha in konnessjoni ma' 59 Republic Street, Valletta lil 59 Republic Street Limited kif kellha dritt li tagħmel skont il-kuntratt ta' kera.
3. Illi l-fond 60 Republic Street, Valletta hija proprjeta' ta' terzi.
4. Illi mingħajr pregudizzju għal fuq espost s-socjeta The Ells Properties Limited dejjem agixxiet skont il-ligi u ma ghandha thallas ebda danni lir-rikorrent.
5. Illi f'kull kaz u mingħajr pregudizzju skond il-ligi l-protezzjoni tal-kera mhiex għal dejjem imma hija mahsuba li tintemm fil-2028.

6. Ghaldaqstant l-esponenti umilment titlob li din l-Onroabbli Qorti tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghha.”

Having seen all the documents and acts of the application.

Having heard and read the depositions of witnesses produced during the hearing of these procedures.

Having seen that the application has been adjourned for today for the deliverance of a decision.

Points of fact

1. The applicant is the owner of the property consisting of 611 square meters situated at the back of the property no 59, Republic Street, Valletta and having access from number 60, Republic Street, Valletta, which in its turn, is part of The Blue Room Restaurant, today number 59, Republic Street, Valletta.

2. The said property was acquired by virtue of a contract of donation of the 2nd September 1961 enrolled in the acts of Notary Joseph Spiteri and given on lease to Josephine Falzon on the 30th of August 1958 by virtue of a private writing under the terms and conditions set therein (vide Doc B).

3. It results, that according to paragraph V of the sworn application, these premises were again given on lease to Walsh's Limited by means of a private writing under terms and conditions therein contained (vide Doc C). By means of this private writing parties agreed that the lessee

had the right to sublet under terms and conditions contained in the private writing. On its part Walsh's Limited sublet to Rickshaw Limited until such time that that the first company assigned in full, all its rights to the lease, to the second company.

4. By means of a private writing dated 24th March 2005, written by Notary Alex Sceberras Trigona, Rickshaw Company Limited assigned the lease to the defendant Company (vide Doc F). By another private writing parties excluded that there was a novation according to law and that the private writing of the 10th of August 1979 was still binding according to Law.

Points of Law

5. By means of the present procedures the applicant is complaining that her fundamental human rights, as protected by article one of Protocol One of the Convention, are being infringed, in so far that that the provisions of Chapter 69 of the Laws of Malta, Act X of 2009 and other provisions that are in force do not provide a just and equitable provision as regards an increase in rent. What is more, it is practically impossible for the applicant to ever take possession of her property.

Considerations

6. Before considering the core matter of these proceedings there is first, a particular aspect that has to be addressed. The Court long thought about this particular aspect.

7. From a close inspection of the application, one can easily discern that there are a number of persons or entities involved, who are not parties to these procedures. Suffice it to say, that in the fourth demand of the application, the applicant is requesting that Lombard Bank Plc and Walsh's Limited be evicted. Now it is amply clear, that these two companies are not party to these proceedings and this notwithstanding the damning effect on them should this demand be upheld.

8. What is more, these two companies, flagrantly have an interest in the matter, and should have been made party to this dispute from the very beginning. It is obvious, that the applicant did not come to know about these two companies **after** having instituted proceedings. She had full knowledge of them **before** proceeding with this application, so much so that their eviction is being demanded. That the applicant had full knowledge of their interest transpires also from the records of these proceedings (vide contracts and private writings and affidavit of applicant a' fol 9).

9. In other words, their absence in the proceedings as parties to the suit, vitiates intrinsically the whole process as regards the integrity of the judgement. The Court considered the possibility of calling the said companies in the suit, however this cannot be done. The proceedings under art 961 of the Laws of Malta is not intended to call in the suit persons that were known from the very outset to the applicant and who had glaring juridical interest in the matter. The joinder to the suit, is only

intended for those persons that have become known to the applicant during proceedings. If the Court were to accept otherwise, it would be condoning a practice of unfair legal stratagems to the detriment of third persons who are not parties to the case.

10. In the circumstances the Court is going to abstain from taking cognisance of the applicants demands and consequently will be freeing the defendants *ab observantia* from the proceedings. In this manner the applicant is also given the opportunity to repropose any action at law available to her in terms of the law.

Decide

In view of the above reasons, the Court is deciding this application in the following manner:

It **abstains** from taking cognisance of the applicant's demands and frees the defendants *ab observantia* from these proceedings.

Expenses to be borne by applicant.

Judge Toni Abela

Deputy Registrar