MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-21 ta' Frar, 2024

Rikors Kostituzzjonali Numru 572/2022 LM

Isaac Wood (K.I. nru. 175679(M))
u martu Alison Wood (K.I. nru. 0097482(M))

vs.

Avukat tal-Istat
Diycen Limited

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fis-27 ta' Ottubru, 2022, mir-rikorrenti **Isaac Wood (K.I. nru. 175679(M))** u martu **Alison Wood (K.I. nru. 0097482(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

"Jesponu bir-rispett:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond ossia ħanut uffiċjalment sitwat ġewwa 171, The Strand, Gżira, liema ħanut huma kienu akkwistaw bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku data 20 t'April 2017 in atti tan-Nutar Pierre Cassar mingħand l-aventi kawża tagħhom il-familja Longo Galea li kopja tiegħu qiegħda tiġi hawn annessa u markata Dok "A";*

2. *Illi dan il-fond kummercjali ossia ħanut, magħruf bl-isem ta' "The Toolbox", ilu mikri lill-kumpannija Diycen Limited sa mill-1 ta' Jannar 1977 mill-predeċessuri fit-titolu tagħhom, u dana in forza ta' skrittura ta' kera datata 7 ta' Diċembru 1976 bil-kera ta' Lm250 kull sitt xhur bil-quddiem mill-1 ta' Jannar 1977, li kopja tagħha qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok "B";*

3. *Illi r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kienu u għadhom obbligati illi jġeddu l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u dana peress li l-Artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi* "sid il-kera ta' xi fond ma jistax meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri ...jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kundizzjonijiet ġodda tat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord" *u l-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 jgħid li l-Bord li Jirregola l-Kera jista' jawmenta l-kera biss sa massimu li ma jeċċedix l-40% ta' kemm setgħet kienet l-kera ġusta tal-fond fl-4 ta' Awwissu 1914;*

4. *Illi l-kirja baqgħet l-istess ħlief għall-awmenti li daħlu fis-seħħ b'effett tad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, fejn il-kera ġiet awmentata a tenur tal-liġi u għas-sena kurrenti s-soċjetà inkwilina hija obbligata tħallas kera ta' EUR847 kull sitt xhur;*

5. *Illi bl-Att X tal-2009 sar ir-rikonoxximent tal-preġudizzju li l-liġijiet tal-kera kienu qed joħolqu lis-sidien ta' proprjetà mikrija lil terzi u l-kera ta' kirjiet kummerċjali kellha tizdied fit-termini tal-Artikolu 1531D tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta ossija għal tliet darbiet bir-rata ta' 15% fil-perijodu ta' bejn l-1 ta' Jannar 2010 u l-aħħar ta' Diċembru 2013 u wara dan il-perijodu bir-rata ta' 5% fis-sena sad-dħul fis-seħħ tal-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjetà kif stabbilit b'regolamenti mill-Ministeru responsabbli;*

6. *Illi, minkejja dan, sallum ma ġiex pubblikat l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjetà u għalhekk fin-nuqqas ta' qbil, il-kera żdiedet skont il-liġi biex b'hekk, fis-sena kurrenti, il-kera ta' dan il-ħanut huwa kif fuq indikat;*

7. *Illi l-kera, minkejja tali żieda, hija xorta waħda ferm inferjuri meta komparat mal-kera li l-fond ossija l-ħanut bl-isem ta' "The Toolbox", ġewwa The Strand, Gżira, kien u jista' jikseb fis-suq kif jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża b'perit imqabbad għal dan l-iskop mill-istess Onorabbli Qorti biex jistma l-valur lokatizju tal-fond fis-suq;*

8. *Illi l-isproporzjon huwa tant kbir illi bil-mekkaniżmu previst mil-liġi r-rikorrenti qatt ma jistgħu jingħataw kirja ekwa għaż-żmien li l-fond ser jibqa' f'idejn l-inkwilin;*

9. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta'*

proprozjonalità 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-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["il-Konvenjoni Ewropea"];

10. *Illi r-rikorrenti ġew u qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma qegħdin jingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess proprjetà, u b'hekk qed isofru minn leżjoni tad-dritt tal-proprjetà kif protetta mill-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea;*

11. *Illi, konsegwentement a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, ġaladarba kien hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-intimati għandhom iħallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjoni ġust lir-rikorrenti għal ħsara minnhom sofferta u dana sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħhom;*

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunjiet premessi jgħidu l-intimati għaliex ma għandhiex:-

I. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi, fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti ossija l-Att X tal-2009, li qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Diycen Limited rigwardanti l-fond bin-numru 171, magħruf bl-isem "The Tool Box", The Strand, Gżira, qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja;*

II. *Taghti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji li jidhrilha li huma xierqa sabiex jiġu sanċiti d-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti mill-istess Konvenzjoni u Kostituzzjoni billi tiddikjara li s-soċjetà intimata m'għandhiex jedd aktar li tinqeda bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 sabiex tkompli tokkupa l-ħanut in kwistjoni;*

III. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom;*

IV. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea u dana bl-opera ta' periti nominandi jekk ikun il-każ;*

V. *Tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'riserva għal kwalsiasi azzjoni ulterjuri kontra s-soċjetà intimata skont il-Liġi."

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fl-14 ta' Novembru, 2022, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi qabel xejn sabiex jissoktaw bl-ilment taghhom, ir-rikorrenti jridu l-ewwel jġibu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandhom fuq il-proprjetà mertu tal-kawża u jridu **jġibu l-aħjar prova tal-ftehim tal-kirja** li huma qegħdin jattakkaw bil-kawża odjerna;*
2. *Illi preliminarjament ukoll, l-istess rikorrenti jridu jġibu l-**aħjar prova li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta)**. B'mod speċifiku, ir-rikorrenti jridu juru għal għanijiet tal-artikolu 9(b) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li l-fond in kwistjoni jaqa' taħt id-definizzjoni ta'* "ħanut" *(fn. 1 Kif definit skont l-artikolu 2 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.);*
3. *Illi magħdud mal-premess, jingħad ukoll illi r-rikorrenti **ma jistgħux jilmentaw dwar perijodi qabel ma huma kellhom titolu** fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment. Ġaladarba r-rikorrenti akkwistaw il-fond b'permezz ta' kuntratt ta' bejgħ datat **<u>20 t'April 2017</u>** (fn. 2 Liem kuntratt ġie anness mar-rikors promotur u mmarkata bħala Dok. A.), isegwi għalhekk li l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom ma jistax jiġi kkunsidrat qabel din id-data;*
4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda kollha peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*
5. *Illi mingħajr preġudizzju tal-premess, jingħad li d-dispożizzjonijiet legali relattivi għat-tiġdid tal-kirja u l-ammont kontrollat tal-kera fil-fażi tar-rilokazzjoni (l-artikoli 3,4,9, u 12 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) kienu diġà fis-seħħ kemm fiż-żmien ta' meta saret l-iskrittura privata (fn. 3 Ara Dok. B anness mar-rikors promotur u klawżola numru 1 tal-istess skrittura fejn jingħad li l-kirja "*rinnovabbli skont il-liġi*".) u kif ukoll meta ir-rikorrenti xtraw il-fond de quo. Allura jsegwi li kemm l-awtur tar-rikorrenti, meta għamlu l-iskrittura privata, u kif ukoll ir-rikorrenti stess, meta akkwistaw il-fond fl-2017, kienu jafu taħt liema reġim legali kienu sejrin jidħlu fih. F'dawn iċ-ċirkostanzi allura l-protezzjoni tal-*

kirja ma kinetx xi ħaġa li ġiet imposta b'mod obbligatorju mill-Istat, iżda kienet konsegwenza naturali tal-għażla ħielsa tal-awturi tar-rikorrenti u r-rikorrenti stess li aċċettaw li jidħlu f'dak it-tip ta' kuntratt u għalhekk għandhom japplikaw il-massimi pacta sunt servanda u volenti non fit injuria. *Allura jsegwi li din l-għażla hija waħda li ma jistgħux iħollu r-rikorrenti bħala kumpraturi tal-fond;*

6. *Illi bla ħsara għal dak fuq imsemmi, il-Kap 69 l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi mdaħħla bl-Att tal-2009 ma jistgħux jintlaqtu mill-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** minħabba li skont **l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni** ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;*

7. *Dejjem bla ħsara għall-premess, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli għaliex il-Kap. 69 u l-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi **l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni,*** **"<u>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</u>** 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) ...";

8. *Illi barra minn hekk, **l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement għandu jiġi mwarrab;*

9. *Illi mingħajr ħsara għall-premess, safejn ir-rikorrenti qed jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-**Kap. 69 u tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009** mil-lenti **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewoprea**, 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' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

10. *Illi f'dan il-każ l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjetà mikrija mir-rikorrenti taqa' fl-ambitu tal-*proviso ***tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea*** *peress li l-miżura ċensurata mir-rikorrenti hija waħda legali għaliex it-*

tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll tal-kera għall-skopijiet kumerċjali toħroġ mil-liġi stess kif anke rikonoxxut mir-rikorrenti fir-rikors tagħha;

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

12. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru* ***fil-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta*** *b'permezz* ***tal-Att X tal-2009*** *f'dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom,* multo magis, *meta* ***l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea*** *ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt;*

13. *Illi fuq l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jiżdied jingħad li bil-miġja tal-artikolu* ***1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta*** *l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar, 2014, qed tiżdied bil-ħamsa fil-mija (5%) kull sena, li ċertament mhijiex żieda negliġibbli;*

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

15. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti ma jistgħux jattakkaw l-* ***Artikolu 1525 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta*** *għaliex dan l-artikolu m'għandu x'jaqsam xejn mal-kirja allegata in kwistjoni u mal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta imma huwa sempliċiment dispożizzjoni ġenerali li jirrigwarda "*Il-kuntratt ta' kiri jista' jsir bil-kitba jew bil-fomm.". *Għalhekk isegwi li l-****Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni*** *huwa improbonibbli fir-rigward tal-Artikolu 1525 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

16. *Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke din il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhijiex ġustifikata għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-****Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta*** *u tal-* ***Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea*** *u għalhekk kull talba marbuta ma' dawn l-artikoli mhux mistħoqqa;*

17. *Illi jekk ir-rikorrenti qed jillmentaw li qed jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi*

rrimedjat bit-tneħħija jew l-inapplikabilità tal-artikoli tal-Kap. 69 u tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbgħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

18. *Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-*White Paper *li ġġib l-isem:* "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" *f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti lil-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;*

19. *Illi inoltre, fir-rigward tat-tieni, tat-tielet, tar-raba' u tal-ħames talba jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrenti* ***ma jistghux jitolbu kumpens u danni ai termini tal-Artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewoprea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.*** *Dan għaliex it-tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropea u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas ma jifforma parti mil-liġi Maltija;*

20. *Illi f'kull każ u fir-rigward tat-tieni talba, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-*forum *addattat sabiex tiddeċiedi it-talba għall-iżgumbrament tas-soċjetà intimata inkwilina mill-imsemmija proprjetà. Dan jingħad ukoll għaliex, kif diġà ingħad iktar 'il fuq, il-kirja se tintemm fl-2028, ċjoe sitt snin oħra. Konsegwentament, jekk ir-rikorrenti qegħdin jippretendi t-tali rimedju jew ir-rimedju fejn l-inkwilina titneżża mill-protezzjoni temporanja tagħha, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll;*

21. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost,* dato ma non concesso, *li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti, liem dikjarazzjoni għandha tkun limitata għal kif kienet il-liġi* in vigore *sal-31 ta' Mejju, 2021, u ma hemmx lok għar-rimedju oħra mitluba mir-rikorrenti;*

22. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġaladarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

3. Rat ir-risposta tas-soċjetà intimata **Diycen Limited (C 3504)** [minn issa 'l quddiem 'is-soċjetà intimata'] ippreżentata fid-19 ta' Diċembru, 2022, fejn ġie eċċepiet is-segwenti:

"Tesponi bir-rispett;

1. *Illi in linea preliminari t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda kollha peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti;*
2. *Illi preliminarjament, l-esponenti, Diycen Limited, mhix il-legittimu kontradittur fil-kawża odjerna bħala azzjoni fuq allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem bil-provvedimenti tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament fuq il-valur tal-kera u t-tiġdid tal-istess, flimkien mal-obbligu li r-rikorrenti bħala sidien jaċċettaw il-ħlas tagħha. Dan huwa primarjament għax l-esponenti qatt ma kkommettiet xi azzjoni leżiva fil-konfront tar-rikorrenti u dejjem qdiet l-obbligi tagħha bħala inkwilina tal-fond mertu tal-kawża odjerna;*
3. *Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti ma eżawrewx il-miżuri kollha xierqa qabel ma ssottomettew it-talbiet tagħhom quddiem din l-Onorabbli Qorti, u li għal din ir-raġuni l-istess Qorti għandha tirrifjuta milli teżerċita l-poteri tagħha taħt il-proviso tal-Artikolu 4(2) tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta;*
4. *Illi l-esponenti għandha titolu validu fil-liġi fuq il-fond, ossia ħanut, uffiċjalment sitwat ġewwa numru 171, The Strand, Gżira, magħruf bl-isem ta' 'The Toolbox', li ilu mikri lill-istess kumpannija Diycen Limited sa mill-1 ta' Jannar, 1977, u dan in forza ta' skrittura ta' kera datata 7 ta' Diċembru, 1976 (fn. 1 Liema skrittura ġiet annessa mar-rikors promotur u mmarkata bħala Dok. B.), magħmula bejn il-kumpannija u l-predeċessuri fit-titolu tar-rikorrenti;*
5. *Illi dan it-titolu ta' kera huwa mġedded awtomatikament permezz tal-provvediment tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, iżda li skont l-artikolu 1531I tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, tali kera protetta hija maħsuba li tintemm fl-2028;*
6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, meta l-aventi kawza tar-rikorrenti daħlu għal ftehim ta' kera mal-inkwilina, Diycen Limited, għamlu dan b'mod liberu u konxji mil-liġijiet viġenti għal ftehim ta' kera taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Ħadd ma ġegħilhom jidħlu għal kirja protetta u*

għalhekk ir-rikorrenti, bħala s-sidien odjerni, ma jistgħux jinqdew b'din il-kawża biex iħassru dak li kien validament u liberament miftiehem;

7. *Illi di più, meta r-rikorrenti akkwistaw il-fond bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku datat 20 t'April 2017 (fn. 2 Liema kuntratt ġie anness mar-rikors promotur u mmarkat bħala Dok. A.) mingħand l-aventi kawza tagħhom, kienu pjenament konxji illi l-istess fond kien jinsab mikri għand terzi, ċioe' Diycen Limited, u daħlu għall-akkwist tal-proprjetà volontarjament u ben konxji tal-liġijiet ta' Malta in vigore dwar tali ftehim ta' kera għall-ammont patwit u li tali kera kellha tkun protetta sal-2028 skont l-artikolu 1531I tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*
8. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt, b'mod partikolari li s-soċjetà esponenti titlef il-jedd li tkompli tokkupa l-fond in kwistjoni taħt titolu ta' kera, kif ukoll li tinżamm responsabbli għall-ħlas tad-danni u dan għar-raġunijiet suesposti.

Bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tal-20 ta' Jannar, 2023, ġie maħtur i**l-Perit Michael Lanfranco**, li ppreżenta r-rapport tiegħu fis-27 ta' Frar, 2023, u ħalfu fit-23 ta' Marzu, 2023.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-27 ta' Settembru, 2023, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mir-rikorrenti u mis-soċjetà intimata.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

4. Jirriżulta li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond kummerċjali *ossia* ħanut magħruf bl-isem 'The Toolbox', bin-numru 171 f'The Strand, il-Gżira, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], wara li akkwistawh permezz ta' kuntratt pubbliku tat-20 ta' April, 2017, fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar.[1] L-imsemmi fond inkera lis-soċjetà intimata mill-aventi kawża tagħhom permezz ta' skrittura tas-7 ta' Diċembru, 1976[2], għal perijodu ta' sena dekorribbli mill-1 ta' Jannar, 1977, bil-kera ta' Lm250 kull sitt xhur, u liema perijodu kien rinnovabbli skont il-liġi. Ir-rikorrenti jgħidu li huma, u anki l-imsemmija aventi kawża tagħhom, kienu kostretti jġeddu l-kirja b'mod indefinit bl-istess kera u kundizzjonijiet patwiti, u dan minħabba id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, b'mod partikolari l-artikoli 3 u 4 tiegħu. Jissottomettu li għalhekk il-kirja baqgħet l-istess għajr għall-awmenti li pprovda għalihom l-Att X tal-2009, sabiex b'hekk illum is-soċjetà intimata tħallas kera ta' €847 kull sitt xhur. Ir-rikorrenti jirrilevaw li l-Att X tal-2009 irrikonoxxa l-preġudizzju li s-sidien tal-kera kienu qegħdin isofru riżultat tal-liġijiet tal-kera, imma madankollu l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjetà li kellu jiġi stabbilit mill-Ministru responsabbli, għadu sallum ma ġiex ippubblikat u għalhekk fin-nuqqas ta' qbil, il-kera hija proprju fl-ammont suriferit u tassew inferjuri meta mqabbla ma' kirjiet oħra f'dik it-triq. Isostnu li sakemm il-fond ser jibqa' f'idejn is-soċjetà intimata, huma mhumiex ser jirċievu kera ekwa minħabba l-mekkaniżmu li tipprovdi għalih il-liġi. Ir-rikorrenti jikkontendu li l-protezzjoni li ngħata lill-inkwilin permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Att X tal-2009, huma nġusti u ma joħolqux bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tal-inkwilin u dawk tas-sid, għaliex il-valur lokatizju tal-fond huwa tassew ogħla minn dak stabbilit fil-liġi, u għaldaqstant jiksru id-drittijiet

[1] Kopja Dok. A *a fol.* 5 tal-proċess.
[2] Kopja Dok. B *a fol.* 10.

fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l quddiem 'il-Kostituzzjoni'] u mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni']. Jissottomettu li huma filfatt ġew imċaħħda u qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-fond mingħajr ma qegħdin jirċievu kumpens xieraq, u għaldaqstant qegħdin isofru minn tali ksur. Ir-rikorrenti jikkontendu li ġaladarba jirriżulta ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huma għandhom dritt għal kumpens skont l-Artikolu 41 tal-istess Konvenzjoni, liema kumpens għandu jitħallas f'ammont sodisfaċenti mill-intimati sabiex jagħmel tajjeb għal danni pekunjarji u dawk mhux pekunjarji. Għalhekk huma qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex tiddikjara u tiddeċiedi li permezz tal-ħdim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, u dawk tal-liġijiet viġenti ossija l-Att X tal-2009, qiegħed jingħata dritt ta' rilokazzjoni tal-fond lis-soċjetà intimata sabiex b'hekk qegħdin jinkisru d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Ir-rikorrenti jitolbu sabiex huma jingħataw dawk ir-rimedji xierqa sabiex jiġu sanċiti tali drittijiet fundamentali billi jiġi ddikarat li s-soċjetà intimata m'għandhiex dritt li tistrieħ iktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 sabiex tkompli fl-okkupazzjoni tal-fond. Ir-rikorrenti jitolbu wkoll sabiex il-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimat jew min minnhom huma responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti minnhom b'riżultat tal-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, u tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti minnhom *ai termini* tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, anki permezz tan-nomina ta' periti jekk ikun il-każ, filwaqt li tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess, bl-ispejjeż.

5. L-intimat l-Avukat tal-Istat jilqa' billi preliminarjament jeċċepixxi li (a) ir-rikorrenti għandhom jġibu l-aħjar prova tat-titolu tagħhom u tal-ftehim tal-kirja in kwistjoni; (b) għandhom jġibu l-aħjar prova wkoll li l-imsemmija kirja hija protetta bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, u li l-fond jaqa' taħt id-definizzjoni ta' 'ħanut' kif imfissra fl-artikolu 2 tal-Kap. 69; (ċ) ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar il-perijodu qabel ma akkwistaw it-titolu tagħhom fuq il-fond; mingħajr preġudizzju għal dan kollu u fil-mertu (d) it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda stante li dawn huma infondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet li jsegwu; (e) id-dispożizzjonijiet tal-liġi dwar it-tiġdid tal-kirja u l-ammont tal-kera pagabbli kienu diġà fis-seħħ meta saret l-iskrittura lokatizja u anki meta r-rikorrenti akkwistaw il-fond, u għalhekk l-protezzjoni tal-kirja kienet konsegwenza naturali tal-għażla ħielsa tal-awturi tar-rikorrenti u tagħhom stess; (f) l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax fir-rigward tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, tal-Kap. 16 u tal-Att X tal-2009 minħabba dak li jipprovdi għalih il-para. (f) tas-subartikolu 37(2) tal-istess Kostituzzjoni; (ġ) l-imsemmi artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli wkoll għaliex il-Kap. 69 u l-Kap. 16 daħlu fis-seħħ qabel l-1962, u għaldaqstant huma mħarsa mis-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni; (ġ) l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa wkoll improponibbli stante li japplika biss f'każ ta' teħid forzuż ta' proprjetà; (g) il-proviso tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi li l-Istat għandu kull jedd li jagħmel dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, u hawnhekk skont il-ġurisprudenza l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa sabiex jagħraf dak li huwa meħtieġ fl-interess ġenerali, u sabiex jistabbilixxi liema miżuri huma meħtieġa għall-ħarsien ta' dan l-interess; (għ) fil-każ odjern, l-indħil tal-Istat jaqa' fil-parametri ta' dan il-proviso, għaliex il-miżura lmentata hija waħda legali billi r-rilokazzjoni awtomatika u l-kontroll tal-valur tal-kera joħorġu mill-istess liġi kif saħansitra

jirrikonoxxu r-rikorrenti fir-rikors tagħhom; (ħ) l-għan tal-liġi huwa wieħed leġittimu ntiż sabiex jiġu protetti fondi kummerċjali sabiex tiġi ppreservata l-vijabbilità ekonomika ta' ażjendi kummerċjali, kif wkoll l-impjieg tal-ħaddiema fl-imsemmija ażjendi, tivvantaġġja lill-konsumatur, u tipprovdi stabbiltà fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-azjendi; (h) l-emendi li ġew fis-seħħ fir-rigward tal-Kap. 16 permezz tal-Att X tal-2009 għal dak li jirrigwarda l-ammont ta' kera, ammeljoraw il-pożizzjoni tar-rikorrenti, u għalhekk huma ma jistgħux jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali, fejn wara kollox l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ma jagħti l-ebda dritt għal profitti; (i) għal dak li jirrigwarda l-ilment tar-rikorrenti dwar l-isproporzjon fil-kera, permezz tad-dħul fis-seħħ tal-artikolu 1531D tal-Kap. 16, il-kera wara l-1 ta' Jannar, 2014, qiegħda tiżdied bil-5% fis-sena, li mhijiex żieda insinifikanti; (j) il-kirja skont l-artikolu 1531I tal-Kap 16, għandha tintemm fl-2028, li mhuwiex daqstant 'il bogħod, filwaqt li l-obbligu għall-manutenzjoni ordinarja huwa tal-inkwilin; (k) l-artikolu 1525 tal-Kap. 16 m'għandux x'jaqsam mal-kirja in kwistjoni; (l) meħud dan kollu in konsiderazzjoni, l-ilment tar-rikorrenti mhux ġustifikat u m'hemm l-ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni; (m) ir-rimedju ma jistax ikun dak tal-iżgumbrament tal-okkupanti jew fejn jitneħħa jew jiġu ddikjarati inapplikabbli d-dispożizzjonjiet tal-Kap. 69, tal-Kap. 16 jew tal-Att X tal-2009, stante li ma jistax jingħaraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri, biex imbagħad fl-istess ħin dawn jiġu nnewtralizzati; (n) l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, saru wara konsultazzjoni wiesgħa; (o) għal dak li jirrigwarda t-tieni, it-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet, ir-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens u danni *ai termini* tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, għaliex dan jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin, u saħansitra lanqas jagħmel parti mil-liġi tagħna; (p) għal dak li jirrigwarda t-tieni talba, il-forum addattat

sabiex tiġi kkunsidrata t-talba għall-iżgumbrament tas-soċjetà intimata, mhijiex din il-Qorti, u dan fejn il-kirja ser tintemm sitt snin oħra fl-2028; (q) jekk imbagħad din il-Qorti jidhrilha li seħħ xi ksur, dikjarazzjoni għandha tkun suffiċjenti u limitatament għal kif kienet il-liġi *in vigore* sal-31 ta' Mejju, 2021; (r) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

6. Is-soċjetà intimata tilqa' billi teċċepixxi s-segwenti: (a) hija mhijiex il-leġittima kuntradittriċi għaliex hija ma tistax tinstab responsabbli għall-allegat ksur billi hija qatt ma kienet wettqet xi azzjoni leżiva fil-konfront tagħhom, u dejjem imxiet mal-obbligi tagħha bħala inkwilin; (b) ir-rikorrenti ma eżawriewx il-miżuri kollha xierqa, u għalhekk din il-Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita l-poteri tagħha skont is-subartikolu 4(2) tal-Kap. 319; (ċ) hija għandha titolu validu ta' kera fejn il-fond ilu mikri lilha sa mill-1 ta' Jannar, 1977, permezz ta' skrittura lokatizja tas-7 ta' Diċembru, 1976, li hija kienet iffirmat mal-aventi kawża tar-rikorrenti; (d) it-titolu tagħha jiġġedded b'mod awtomatiku skont id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, imma skont l-artikolu 1531I tal-Kap. 16 il-kirja għandha tispiċċa fl-2028; (e) l-antekawża tar-rikorrenti kienu ffirmaw l-iskrittura lokatizja b'mod liberu u kienu jafu bil-liġi viġenti, u għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux permezz ta' dawn il-proċeduri iħassru dak li sar b'mod validu u liberu; (f) meta r-rikorrenti akkwistaw il-fond permezz tal-kuntratt pubbliku tal-20 ta' April, 2017, kienu jafu li dan kien mikri lil terzi, jiġifieri lis-soċjetà intimata, u kienu konxji tal-liġijiet applikabbli fejn il-kera kienet protetta sal-2028 *ai termini* tal-artikolu 1531I tal-Kap. 16; (g) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Provi u riżultanzi

7. Flimkien mar-rikors promotur tagħhom, ir-rikorrenti esebew (a) kopja tal-kuntratt ta' akkwist tal-fond[3]; u (b) kopja tal-ftehim lokatizju tas-7 ta' Diċembru, 1976.[4]

8. Permezz ta' nota ppreżentata fil-21 ta' Diċembru, 2022, ir-rikorrenti esebew l-*affidavit* tar-rikorrent **Isaac Wood**.[5] F'dan l-*affidavit,* ir-rikorrent ikkonferma li fis-sena 2016, hu flimkien mal-mara tiegħu r-rikorrenti Allison Wood, kienu ffirmaw konvenju għax-xiri tal-fond[6] wara xi negozjati mas-sidien tiegħu. Il-kuntratt tal-akkwist kien sar fl-20 ta' April, 2017 quddiem in-Nutar Pierre Cassar. Spjega li meta huma xtraw il-fond, dan kien mikri lis-soċjetà intimata bil-kera ta' €644 kull sitt xhur, fejn l-iskrittura lokatizja kienet saret fis-7 ta' Diċembru, 1976. Kompla qal li bl-awmenti skont il-liġi, illum din il-kera żdiedet għal €1,694 fis-sena, iżda fil-fehma tiegħu din kienet ftit meta pparagunata ma' dik il-kera li setgħet tinkiseb fis-suq. Qal li madankollu huma kienu kostretti li jġeddu l-kirja b'mod indefinit, u għalhekk huwa jħoss li huma kienu qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom.

9. Waqt l-udjenza tal-1 ta' Marzu, 2023, xehdet **Marie Claire Zammit** in rappreżentanza tas-soċjetà ntimata, prodotta mir-rikorrenti. Ikkonfermat li hija kellha l-kariga ta' direttur ta' dik is-soċjetà, iżda hija taħdem ukoll mal-istess kumpannija li tbiegħ l-għodda mill-fond. Hija esebiet kopja taċ-ċertifikat maħruġ mit-*Trade Licensing Unit* lis-soċjetà ntimata[7], flimkien ma' kopji ta' żewġ irċevuti, u esebiet ukoll kopja taċ-ċertifikat tar-reġistrazzjoni tat-Taxxa fuq

---

[3] *Supra.*
[4] Dok B *a fol.* 28.
[5] Dok. IX *a fol.* 27.
[6] Kopja Dok. IW *a fol.* 28.
[7] Dok. MCZ1 *a fol.* 52.

il-Valur Miżjud.[8] Ikkonfermat li l-kera tal-fond titħallas lir-rikorrenti, u l-aħħar kera kienet €847 kull sitt xhur.

10. Permezz ta' nota ppreżentata fit-13 ta' Marzu, 2023, is-soċjetà intimata ddikjarat li l-unika skrittura li tirregola l-kirja tal-fond, kienet dik iffirmata fis-7 ta' Diċembru, 1976, li kopja tagħha tinsab annessa mar-rikors promotur bħala Dok. B.

11. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Michael Lanfranco** ppreżenta r-rapport tiegħu fis-27 ta' Frar, 2023, u ħalfu fit-23 ta' Marzu, 2023. Wara li ddikjara li huwa kien għamel aċċess fil-fond fil-31 ta' Jannar, 2023, spjega li l-imsemmi fond jikkonsisti f'ħanut taż-żebgħa (*'ironmongery'),* li jinsab f'żona kummerċjali fix-Xatt tal-Gżira, li hija l-aqwa parti kummerċjali f'dawk l-inħawi. Huwa ddeskriva kif inhu mqassam il-fond, fejn qal li dan għandu kejl ta' madwar 72m^2, filwaqt li rrileva li huwa strutturalment stabbli, anki l-finituri tiegħu li għandhom iż-żmien. Qal li ma kienux irriżultaw permessi fir-rigward tal-imsemmi fond skont tfittxija fl-arkivju *online* tal-Awtorità tal-Ippjanar, u dan filwaqt li stqarr li l-fond inbena qabel l-1967, u għalhekk huwa meqjus bħala '*legally established'.* Żied jgħid li l-istess fond huwa konformi mal-liġijiet sanitarji. Imbagħad iddikjara li għall-fini tal-istima tiegħu, huwa addotta il-*comparative method,* u spjega kif taħdem din il-metodoloġija. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ddikjara li fl-opinjoni tiegħu l-fond kellu valur fuq is-suq liberu ta' €310,000.00 fis-27 ta' Ottubru, 2022, u dan filwaqt li elenka l-valuri lokatizji għas-sena 2017 u għas-sena 2022.

[8] Dok. MCZ2.

12. Waqt l-udjenza tad-19 ta' April, 2023, xehdet **Marie Claire Zammit**, riprodotta mir-rikorrenti. Hija ppreżentat kopja tal-irċevuti tal-kera[9] u taċ-ċedoli ta' depożitu[10], li saru fiż-żmien li r-rikorrenti akkwistaw il-fond.

13. Waqt l-udjenza tad-19 ta' Mejju, 2023, is-soċjetà intimata ppreżentat nota li permezz tagħha esebiet kopja tal-ktieb tal-kera li jkopri l-perijodu bejn l-1 ta' Jannar, 1977 u t-30 ta' Diċembru, 2016.[11]

Konsiderazzjonijiet legali

14. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat u mis-soċjetà intimata. L-intimat Avukat tal-Istat fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu jqajjem il-kwistjoni tat-titolu tal-fond, fejn jikkontendi li r-rikorrenti għandhom iġibu l-aħjar prova tiegħu, u jirrileva wkoll li huma għandhom jippreżentaw l-aħjar prova tal-ftehim tal-kirja in kwistjoni. Permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu, huwa jeċċepixxi wkoll li r-rikorrenti għandhom juru li l-kirja in kwistjoni hija mħarsa mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69. Il-Qorti tibda billi tirrileva li f'proċeduri bħal dawk odjerni, mhuwiex mistenni mir-rikorrent li jġib prova assoluta tat-titolu tiegħu, għaliex proprju l-kwistjoni ma tirrigwardax it-titolu. Huwa biżżejjed li l-Qorti tkun sodisfatta li r-rikorrenti huma tassew is-sidien tal-fond in kwistjoni, u tqis li fil-kawża odjerna il-grad tal-prova mistenni mingħand ir-rikorrenti intlaħaq permezz tal-preżentata tal-att tal-akkwist li permezz tiegħu huma saru proprjetarji assoluti tal-fond. L-istess qed jingħad fir-rigward tal-prova tal-kirja kif allegatament soġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, u tgħid li dan jinstab ampjament ippruvat permezz tal-kopja tal-iskrittura li permezz tagħha nkera l-fond lis-soċjetà intimata mill-antekawża tar-

[9] Dok. MCZ3 *a fol.* 77.
[10] Dok. MCZ2 *a fol.* 75.
[11] *A* fol. 81 *et seq*.

rikorrenti. Għaldaqstant il-Qorti tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet preliminari tal-intimat Avukat tal-Istat.

15. Permezz tat-tieni eċċezzjoni tagħha, is-soċjetà intimata qiegħda tikkontendi li hija mhijiex leġittima kuntradittriċi għaliex hija qatt ma aġixxiet b'mod leżiv fil-konfront tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Il-Qorti tgħid li filwaqt li huma minnu dak li qed tgħid is-soċjetà ntimata, iżda ma tistax teħlisha mill-osservanza tal-ġudizzju għaliex tikkunsidra li hija għandha kull interess li tipparteċipa fil-proċeduri odjerni ġaladarba dawn jolqtu t-titolu tal-kera miżmum minnha, u saħansitra l-kera li hija tħallas lir-rikorrenti.

16. L-intimat Avukat tal-Istat permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu, qiegħed jikkontendi li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom waqt il-perijodu qabel ma huma akkwistaw it-titolu tagħhom fuq il-fond. Il-Qorti taqbel ma' din il-fehma, li hija konformi mal-insenjament ta' dawn il-Qrati li ma jaċċettawx li akkwist oneruż għandu jġib miegħu drittijiet oltre dawk patwiti fil-kuntratt tal-akkwist tal-proprjetà.

17. Is-seba' eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat tolqot l-applikabbilità o meno tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ odjern. Huwa jinsisti li l-Kap. 69 u l-Kap. 16 ġew fis-seħħ qabel l-1962, u b'hekk skont is-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, l-artikolu 37 ma jistax jiġi applikat hawnhekk. Il-Qorti tirrileva li tassew l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jiġi milqugħ safejn huwa msejjes fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Filwaqt li tagħmel riferiment għas-sentenza tagħha stess kif deċiża fis-7 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet **Simon Mercieca *vs.* Avukat tal-Istat et**[12], tgħid li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax japplika għall-każ odjern għaliex il-Kap. 69 u l-Kap. 16 ġew fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu, 1962, kif

[12] Kost. 80/19LM.

stabbilit mis-subartikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni, li jagħti protezzjoni lil dawk il-liġijiet li ġew fis-seħħ qabel dik id-data, kif ukoll lill-emendi li saru għalihom. Għaldaqstant is-seba' eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat hija ġustifikata u għandha tiġi milqugħa, u safejn it-talbiet tar-rikorrenti huma msejsa fuq l-allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dawn ma jistgħux jiġu milqugħa. Isegwi wkoll li l-Qorti għandha tastjeni milli tieħu konjizzjoni tas-sitt eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

18. Permezz tat-tielet eċċezzjoni tagħha, is-soċjetà intimata tirrileva li r-rikorrenti ma eżawrewx il-miżuri kollha xierqa qabel ma ġew quddiem din il-Qorti, u għalhekk hija m'għandhiex teżerċita l-poteri tagħha taħt il-*proviso* tas-subartikolu 4(2) tal-Kap. 319. Il-Qorti tikkunsidra li lment ta' ksur ta' drittijiet fundamentali kif sanċiti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni jista' skont l-istess Kostituzzjoni u l-Kap. 319 jitressaq biss quddiem qorti mogħnija b'setgħat kostituzzjonali. Għaldaqstant ma jistax jingħad li r-rikorrenti naqsu milli jeżawrixxu xi rimedji oħra li kellhom a dispożizzjoni tagħhom, u b'hekk tiċħad din l-eċċezzjoni tas-soċjetà intimata.

19. Il-Qorti issa ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra mressqa mill-intimati, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrenti. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar qabel, ir-rikorrenti qegħdin jikkontendu li b'konsegwenza tar-rilokazzjoni tal-fond favur is-soċjetà intimata u tal-ħdim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u dawk tal-Att X tal-2009 u kwalsiasi liġi oħra, qegħin jiġu miksura d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

20. Fil-każ odjern jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien ġie għand ir-rikorrenti permezz ta' kuntratt ta' bejgħ tal-20 ta' April, 2017, liema fond kien suġġett

għal titolu lokatizju favur is-soċjetà intimata. Iżda minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, din tal-aħħar akkwistat id-dritt li tibqa' iżżomm il-fond taħt titolu ta' kera u kif regolata mill-istess disposizzjonijiet, b'kera li permezz taż-żidiet annwali li pprovdew għalihom id-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, illum leħqet €1,779.62 fis-sena.

21. L-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li jirriżulta li l-protezzjoni tal-kirja mogħtija permezz tad-dispożizzjonijiet tal-artikoli 3, 4, 9 u 12 tal-Kap. 69 hija konsegwenza tal-għażla ħielsa tal-antekawża tar-rikorrenti u tagħhom stess, stante li l-imsemmija dispożizzjonijiet tal-liġi kienu diġà fis-seħħ meta sar il-ftehim lokatizju, u sussegwentement meta xtraw ir-rikorrenti. Bl-istess mod tikkontendi s-soċjetà intimata. Iżda din il-Qorti tgħid li għalkemm l-awturi tar-rikorrenti u r-rikorrenti stess kienu konsapevoli tal-effetti tal-liġi applikabbli, dan ma jfissirx li huma kellhom għażla libera f'dak li għamlu għaliex dawn ma setgħu bl-ebda mod jeħilsu mill-effetti restrittivi tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 f'dak li għażlu li għamlu. Tikkonsidra wkoll li lanqas setgħu jipprevedu li maż-żmien il-valur lokatizju tal-fond fis-suq kien ser jiżdied b'mod daqshekk qawwi, u għalhekk ċertament ma jistax jitqies li huma kienu qegħdin jaċċettaw din is-sitwazzjoni imprevedibbli. Għaldaqstant il-Qorti tikkonsidra li l-intimati m'għandhomx raġun, u tiċħad il-ħames eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u s-sitt eċċezzjoni tas-soċjetà ntimata.

22. Tikkonsidra li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi kif ġej:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.
>
> Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

23. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il-Qorti Ewropea'], 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. B'hekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità, u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[13]

24. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhuwiex ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu. Dan għaliex kif sewwa jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat u kif ġie aċċettat mill-Qorti Ewropea[14], il-miżura tista' tiġi kkunsidrata li ttieħdet fl-interess ġenerali fejn permezz tagħha ġiet assigurata l-istabbilità tan-negozji u tħares l-impjieg ta' dawk il-persuni li jaħdmu permezz tal-imsemmija negozji, filwaqt li s-sidien ma tħallewx jieħdu vantaġġ tal-attività ekonomika tal-inkwilin. Għalhekk il-Qorti taċċetta hija wkoll li l-għan soċjo-ekonomiku li taħthom saru l-liġijiet in kwistjoni kien jagħti lill-Istat diskrezzjoni wiesgħa ferm fil-ħarsien tal-interess pubbliku sabiex dan jintleħaq ukoll fis-settur tal-ekonomija. Madankollu, il-Qorti tgħid li minbarra l-fatt li l-qagħda finanzjarja u ekonomika

[13] Ara **Bradshaw and Others v. Malta**, App. Nru. 37121/15, 23.10.2018.
[14] Ara **Zammit and Attard Cassar v. Malta**, App. Nru. 1046/12, 30.07.2015.

tal-pajjiż illum m'għadhiex l-istess bħal dik li l-pajjiż kien jinsab fiha fiż-żmien li ġew ippromulgati l-liġijiet tal-kera fil-perijodu ta' bejn iż-żewġ gwerer, id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawnhekk il-Qorti għalhekk tirrileva li kuntrarjament għal dak li jagħti x'jifhem l-intimat Avukat tal-Istat, l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

25. Fis-sentenza **James and Others *v.* UK**[15] il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".*[16]

26. Din is-silta tispjega dak l-eżerċizzju li għandha tagħmel il-Qorti fl-investigazzjoni tagħha tal-ilment dwar l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali ta' tgawdija ta' proprjetà:

> *"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see* Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with*

[15] App. 8793/79, 21.02.1986.
[16] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, Victor Gatt et *vs.* Avukat Ġenerali et, 05.07.2011, u Q.Kost. 467/1994, Cutajar noe *vs.* Il-Kummissarju tal-Art et, 30.11.2001.

> *freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see* Immobiliare Saffi v. Italy, *[GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and* Broniowski, *cited above, §151)."*[17]

27. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont li l-valur lokatizju annwali ta' €17,050 mogħti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu għas-sena 2022, li fiha ġiet intavolata il-kawża odjerna, u meħud in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera baxxa annwali ta' €1,779.62 perċepita mir-rikorrenti, kuntrarjament għal dak li qed jiġi allegat mill-intimat Avukat tal-Istat permezz tat-tlettax-il eċċezzjoni tiegħu; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien u għadu jimmerita l-indħil tal-Istat saħansitra fi sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet ferm miż-żmien li fih saret il-liġi in kwistjoni, u ta' dan il-Qorti tgħid li huwa xhieda l-Att XXXI tal-1995, fejn fost oħrajn ma baqgħux jgħoddu d-disposizzjonijiet tal-artikolu 3 tal-Kap. 69 għal kirjiet li ġew magħmula wara l-1 ta' Ġunju, 1995, tqis li jirriżulta bl-aktar mod evidenti li ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Filwaqt li tqis wkoll li għalkemm skont l-artikolu 1531I tal-Kodiċi Ċivili l-kirja preżenti għandha tintemm fl-2028, ir-rikorrenti ser jibqgħu fi stat ta' inċertezza dwar meta u jekk qatt jerġgħux jieħdu lura l-pussess tal-fond proprjetà tagħhom, għaliex ir-rieda tal-legislatur dejjem tibqa' suprema. Għalhekk il-Qorti tikkunsidra li l-erbatax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat mhijiex ġustifikata u tiċħadha. Fis-sentenza **Cassar v. Malta**[18] il-Qorti Ewropea kkonkludiet li: *"it is clear that these*

---

[17] Bradshaw and Others v. Malta *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, Zammit and Attard Cassar v. Malta, 30.07.2015.
[18] App. 50570/13, 30.01.2018.

circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property." Il-Qorti għalhekk tagħraf li d-drittijiet tar-rikorrenti ġew u għadhom limitati sew permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Kif irrilevat din il-Qorti aktar qabel, fil-każ odjern ma jirriżultaw l-ebda ġustifikazzjoni jew għan leġittimu għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Il-Qorti għalhekk qiegħda tagħraf sitwazzjoni fejn is-soċjetà rikorrenti ġiet kostretta li ġġorr piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll hija ġarrbet ksur tal-jedd fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-possedimenti tagħha.

28. F'dan l-istadju l-Qorti tagħmel riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fis-sentenza fl-ismijiet **Ghigo *vs* Malta**[19]:

> "*67. As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, §45).*
>
> *68. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see,* mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §223).*
>
> 69. *In the present case, having regard to the extremely low amount of the rental value fixed by the Land Valuation Officer, to the fact that the applicant's premises have been requisitioned for more than twenty two years, as well as to the abovementioned*

[19] 26.09.2006.

restrictions of the landlord's rights, the Court finds that a disproportionate and excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr G and his family (see, mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §225). It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property."*

29. Il-Qorti għandha tqis ukoll jekk teżistix protezzjoni, inkluż dik proċedurali, sabiex tassigura ruħha li l-operat tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji tas-sid humiex ta' natura arbitrarja jew saħansitra jħallux lok għall-inċertezza. Għalhekk il-Qorti Ewropea qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord Li Jirregola l-Kera, fattur ieħor ferm importanti fis-sejbien ta' ksur, fejn sabet li filwaqt li dan il-Bord seta' offra l-protezzjoni proċedurali adegwata sabiex iħares l-operat tas-sistema ta' kontroll, dan m'għandu l-ebda effett utli għar-rikorrenti:

"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)."[20]

30. Il-Qorti tqis li dan l-insenjament japplika wkoll għall-każ odjern, fejn minbarra li r-rikorrenti huma marbutin maż-żidiet minimi li jipprovdi għalihom l-artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili, kuntrarjament għal dak li jsostni l-intimat Avukat tal-Istat, liema żidiet ġew introdotti permezz tal-Att X tal-2009, u li bl-ebda mod ma jistgħu jirriflettu l-bidla qawwija li ra s-suq lokatizju hawn Malta fl-aħħar snin, huma m'għandhom l-ebda rimedju effettiv li permezz tiegħu

[20] Cassar v. Malta, *Supra.*

jistgħu jirċievu kera xierqa mingħand is-soċjetà intimata sat-tmiem tal-kirja fis-sena 2028, kif proġettat skont il-liġi.

31. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġew miksura. Huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lilhom, u dan filwaqt li tqis li fiċ-ċirkostanzi odjerni fejn id-danni huma sostanzjali sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur ma tistax tkun rimedju suffiċjenti. Hawnhekk il-Qorti tgħid ukoll li l-wieħed u għoxrin eċċezzjoni tas-soċjetà intimata mhijiex ġustifikata.

32. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[21], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

> *"Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ....".*

33. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[22], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, ingħad illi:

> *"... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni*

[21] 29.04.2016.
[22] 27.06.2019.

> *pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."*

34. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[23], il-Qorti Kostituzzjonali rritjeniet illi,

> *"... ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa."*

35. Għalhekk il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni l-fatt li (a) l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħu jirċievu li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ, huwa ferm ikbar minn dak li attwalment irċevew, meħud in konsiderazzjoni l-valur lokatizju fis-suq ta' €17,050 fis-sena kif stmat mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu għas-sena 2022; u (b) il-valur fis-suq tiegħu huwa sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu u l-prezz tal-akkwist tiegħu huwa xhieda ta' dan. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċertu liġijiet, u għaldaqstant tikkonsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat.

36. Il-Qorti ttenni li d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna, u tenut kont tal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi. Għar-rigward tal-kwantum tal-kumpens għal danni pekunjarji u

[23] 30.09.2016.

non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu.

37. Il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordinat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

38. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' dsatax-il elf u tmien mitt Euro (€19,800.00)[24], u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' elf u tmien mitt Euro (€1,800.00)[25], għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat waħdu, għaliex kif sewwa tirrileva b'mod inkontestat is-soċjetà intimata, hija m'għandiex tinżamm responsabbli għall-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

39. Għal dak li jirrigwarda l-kwistjoni tal-iżgumbrament tal-inkwilina ssollevata mill-intimat Avukat tal-Istat, il-Qorti tastjeni milli tieħu konjizzjoni tas-sbatax-il eċċezzjoni u l-għoxrin eċċezzjoni tiegħu safejn dawn jolqtu l-imsemmija kwistjoni, stante li r-rikorrenti mhumiex qegħdin jitolbu għall-iżgumbrament tas-soċjetà ntimata.

---

[24] Il-kera skont is-suq kif stmata mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju: 20.04.17-30.04.17: €939.83/30x10=€313; 01.05.17-31.12.17: €939.83x8=€7,519; 2018:€11,278; 2019: €11,278; 2020: €11,278; 2021: €11,278; 01.01.22-27.10.22: €1420.83x10=€14,208. B'kollox (circa): €67,152.
Il-kera attwalment perċepita skond irċevuti esebiti: 20.04.17-01.07.17: €664/6x2:€221.33; 02.07.17-01.07.18: €664; 02.07.18-31.12.18: €697.20; 01.01.19-31.06.19: €732.06; 01.07.19-31.12.19: €732.06; 31.12.19-01.07.20: €768.66; 07.07.20-31.12.20: €768.66; 31.12.20.20-01.07.21: €807; 01.07.21-31.12.21: €807; 31.12.21-01.07.22: €847; 01.07.22-27.10.22: €847.44/12x10=€706.20; B'kollox (circa): €7,751.
Il-kumpens pekunjarju: €67,152-€7,751=€59,401/3=€19,800.33.
[25] €300 kull sena li pperdura l-ksur.

40. Min-naħa l-oħra huma qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex tiddikjara li din tal-aħħar ma tistax tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 sabiex tkompli tokkupa l-fond, u l-Qorti tqis li t-talba tagħhom hija ġustifikata ġaladarba ssib li l-imsemmija dispożizzjonijiet tal-liġi huma leżivi fil-konfront tagħhom. Għaldaqstant fejn is-sbatax-il eċċezzjoni u l-għoxrin eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat jolqtu din it-talba, il-Qorti tikkunsidra li għandha tiċħadhom.

41. Il-Qorti tastjeni wkoll milli tikkunsidra l-ħmistax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, ġaladarba l-ebda talba tar-rikorrenti ma saret fir-rigward tal-artikolu 1525 tal-Kap. 16.

42. Fl-aħħarnett jingħad li l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi wkoll li r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-Artikolu 41 tat-Konvenzjoni stante li dan ma jagħmilx parti mil-liġi Maltija, u huwa applikabbli biss fil-konfront tal-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Il-Qorti tgħid li l-intimat l-Avukat tal-Istat hawn għandu raġun għaliex huma d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 319, senjatament is-subartikolu 4(2) li huma applikabbli għall-każ odjern. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni tiegħu hija ġustifikata u tilqagħha.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel, it-tieni, is-sitt, il-ħmistax u b'mod limitat għall-kwistjoni tal-iżgumbrament is-sbatax, u l-għoxrin eċċezzjoni tal-intimat l-Avukat tal-Istat, tilqa' t-tielet, is-seba' u d-**

dsatax-il eċċezzjoni tiegħu, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu;

2) **Tilqa' parzjalment it-tieni eċċezzjoni, flimkien mar-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet tas-soċjetà ntimata, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tagħha;**

3) **Tilqa' it-talbiet kollha tar-rikorrenti, għajr fejn dawn jolqtu l-allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u tiddikjara li fil-konfront tagħhom l-operazzjonijiet tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-liġijiet viġenti ossija l-Att X tal-2009, li qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni tal-fond lis-soċjetà intimata, qegħdin jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u tiddikjara li din m'għandhiex il-jedd li tinqeda bl-imsemmija dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 sabiex tkompli tokkupa l-fond in kwistjoni;**

4) **Tillikwida kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mill-imsemmija rikorrenti, fis-somma komplessiva ta' wieħed u għoxrin elf u sitt mitt Euro (€21,600) liema somma għandha titħallas mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.**

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja tagħha lill-Onor. Speaker tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu kwantu għal sesta parti (1/6) mir-rikorrenti, u l-kumplament mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur