PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **147/2022 AD**

AGOSTINA SIVE INA CINI (KI 809249M);

GEMMA BROWNRIGG (KI 318542M);

CARMELO SIVE CHARLES GRIMA (KI 117338M);

ANGELO GRIMA (KI 135264M);

ALESSANDRA SPITERI (KI 331162M);

ANGELA SIVE GILLIAN GAUCI BORDA (KI 469153M);

CARMELINA BORG (KI 73537M);

MARY ANNE SIVE MIRIAM VELLA (KI 846547M);

CLAUDE GRIMA (KI 209574M);

ANJELICA ELLUL (KI 295469M);

SIMON GRIMA (KI 483466M);

EDWARD GRIMA BALDACCHINO (KI 384167M);

VANESSA FRAZIER (322369M); U

GORDON GRIMA BALDACCHINO (KI 322269M)

VS

L-AVUKAT TAL-ISTAT
U
ENEMALTA PLC

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 1 ta' Marzu 2024

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u/jew l-Att X tal-2009, kif ukoll l-Artikolu 1531I tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar l-għaxra (10) ta' Marzu 2022, **Agostina sive Ina Cini et** ippremettew illi:

   a. *Ir-rikorrenti huma flimkien sidien tal-proprjetà ossia l-fond kummerċjali bl-indirizz 32, Triq l-Irvellijiet ta' 1958, Paola ('Dok A');*

   b. *L-inkwilin ilu jokkupa l-fond surriferit għal żmien twil taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69, senjatament l-artikolu 3, flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531I tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

   c. *L-esponenti huma kostretti jirċievu kera baxxa ferm, tant illi bl-emendi tal-Att X tal-2009 l-intimati għandhom kera ta' €284.41 kull sitt xhur (Dok 'B'), liema kera tiġġedded kull sena kontra l-volonta' tal-esponenti, u dan bi tħaddim tal-artikolu 3 tal-Kapitolu 69. Din il-liġi kienet u għadha tikkreja 'bilanċ qawwi bejn id-drittijiet rispettivi fil-kuntratt ta' kiri, bi ksur fil-jeddijiet garantiti lill-esponenti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;*

   d. *L-esponenti kienu u għadhom fl-impossibilita' li jieħdu lura ħwejjiġhom minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendati bl-Att X tal-2009;*

   e. *Il-livell baxx ta' kera, l-istat tal-inċertezza ta' teħid lura ta' proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawk l-aħħar deċimi u l-interferenza sproporzjonata bejn*

id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti u dan stante l-fatt illi l-kera li kapaċi jġib il-fond proprjeta' tar-rikorrenti fis-suq miftuħ huwa ferm ogħla mill-ammont imħallas mill-intimati;

f. *L-awment fil-kera tal-fond hawn fuq imsemmi huwa strettament limitat. Għalhekk ir-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja stante illi ma jistgħux jżidu l-kera b'mod ekwu u ġust li jirrifletti l-valur lokatizju fis-suq miftuħ tal-fond de quo;*

g. *Dan kollu ġie ritenut diversi drabi fil-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fosthom fil-kawżi Amato Gauci vs Malta deċiża fil-15 ta' Settembru 2009, Lindheim and Others vs Norway deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012, Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 kif ukoll Cauchi vs Malta deċiża fil-25 ta' Marzu 2021;*

h. *Ir-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurzata lill-intimati inkwilini u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar dan issir riferenza għal Hutten-Czapska vs Poland nru 35014/97, Britto and Others vs Slovakia nru 30255/09 stante illi dan ukoll jinċidi d-drittijiet tar-rikorrenti;*

i. *Għalhekk fil-fehma umili tar-rikorrenti, id-drittijiet tagħhom ġew miksura in kwantu l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-Ewwel Artikolu ta' Protocol Tnax tal-Konvenzjoni Ewropeja, u l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

j. *Għaldaqstant ir-rikorrenti għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll danni morali bl-interessi kontra l-intimati jew min minnhom u l-*

iżgumbrament mil-fond hawn fuq imsemmi kawża tal-leżjoni li qed isofru u ilhom isofru għal snin twal kawża ta' leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa, li ma tikkreax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien;

3. Għaldaqstant, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex:

i. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż tal-artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-liġi, u/jew minħabba l-Att X tal-2009, kif ukoll l-Artikolu 1531I ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom ossia l-fond kummerċjali bl-indirizz 32, Triq l-Irvellijiet ta' 1958, Paola, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Portocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*

ii. *Tiddikjara u Tiddeċiedi in oltre illi t-tkomplija tal-lokazzjoni fil-fond kummerċjali tal-intimat ossia dak bl-indirizz 32, Triq l-Irvellijiet ta' 1958, Paola jikkostitwixxi ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*

iii. *Konsegwentement tagħti dawk l-ordnijiet u/jew toħroġ dawk l-atti li tqis li huma meqjusa xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem, inkluż li tordna illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond kummerċjali 32, Triq l-Irvellijiet ta' 1958, Paola u tiddikjara għalhekk illi r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-fond;*

iv. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma wkoll responsabbli għall-kumpens u danni, li jinkludi danni non-pekunjarji, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet suċċitati fit-talba preċedenti;*

v. Tillikwida l-istess kumpens u danni bil-ħatra ta' perit nominandi;

vi. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-kumpens u danni likwidati;

Bl-ispejjeż u l-imgħax legali kontra l-intimati;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar it-tmintax (18) ta' Marzu 2022, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ħamis, dsatax (19) ta' Mejju 2022, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datata erbgħa (4) ta' Mejju 2022, l-intimat **<u>Avukat tal-Istat</u>** eċċepixxa:

   a. Illi preliminarjament ir-rikorrenti għandhom iressqu prova xierqa tat-titolu li allegatament igawdu fuq il-proprjeta' ossia dak bl-indirizz 32, Triq l-Irvellijiet ta' 1958, Paola;

   b. Illi bla ħsara għall-premess, ir-rikorrenti jeħtieġu li jressqu prova li permezz tagħha jintwera li din il-proprjeta' hija soġġetta għall-kirja protetta taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009;

   c. Illi bla ħsara għall-premess, ir-rikorrenti <u>jeħtieġu li jressqu prova siewja, li permezz tagħha jipprovaw</u>:

      i. <u>Li l-fond huwa wieħed kummerċjali kif indikat fir-rikors promotur; u</u>

      ii. <u>L-applikabilita' tal-artikolu 1531I tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta għall-kirja in kwistjoni</u>;

d. *Illi bla ħsara għall-premess, il-pretensjonijiet, l-allegazzjonijiet u t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda;*

e. *Illi subordinament u bla ħsara għall-premess, kienu r-rikorrenti stess jew l-antekawża tagħhom li liberament u konxjament ikkuntrattaw kirja mal-Korporazzjoni intimata illum Enemalta PLC jew mal-anteċessuri tagħha, meta kienu jafu sewwa li dik il-kirja kienet ser tkun waħda protetta bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Jinkombi fuq ir-rikorrenti li jippruvaw li kienu kostretti li jikru l-proprjeta' in kwestjoni. Fin-nuqqas ta' din il-prova, l-ilmenti tar-rikorrenti ma għandhomx jiġu kkunsidrati għaliex il-protezzjoni tal-kirja ma tkunx xi ħaġa li ġiet imposta fuq ir-rikorrenti b'mod imġiegħel mill-Istat, iżda tkun konsegwenza naturali tal-għażla ħielsa tagħhom li aċċettaw li jidħlu f'dak l-għamla ta' kuntratt;*

f. *Illi bla ħsara għas-suespost u f'kull każ, ma jista qatt jinstab ksur għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-kirja. Dan għaliex sakemm għalaq it-terminu oriġinali tal-kirja, il-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-kirja kienu dawk li ġew determinati mir-rikorrenti stess jew l-antekawża tagħhom mingħajr l-ebda intervent tal-liġi. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li kkuntrattaw ir-rikorrenti stess u dan dejjem skond il-prinċipju fondamentali ta' pacta sunt servanda;*

g. *Illi bla ħsara għas-suespost, anke għall-perjodu ta' wara l-iskadenza tat-terminu oriġinali tal-kirja, id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ma ġewx mittiefsa;*

h. *Ili bla ħsara għas-suespost, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta inkluż l-artikolu 3 tal-istess Kapitolu flimkien mal-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti kif emendati mill-Att X tal-2009, inkluż l-artikolu 1531I tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta ma jilledux id-drittijiet fondamentali tar-*

rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Aritkolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

i. *Illi bla ħsara għas-suespost u safejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali**, l-esponent iwieġeb li skond il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skond l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

Illi fil-każ odjern, il-proprjeta' in kwistjoni hija okkupata mill-Enemalta PLC fuq bażi legali u għal għan leġittimu u għaldaqstant il-proprjeta' qiegħda tintuża fl-interess pubbliku;

Illi subordinatament u bla ħsara għal dak fuq imsemmi, dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera, jissokta jingħad li l-kwantum tal-kera li kellu jitħallas għall-kiri ta' din il-proprjeta' u l-kundizzjonijiet l-oħra lokatizji ġew imposti bi qbil mal-kerrej. Meta l-ammonti tal-kera ġew iffissati, ir-rikorrenti jew l-antekawża tagħhom setgħu jkunu jafu b'kemm kien ħa jkun il-valur tal-kera wara l-għeluq tat-terminu oriġinali tal-kirja;

Illi strettament bla ħsara għas-suespost, u f'każ li jirriżulta li l-kirja hija regolata bid-disposizzjonijiet tal-artikoli 1531D u 1531I tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponent iwieġeb li permezz tal-artikolu 1531D tal-Kapitolu 16, il-leġislatur provda għal kif għandha tiġi awmentata l-kera. Iż-żewġ disposizzjonijiet tal-liġi imsemmija jissodisfaw l-element

ta' proporzjonalita' bejn l-interessi tas-sid, tal-inkwilin u tal-poplu b'mod ġenerali u għaldaqstant ma jilledux id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

*Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, ma hemmx ksur tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali** (L-ewwel skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u għalhekk it-talbiet marbuta ma' dan l-artikolu mhumiex mistħoqqa u għandhom jiġu miċħuda;*

*j. Illi bla ħsara għas-suespost, in kwantu l-allegazzjoni tar-rikorrenti fil-premessi tar-rikors promotur, li r-rikorrenti ma għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-**artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali,** l-esponent jeċċepixxi li dan l-artikolu huwa inapplikabbli għall-fattispeċie tal-każ odjern. L-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-intepretazzjoni tal-liġi sostantiva jew mal-prinċipji tal-ermenewtika legali, iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-'procedural fairness' ta' kawża. L-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali. B'żieda ma' dan, ma huwiex il-każ li r-rikorrenti ma għandhomx rimedju effettiv. Għaldaqstant ma hemmx ksur tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali;*

*k. Illi bla ħsara għas-suespost, u in kwantu fil-premessi tar-rikors promotur ġiet allegata vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti kif sanċiti fl-**ewwel artikolu tal-Protokoll tnax tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali** u l-**artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, l-esponent jeċċepixxi li ma hemmx ksur ta' dawn l-artikoli u dan għaliex ma hemmx diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Sabiex ir-rikorrenti jkunu jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom ai termini tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, l-ewwel artikolu tal-Protokoll 12 u l-artikolu*

14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, jeħtieġ li jipprovaw li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' 'like with like' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju. Ir-rikorrenti ma jistgħux jargumentaw li huma ġew żvantaġġati meta mqabblin ma' ħaddieħor għaliex dak il-ħaddieħor qiegħed jiġi trattat eżattament bħalhom. Għaldaqstant, ma hemmx vjolazzjoni tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-ewwel artikolu tal-Protokoll 12 u tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali;

l. *Illi bla ħsara għas-suespost, stante li ma hemmx ksur tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti, isegwi t-talbiet kollha tar-rikorrenti ma għandhomx jintlaqgħu;*

m. *Illi bla ħsara għas-suespost, f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti fosthom il-likwidazzjoni u kundanna ta' ħlas ta' kumpens u danni;*

n. *Illi dejjem bla ħsara għal dak sueċċepit, f'kull każ, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali biex jilmentaw dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987). Dan qed jingħad għaliex skond l-artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) Protokoll u tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea li jsir qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987) ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta;*

o. *Illi f'kull każ u strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, anke li kieku, għal grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tiddeċiedi li tordna lill-esponent*

iħallas xi kumpens jew danni lir-rikorrenti, dan għandu jkun aġġustat sabiex jirrifletti d-data ta' minn meta l-proprjeta' in kwistjoni ġiet tappartjeni lir-rikorrenti;

p. *Illi bla ħsara għas-suespost, it-tielet (3) talba fejn permezz tagħha r-rikorrenti talbu li 'tagħti dawk l-ordnijiet u/jew toħroġ dawk l-atti li tqis li huma meqjusa xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem, inkluż li tordna illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond kummerċjali 32, Triq l-Irvellijiet ta' 1958, Paola u tiddikjara għalhekk illi r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-fond' għandha wkoll tiġi miċħuda. Kwalunkwe protezzjoni li tgawdi minnha l-intimata Korporazzjoni Enemalta illum l-Enemalta PLC taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u taħt l-Att X tal-2009 ma għandhiex tiġi preġudikata. B'żieda ma' dan, din l-Onorabbli Qorti mhix il-fora addatata sabiex tordna l-iżgumbrament tal-intimata Korporazzjoni Enemalta illum Enemalta PLC u għaldaqstant din l-Onorabbli Qorti ma għandhiex tordna l-iżgumbrament tagħha;*

q. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

6. Finalment, b'risposta datata sitta (6) ta' Mejju 2022, is-soċjeta' intimata **Enemalta plc** eċċepiet:

a. *Illi l-allegazzjonijiet u t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

b. *Illi l-esponenti mhijiex leġittima kontradittur fil-kawża odjerna għax hija ma għandha x'taqsam xejn mal-kontenut ta' dawn il-liġijiet li qegħdin isemmu r-rikorrenti fir-rikors tagħhom, u għalhekk għandha tiġi lliberata mill-osservanza tal-ġudizzju;*

c. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rikors promotur, ir-rikorrenti qegħdin jallegaw li l-proprjeta' bl-indirizz 32, Triq l-Irvellijiet ta' 1958, Paola (il-"Proprjeta'") li qegħda tinkera lis-soċjeta' intimata Eemalta plc hija fond kummerċjali imma kif ser jiġi ppruvat matul din il-kawża mhuwiex minnhu li l-Proprjeta' hija fond kummerċjali. Konsegwentament, l-artikolu 1531I tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta ma japplikax fil-kuntest tal-kawża odjerna;*

d. *Illi kif ser jirriżulta fil-mori u s-smigħ tal-kawża odjerna, is-soċjeta' Enemalta plc tuża tali proprjeta' fl-interess pubbliku u għall-benefiċċju tal-pubbliku stante illi l-proprjeta' tintuża bħala workshop għall-manteniment tas-substations u biex taħżen diversi materjali, apparat u għodda li huma neċessarji u essenzjali għall-manteniment tas-substations kollha li jinsabu fin-nofsinhar ta' Malta;*

e. *Illi huwa neċessarju li s-soċjeta' esponenti jkollha workshops għall-ħażna ta' materjal essenzjali relatat mal-manteniment tas-substations, kif ukoll diversi għodda, materjal u apparat fl-eventwalita' ta' xi ħsarat. Minħabba l-fatt li s-soċjeta' esponenti hija waħda mid-distributuri ewlenin tal-provvista tal-elettriku ġewwa Malta, ma tistax tirriskja li ssib ruħha f'sitwazzjoni fejn minħabba ħsarat fis-substations tagħha, tieqaf tipprovdi l-provvista tal-elettriku lil familji u n-negozji f'Malta. Għaldaqstant, huwa fl-interess pubbliku illi s-soċjeta' intimata tibqa' tagħmel użu minn din il-Proprjeta';*

f. *Illi kif ser jiġi pruvat ukoll matul din il-kawża, is-soċjeta' Enemalta plc ma tużax din il-Proprjeta' għal skopijiet ta' qliegħ;*

g. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti qegħdin jallegaw li hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea li jinsab fl-Ewwel Skeda tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta imma kif ser jiġi ppruvat matul din il-kawża dan mhuwiex minnu. Mhuwiex minnu li r-rikorrenti ġew ipprivati mill-*

possedimenti tagħhom għax huma għadhom is-sidien tal-Proprjeta' u il-Proprjeta' qiegħda sempliċement tinkera lil Enemalta plc u dan ifisser li ma hemm ebda ksur tal-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea li jinsab fl-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea li jinsab fl-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta ma japplikax ukoll għas-soċjeta' Enemalta plc għax tuża l-Proprjeta' fl-interess pubbliku kif ser jiġi ppruvat f'din il-kawża;

h. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'paragrafu 9 tar-rikors tagħhom ir-rikorrenti qegħdin jippruvaw jallegaw li d-drittijiet tagħhom ġew miksura in kwantu l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. L-imsemmi artikolu 45(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jistipula li "... ebda liġi ma għandha tagħmel xi disposizzjoni li tkun diskriminatorja sew fiha nnifsiha jew fl-effett tagħha ...". Is-soċjeta' Enemalta plc tirrileva illi ma kien hemm ebda vjolazzjoni tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta stante illi r-rikorrenti ma soffrewx diskriminazzjoni li huwa attribwibbli għad-deskrizzjoni tagħhom kif jirrekjedi s-subartikolu (3) tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-imsemmi artikolu ma japplikax fil-kuntest partikolari ta' din il-kawża;*

i. *Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu preġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-Proprjeta' in kwestjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-Artikoli tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupant;*

j. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm l-ebda ċertezza illi li kieku l-Proprjeta' de quo ma kienx suġġett għad-disposizzjonijiet ta' Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, tali fond kien ser ikun mikri fis-suq liberu għal dawn l-għexieren ta' snin mingħajr interruzzjoni. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni dan il-fatt fl-eventwalita' li jogħġobha tordna kumpens*

u tillikwida d-danni ai termini tal-liġi hekk kif rikjest mir-rikorrenti fir-rikors promotur;

k. *Illi s-soċjeta' esponenti m'għandha ssofri ebda spejjeż ta' dawn il-proċeduri, m'għandha tħallas ebda kumpens jew danni u m'għandha tbati ebda żgumbrament kif qiegħed jiġi rikjest mir-rikorrenti, fir-rikors promotur;*

l. *Illi s-soċjeta' esponenti dejjem imxiet skont id-disposizzjonijiet tal-liġi, saħansitra hija rikonoxxuta wkoll mir-rikorrenti, qatt ma kisret il-kundizzjonijiet tal-kiri jew il-liġi, u dejjem ħallset il-kera fil-ħin. Għaldaqstant, is-soċjeta' intimata Enemalta plc ma għandha ssofri l-ebda konsegwenzi ta' dan u lanqas m'għandha tiġi kkundannata għad-danni;*

m. *Salv eċċezzjonijiet oħra li jistgħu jitressqu skont il-liġi.*

7. B'digriet mogħti waqt is-seduta tad-dsatax (19) ta' Mejju 2022, din il-Qorti ordnat korrezzjoni fis-sens illi kull fejn kienu jirrikorru l-kliem *Enemalta Corporation* fl-atti, inkluż fl-okkju, jiġu sostitwiti bil-kliem *Enemalta plc*;

8. Waqt l-istess seduta tad-dsatax (19) ta' Mejju 2022, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti taħtar Perit Tekniku sabiex jiddetermina l-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża mis-sena 1987 sal-preżentata tar-rikors, b'intervalli ta' ħames snin kull darba. Il-Qorti laqgħet it-talba u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Michael Lanfranco, a spejjeż provviżorjament tar-rikorrenti;

9. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar l-għaxra (10) t'Awwissu 2022, u debitament maħluf *seduta stante* nhar it-tlettax (13) t'Ottubru 2022;

10. Ir-rikorrenti ċedew il-kawża odjerna fil-konfront ta' Enemalta plc waqt is-seduta tal-għaxra (10) t'Ottubru 2023, stante li ngħataw lura l-pussess tal-fond mertu tal-kawża.

Il-Qorti

11. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti **Agostina sive Ina Cini et** datat għaxra (10) ta' Marzu 2022 u d-dokumenti anness miegħu, cioe: (a) rapport dwar il-provenjenza tal-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna, u s-sidien attwali tal-istess proprjeta', imħejji min-Nutar Miriam Musumeci Macelli, datat sitta u għoxrin (26) t'Ottubru 2021 (a fol 5 *et seq* tal-proċess); (b) kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika perpetwa datat tlieta (3) ta' Frar 1934 pubblikat fl-atti tan-Nutar Calcedonio Gatt (a fol 10 *et seq* tal-proċess) u (c) kopja ta' ċekk maħruġ mill-Enemalta plc lil Claude Grima fl-ammont ta' €284.41 (a fol 19 tal-proċess);

12. Reġgħet rat ir-risposta tal-**Avukat tal-Istat** datata erbgħa (4) ta' Mejju 2022;

13. Rat in-nota tas-soċjeta' Enemalta plc datata sitta (6) ta' Mejju 2022, illi permezz tagħha informat lil din il-Qorti illi l-Korporazzjoni Enemalta kienet waqfet milli teżisti bħala persuna ġuridika separata għall-finijiet legali numru ta' snin ilu, fit-termini tal-Artikolu 3(3) tal-Kap 536 tal-Liġijiet ta' Malta, u li l-jeddijiet u l-obbligi tal-Korporazzjoni Enemalta jitqiesu bħala l-jeddijiet u l-obbligi tas-soċjeta' Enemalta plc skont l-Artikolu 3(1) tal-Kap 536 tal-Liġijiet ta' Malta;
14. Rat ir-risposta tal-**Enemalta plc** datata sitta (6) ta' Mejju 2022;

15. Rat id-digriet mogħti waqt is-seduta tad-dsatax (19) ta' Mejju 2022 illi permezz tiegħu l-Qorti ordnat il-korrezzjoni fis-sens illi kull fejn kien hemm indikat l-isem *Enemalta Corporation* fl-atti, issir is-sostituzzjoni ta' dan il-kliem għal *Enemalta plc*, inkluż fl-okkju tal-kawża odjerna. Dan fuq talba tar-rikorrenti;

16. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tad-dsatax (19) ta' Mejju 2022, fejn inħatar il-Perit Michael Lanfranco bħala Perit Tekniku sabiex jagħti

stima tal-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża, b'intervalli ta' ħames snin, mis-sena 1987 sal-preżentata tar-rikors;

17. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Carl Scerri**, in rappreżentanza tal-Enemalta plc, prodott mill-atturi waqt is-seduta tal-erbgħa u għoxrin (24) ta' Ġunju 2022[1];

18. Rat l-affidavit ta' **Agostina sive Ina Cini**, a fol 47 tal-proċess;

19. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Michael Lanfranco** a fol 54 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar l-għaxra (10) t'Awwissu 2022, u debitament maħluf *seduta stante* nhar it-tlettax (13) t'Ottubru 2022;

20. Rat il-mistoqsijiet in eskussjoni magħmula lill-Perit Tekniku mill-Avukat tal-Istat permezz ta' nota datata tlieta (3) ta' Novembru 2022 (a fol 70 *et seq* tal-proċess), u t-tweġibiet tal-Perit Tekniku għall-istess mistoqsijiet (a fol 73 *et seq* tal-proċess);

21. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Claude Grima**, prodott mill-Avukat tal-Istat waqt is-seduta tal-ħdax (11) ta' Novembru 2022, a fol 77 *et seq* tal-proċess;

22. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Stephen Caruana** prodott mill-Avukat tal-Istat waqt is-seduta tat-tlettax (13) ta' Jannar 2023[2], u rat id-dokumenti minnu esebiti u mmarkati **Dok SC1** a fol 97 *et seq* tal-proċess;

23. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Karl Borg** prodott mill-Avukat tal-Istat waqt is-seduta tat-tlettax (13) ta' Jannar 2023[3], u rat id-dokumenti minnu esebiti u mmarkati **Dok KB1** a fol 135 u **Dok KB2** a fol 136-137 tal-proċess;

24. Rat id-digriet tagħha stess datat sitta (6) ta' Lulju 2023 illi permezz tiegħu ċaħdet it-talba magħmula minn Victoria Grima permezz ta' rikors datat 14

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 42 *et seq* tal-proċess
[2] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 93 *et seq* tal-proċess
[3] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 133 u 134 tal-proċess

ta' Ġunju 2023 sabiex l-istess Victoria Grima tiġi awtorizzata sabiex tassumi l-atti flimkien mar-rikorrenti ġja preżenti, a tenur tal-Artikolu 810A tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan stante illi kwalunkwe interess li hija seta' kellha fil-kawża kien jeżisti qabel ġiet intavolata l-istess kawża, u ma rriżultax wara;

25. **Rat in-nota ta' ċessjoni moqrija u ppreżentata waqt is-seduta tal-għaxra (10) t'Ottubru 2023, illi permezz tagħha r-rikorrenti ċedew il-kawża fil-konfront ta' Enemalta plc stante illi ngħataw lura l-pussess tal-fond;**

26. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata disgħa u għoxrin (29) ta' Novembru 2023 (a fol 163 *et seq* tal-proċess);

27. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata tletin (30) ta' Jannar 2024 (a fol 169 *et seq* tal-proċess);

28. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum sabiex tingħata sentenza;

29. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Prova ta' Kirja Protetta u t-Titolu tar-Rikorrenti</u>

30. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom iressqu prova:

   a. Tat-titolu li allegatament igawdu fuq il-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna;

   b. Li l-proprjeta' hija soġġetta għal kirja protetta taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

c. Li l-fond huwa wieħed kummerċjali u li japplika għalih l-Artikolu 1531I tal-Kap 16;

31. Dwar **<u>it-titolu</u>** tar-rikorrenti fuq il-fond mertu tal-kawża odjerna, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jelabora dwar din l-eċċezzjoni billi jgħid illi l-unika prova illi ġabu r-rikorrenti tat-titolu tagħhom kien ir-rapport tan-Nutar Miriam Musumeci Macelli illi ma ġiex maħluf mill-istess Nutar, u li ma ppreżentaw l-ebda ċertifikati tal-mewt, testmenti, u/jew dikjarazzjonijiet *causa mortis* sabiex jissostanzjaw l-allegazzjonijiet tagħhom[4];

32. Din il-Qorti tirrileva illi huwa stabbilit minn ġurisprudenza kostanti illi tirrigwarda mertu simili għal dak odjern, illi f'dak illi huwa t-titolu tar-rikorrent fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża, dawn m'humiex proċeduri dwar kwestjonijiet illi jirrigwardaw titolu, u għalhekk huwa biżżejjed illi jiġi pruvat mir-rikorrent illi huwa għandu l-possibilta' illi jeżerċita xi forma ta' jeddijiet fuq il-proprjeta' in kwestjoni. Difatti, ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Vincienne Attard Caruana et vs Avukat tal-Istat et***[5]:

> *Il-Qorti tirrileva li f'proċeduri bħal dawk odjerni, mhux mistenni mir-rikorrenti li huma jġibu prova assoluta tat-titolu tagħhom, għaliex il-kwistjoni proprju ma tirrigwardax it-titolu. Huwa biżżejjed li l-Qorti tinsab sodisfatta li huma tassew is-sidien tal-fond in kwistjoni, u fil-kawża odjerna il-grad tal-prova mistennija mingħandhom intleħaq.*

33. Hekk ukoll ġie affermat fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***[6], fejn, b'referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[7], il-Qorti sostniet:

---

[4] Vide para 12-13 f'paġna 3 tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat

[5] Rik Kostituzzjonali Nru 146/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 10 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)

[6] Rik Kostituzzjonali Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Joanne Vella Cuschieri (in ġudikat)

[7] Rik Kostituzzjonali Nru 50/2015, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Frar 2017, Onor Imħ Joseph R Micallef (in ġudikat)

Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dan l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd tal-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Portokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.

34. Hekk ukoll ġie rilevat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et***[8] dwar eċċezzjoni identika għal dik in eżami:

14. Din l-eċċezzjoni għandha tiftiehem fil-kuntest tat-talbiet. L-ilment tal-attriċi kien dwar l-indħil fid-drittijiet tagħha mhux tant ta' sid daqskemm ta' sid-il-kera. Huwa għalhekk illi f'każijiet bħal dawn ma hijiex meħtieġa l-probatio diabolica tal-proprjeta': biżżejjed tintwera r-relazzjoni ta' bejn sid-il-kera u kerrej għax (i) minn dik ir-relazzjoni jiġi d-dħul mill-kirja; (ii) hija dik ir-relazzjoni li tintlaqat bir-restrizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera; u (iii) mhux meħtieġ li tkun sid biex tkun sid il-kera.

15. Għalhekk, strettament il-prova li għamlet l-attriċi li hija sidt il-fond, billi wriet il-kuntratt li bih kisbet il-proprjeta', ma hijiex biżżejjed għax ma turix ukoll illi hija sid-il-kera. Jekk sid-il-kera hija soċjeta' jew entita' oħra, id-dħul, jew nuqqas ta' dħul, tal-attriċi jiġi mir-relazzjoni tagħha ma' dik is-soċjeta' jew entita' oħra, u mhux mir-relazzjoni mal-konvenuti kerrejja. Iżda ladarba l-ilment

[8] Rik Kostituzzjonali Nru 15/2021, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022

tal-attriċi hu msejjes fuq ir-relazzjoni mal-konvenuti kerrejja, hija meħtieġa prova tal-eżistenza ta' dik ir-relazzjoni.

35. Din il-Qorti hija konvinta illi mill-assjem tal-provi jirriżulta illi effettivament ir-rikorrenti kollha għandhom titolu fuq il-fond in kwestjoni. Minbarra r-rapport tan-Nutar Musumeci Macelli[9], ir-rikorrenti **Agostina sive Ina Cini** tikkonferma fl-affidavit tagħha illi, *"Din il-proprjeta' ilha tappartjeni lill-familja tiegħi snin twal, sabiex illum eventwalment waslet għandi u għand il-kumplament tal-familjari tiegħi permezz ta' wirt."*[10] **Claude Grima**, mistoqsi in kontro-eżami sabiex jikkonferma illi l-proprjeta' ilha tappartjeni lill-familja tiegħu snin twal u preżentament hija tiegħu u ta' familtu, jikkonferma l-istess[11]. In oltre, il-kuntratt illi bih ngħatat il-konċessjoni enfitewtika perpetwa mill-Gvern ta' Malta fl-1934 jindika illi deher fuq il-kuntratt Angelo Grima, *"son of the late Carmelo Grima"* [12], u cioe l-awtur fit-titolu, u l-predeċessur fit-titolu tar-rikorrenti kif imsemmi fir-rapport tan-Nutar Musumeci Macelli. Hekk ukoll, mid-dokumenti esebiti minn **Stephen Caruana**, mid-Dipartiment tal-Finanzi fi ħdan l-Enemalta plc, jirriżulta illi l-irċevuti kienu joħorġu f'isem Carmelina Borg u sussegwentement bdew joħorġu f'isem Claude Grima, illi t-tnejn huma rikorrenti fil-kawża odjerna[13];

36. Din il-Qorti hija għalhekk sodisfatta illi r-rikorrenti ġabu prova sal-grad rikjest mil-liġi f'kawżi ta' din ix-xorta illi huma għandhom titolu fuq il-fond in kwestjoni, u sejra tgħaddi sabiex **tiċħad** din l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat; madanakollu, dwar dak illi huwa d-dritt ta' kull wieħed mir-rikorrenti illi jiġi kompensat għal ksur tad-drittijiet fondamentali tiegħu fil-każ illi jirriżulta illi hemm leżjoni, din il-Qorti tirriserva illi tipprovdi aktar 'il quddiem f'din is-sentenza;

37. F'dak illi jirrigwarda l-**applikazzjoni tal-Kap 69** għall-kirja mertu tal-kawża odjerna, l-Artikolu 1531B tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jistabbilixxi illi,

[9] Anness mar-rikors Kostituzzjonali, a fol 5 *et seq* tal-proċess
[10] Para 2 a fol 47 tal-proċess
[11] A fol 78 tal-proċess
[12] A fol 82 *et seq* tal-proċess
[13] A fol 94 tal-proċess

"Għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995, għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995, hekk iżda li mill-1 ta' Jannar 2010 għandhom japplikaw l-artikoli 1531Ċ, 1531D, 1531E, 1531H, 1531I, 1531J u 1531K." **Stephen Caruana** jippreżenta dokumenti illi juru illi ilha titħallas kera sa mill-inqas minn April 1991 fuq il-fond mertu tal-kawża odjerna, filwaqt illi jixhed, *"Il-post ilu għandna* [cioe, f'idejn l-Enemalta plc] *min-1960s sal-lum iġifieri."*[14] Dan jikkonferma illi l-kirja mertu tal-kawża odjerna ilha fis-seħħ sa minn qabel l-1 ta' Ġunju 1995, u għalhekk protetta mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Din il-Qorti sejra għalhekk **<u>tiċħad</u>** din l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat;

38. Finalment, f'dak illi huwa l-**applikazzjoni tal-Artikolu 1531I tal-Kap 16** għall-każ odjern, din il-Qorti rat illi *"fond kummerċjali"* huwa definit fl-Artikolu 1525(2) tal-Kap 16 bħala *"fond urban li mhuwiex dar residenzjali u li hu **mikri primarjament sabiex minnu ssir attività għal skopijiet ta' qligħ** u fost oħrajn jinkludi, uffiċċju, klinika, fond mikri għall-bejgħ ta' oġġetti jew merkanzija bl-ingrossa jew bl-imnut, posta fis-suq, maħżen u fond b'liċenza għall-bejgħ ta' oġġetti, imbejjed, spiriti jew ħwejjeġ ta' ikel jew ta' xorb, sala għal rappreżentazzjoni jew fond ieħor prinċipalment użat għal xi arti, sengħa jew professjoni".* Il-lista mogħtija f'dan l-artikolu mhix waħda eżawrjenti; iżda, għalkemm kif konfermat minn **Carl Scerri** għall-Enemalta plc[15], il-fond mhux jintuża bħala fond residenzjali, <u>lanqas huwa dan il-fond qiegħed jintuża sabiex minnu ssir attivita' għal skopijiet ta' qligħ</u>. Infatti **Carl Scerri** jixhed illi, *"tintuża bħala store, store li nżommu spare parts* [...] *dik nużawha bħala internal store għal conduits, affarijiet ta' dawl jiġifieri ta' manutenzjoni tagħna, dik nużawha biex l-areas tas-sub stations tas-South għandna store hemmhekk"*[16] Din il-Qorti hija għalhekk tal-fehma illi aktar huwa applikabbli għall-każ odjern l-**Artikolu 1531H** tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, illi jagħmel referenza għal *"garaxxijiet mikrija qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 li ma jiffurmawx parti minn dar mikrija lill-inkwilin bħala residenza ordinarja u li mhumiex meqjusa bħala fondi kummerċjali"*, milli l-Artikolu 1531I tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

[14] Ibid.
[15] A fol 43 tal-proċess
[16] Ibid.

39. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti qiegħda **tilqa'** l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fit-tielet paragrafu tar-risposta tiegħu, u tiddikjara illi ma japplikax għall-każ odjern l-Artikolu 1531I tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

B. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

40. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jistabbilixxi:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara għall-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 ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

41. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[17]:

> *50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should*

[17] Appl No 37121/15, 23 ta' Jannar 2019

be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).

51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).

42. Fit-termini ta' dan l-insenjament, għalhekk, tlieta huma l-elementi illi din il-Qorti għandha tindaga jekk jissussistux jew le, sabiex ma tirriżultax leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u cioe:

(a) Il-miżura trid tkun saret taħt qafas legali;

(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

(c) Irid jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sid.

43. Fir-rigward tal-ewwel element, u cioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'***Amato Gauci v. Malta***[18] illi,

[18] Appl No 47045/06, 15 ta' Settembru 2009

The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Borniowski v. Poland (GC), no 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37).

M'hemm l-ebda dubju illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69, kif emendat matul is-snin b'mod partikolari permezz tal-Att X tal-2009, saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

44. Fir-rigward tat-tieni element, u cioe illi l-**iskop irid ikun leġittimu**, ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta*** suċitata:

54. A measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". [...] In situations where the operation of 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 Fleri Soler and Camilleri v. Malta no 35349/05, § 76, ECHR 2006-X). However, these principles do not necessarily apply in the same manner where an interference effecting property belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).

Din il-Qorti għalhekk tqis illi l-protezzjoni imposta mill-Kap 69 saret fl-interess ġenerali. Dan huwa aktar evidenti fil-każ odjern, fejn, hekk kif tajjeb jissottometti l-Avukat tal-Istat, il-proprjeta' kienet, sa ċertu punt, tintuża fl-interess pubbliku bħala *workshop* għall-manteniment tas-*sub-stations* tan-naħa t'isfel ta' Malta, u biex jinħażnu diversi materjali u apparat għal każijiet t'emerġenza. Konsegwentement jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

45. Jidher illi huwa fir-rigward tat-tielet element, u cioe illi **jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien**, illi l-aktar illi huma indirizzati l-vertenzi bejn il-partijiet fil-każ odjern;

46. L-awturi **Harris, O'Boyle u Warbrick**, fil-ktieb tagħhom ***Law of the European Convention on Human Rights***, jgħidu:

While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it successfully challenged. But because Article 1/2 [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] *has been brought under the 'fair balance' umbrella, the*

Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.[19]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[20] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

Not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised (see, amongst others and mutatis mutandis, the above-mentioned Ashingdane judgement, Series A no. 93, pp. 24-25, para. 57). This latter requirement was expressed in other terms in the Sporrong and Lönnroth judgement by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgement in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected

[19] Harris, O'Boyle u Warbrick, *Law of the European Convention on Human Rights* (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688
[20] Appl Nr 8793/79, 21 ta' Frar 1986

in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[21] illi:

> *Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita' tal-indħil tal-Istat fil-liberta' tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.*

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[22], *"[L]-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjeta', m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu billi prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali."*;

47. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[23], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

> *61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in*

---

[21] Rik Nru 51/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 29 t'April 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat). Ara wkoll ***Austin Psaila vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)

[22] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)

[23] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

> *recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the ends of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property.*

Għalkemm huwa minnu illi fis-sentenza appena ċitata l-Qorti Ewropea, minbarra illi kienet qiegħda tagħmel l-indaġini tagħha fir-rigward tal-Att X tal-2009, kienet qed tagħmel l-indaġini tagħha f'dak illi huwa l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u mhux il-Kap 69, dan l-insenjament xorta waħda jsib applikazzjoni għall-każ odjern, stante illi huwa insenjament dwar il-progress ġenerali illi sar fl-isfera soċjo-ekonomika f'Malta matul is-snin;

48. L-Artikolu 3 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jistabbilixxi illi:

> *3.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.*

Sakemm kien għadu japplika biss il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta għall-kirja mertu tal-kawża odjerna, ir-rikorrenti kienu ġustifikati fl-ilment tagħhom illi l-liġi kienet leżiva għad-drittijiet fundamentali tagħhom, stante illi, evidentement, il-liġi ma kinitx tagħtihom id-dritt illi jeżerċitaw kontroll fuq

il-proprjeta' tagħhom *qua* proprjetarji, iżda kienet tisforzahom iġeddu l-kirja minn sena għall-oħra għal prezz illi ma setax jinbidel għajr bil-permess tal-Bord f'ċirkostanzi ristretti ħafna. Ir-rikorrenti kienu qed jipperċepixxu kera ta' ftit iktar minn mitt Ewro (€100) fis-sena meta l-valur lokatizju annwali tal-fond illi tagħhom kienu proprjetarja tela', skont il-Perit Tekniku, sa madwar ħamest elef u seba' mitt Ewro (€5,700). Irrispettivament minn kemm kien kbir l-interess ġenerali u l-għan soċjali illi għalih kien ġie mikri l-fond inzijalment, id-distakk bejn il-kera perċepita u l-valur lokatizju tal-fond huwa wieħed sostanzjali, b'dana illi ġie reż sproporzjonat għal kollox il-bilanċ bejn l-għan soċjali u d-drittijiet tar-rikorrenti *qua* proprjetarji;

49. Madanakollu, din il-Qorti ma tistax tinjora l-fatt illi bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531H tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, *"fin-nuqqas ta' ftehim li jgħid mod ieħor ma jkun hemm ebda dritt ta' tiġdid tal-kirja wara l-1 ta' Ġunju 2010."* **Għaldaqstant jirriżulta lil din il-Qorti illi għalkemm qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009 ir-rikorrenti ma kellhomx dritt illi jtemmu l-kirja mingħajr il-permess tal-Bord, huma ngħataw dan id-dritt bl-emendi tal-2009 permezz tal-Artikolu 1531H tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Din il-Qorti ma tistax għalhekk tqis illi kien hemm xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti mill-1 ta' Ġunju 2010 'il quddiem, stante illi r-rikorrenti kellhom a favur tagħhom disposizzjoni fil-liġi illi tathom id-dritt jitterminaw il-kirja mertu tal-kawża odjerna**. M'għandux ikun l-Avukat tal-Istat illi jagħmel tajjeb għal inadempjenza da parti tar-rikorrenti stess;

50. Ciononostante, il-Qorti tisħaq illi l-fatt illi l-emendi tal-2009 taw rimedju lir-rikorrenti, il-leżjoni illi sofrew ir-rikorrenti qabel id-dħul tal-emendi fis-seħħ baqgħet ma ġietx indirizzata, b'dana illi din il-Qorti xorta hija tal-fehma illi r-rikorrenti għandhom jiġu kumpensati għal-leżjoni minnhom sofferta qabel l-2009;

51. Per konsegwenza, għalhekk, tal-fatt illi, sal-2009, u cioe meta daħal fis-seħħ l-Att X tal-2009, **ma kienx qiegħed jiġi sodisfatt** it-tielet element illi

jeħtieġ jirriżulta sabiex ma jkunx hemm leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti fit-termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u tal-fatt illi r-rikorrenti ngħataw rimedju għal-leżjoni minnhom sofferta mill-2010 'il quddiem, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **tiddikjara illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, limitatament sas-sena 2009**.

D. L-Ewwel Artikolu tal-Protokoll 12 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

52. Fil-korp tar-rikors promotur, ir-rikorrenti jsostnu illi d-drittijiet tagħhom ġew miksura in kwantu għall-Ewwel Artikolu tal-Protokoll Tnax tal-Konvenzjoni Ewropeja u tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

53. Madanakollu, ir-rikorrenti mbagħad jillimitaw it-talbiet tagħhom għal dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet tagħhom kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

54. Din il-Qorti sejra għalhekk tillimita ruħha biss għal indaġini f'dak illi jirrigwarda l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

C. Likwidazzjoni ta' Kumpens

55. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jonqos issa illi jingħataw rimedju xieraq, liema rimedju din il-Qorti sejra takkorda f'danni pekunjarji u non-pekunjarji;

56. Fl-ewwel lok għandha tiġi stabbilita **id-data illi minnha bdew isofru leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom**;

57. Hekk kif ġia ġie senjalat aktar ‘il fuq, mhuwiex dovut kumpens wara d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009;

58. Madanakollu, minkejja illi r-rikorrenti jsostnu illi huwa dovut lilhom kumpens sa mis-sena 1987, din il-Qorti taqbel mal-Avukat tal-Istat in kwantu jissottometti illi m’huwiex dovut kumpens għall-perjodu qabel il-mewt ta’ Mons Salvatore Grima, fis-27 ta’ Jannar 1990. Mir-rapport tan-Nutar Musumeci[24] jirriżulta illi huwa kellu l-usufrutt tal-proprjeta’ in kwestjoni, u li ma ħalliex eredi, iżda istitwixxa eżekutur testamentarju. Qua użufruttwarju, huwa kien entitolat għal kwalsiasi kera illi kienet tiġi perċepita mill-proprjeta’ mertu ta’ din il-kawża sad-data tal-mewt tiegħu. Dan hekk kif ġie, *inter alia*, ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Ġenerali et***[25]**:**

> *L-appellata Catherine Tabone hi l-padruna diretta ta’ kwart indiviż tal-fond, u għalhekk għandha interess fil-proprjeta’ oġġett tal-kawża. Madankollu is-sehem mill-kera jispetta lill-ommha* [sic] *bħala użufruttwarja u mhux lilha. Għalhekk minkejja l-interess tal-attriċi Catherine Tabone bħala nuda proprjetarja ta’ kwart indiviż, ma jistax jingħad li ġarrbet telf materjali. Id-dħul fir-rigward ta’ dak is-sehem hu tal-użufruttwarja u għalhekk it-telf ġarrbitu ommha u mhux l-attriċi Catherine Tabone. B’hekk l-attriċi Catherine Tabone m’għandhiex jedd għall-ħlas ta’ parti mill-kumpens.*

59. Bl-istess mod, filwaqt illi huwa minnu illi r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kienu padruni diretti tal-proprjeta’, il-fatt illi l-Mons Grima kien użufruttwarju sa Jannar tal-1990 ifisser illi r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom m’humiex entitolati għal kumpens qabel din id-data, u dan stante illi ma jistax jingħad illi ġarrbu telf materjali qabel ġie nieqes il-Mons Grima. Għaldaqstant, il-kumpens sejjer jiġi akkordat **minn Jannar tas-sena 1990 ‘il quddiem;**

[24] Vide paġna 4 tar-Rapport, a fol 7 tal-proċess
[25] Rik Nru 27/2018, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta’ Marzu 2020

60. Din il-Qorti, iżda, taqbel ukoll mal-Avukat tal-Istat in kwantu jeċċepixxi illi r-rikorrenti **Alessandra Spiteri u Angelo Grima**, illi huma parti mill-kawża bħala proprjetarji ta' sest indiviż (1/6) mill-proprjeta' in kwestjoni illi ddevolva fuqhom mill-wirt ta' missierhom, id-defunt Alfred Grima, m'humiex entitolati għal kumpens, stante illi ommhom Victoria Grima għadha tgawdi mill-użufrutt fuq il-proprjeta' in kwestjoni. Mir-rikors ta' Victoria Grima datat erbatax (14) ta' Ġunju 2023, sabiex l-istess Victoria Grima tassumi l-atti tal-kawża flimkien mar-rikorrenti l-oħra gia preżenti a tenur tal-Artikolu 810A tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, liema talba din il-Qorti ċaħdet stante illi huwa evidenti illi t-talba kienet saret għaliex Victoria Grima kienet ġiet eskluża meta ġiet intavolata l-kawża bi żball, u mhux għaliex l-interess tagħha fil-kawża irriżulta wara illi ġiet intavolata l-kawża, jirriżulta illi r-rikorrenti stess qed jirrikonoxxu l-fatt illi Alessandra Spiteri u Angelo Grima m'humiex entitolati għal kumpens, iżda illi hija ommhom Victoria Grima, qua użufruttwarja, illi hija entitolata għal kumpens. Dan kif anke ġie rilevat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza illi saħansitra kienu involuta fiha l-istess rikorrenti fl-ismijiet ***Agostina sive Ina Cini et vs L-Avukat tal-Istat et***[26], u cioe:

> *9. Peress li s-sehem tal-atturi Angelo Grima u Alessandra Spiteri hu soġġett għall-użufrutt favur it-tieni mara ta' missierhom (Victoria Grima), hi l-użufruttwarja biss li għandha jedd għall-kera. Għalhekk hi l-użufruttwarja li tista' tilmenta li l-kera hi baxxa għaliex hi biss għandha jedd għal dik il-kera. Għalhekk fl-aggravju tal-atturi l-Qorti ma ssib xejn li jista' jikkonvinċiha li r-raġunament tal-Ewwel Qorti kien żbaljat.*

61. Jirriżulta għalhekk illi Alessandra Spiteri u Angelo Grima huma biss padruni diretti tas-sehem illi ddevolva fuqhom, b'dana illi, fid-dawl tal-insenjamenti tal-Qorti Kostituzzjonali riprodotti aktar 'il fuq, ma jistax jingħad illi qed iġarrbu xi telf materjali mill-fond in kwestjoni. Sfortunatament, Victoria

[26] Rik Nru 743/2021, Qorti Kostituzzjonali, 12 ta' Lulju 2023

Grima mhix parti mill-kawża, u għalhekk il-kumpens illi kellu jispetta lilha ser jitnaqqas mill-kumpens globali likwidat minn din il-Qorti, b'dana illi **ma jkun dovut lir-rikorrenti Alessandra Spiteri u Angelo Grima ebda kumpens**;

62. L-Avukat tal-Istat, fis-sottomissjonijiet tiegħu, isostni illi r-rikorrenti **Gemma Brownrigg** ġiet nieqsa fl-għoxrin (20) ta' Novembru 2023[27], iżda m'hemm l-ebda prova in atti sabiex tiġi sostanzjata din l-allegazzjoni, u din il-Qorti ma tistax tistrieħ fuq sempliċi allegazzjoni;

63. Konsegwentement, din il-Qorti sejra takkorda kumpens għall-perjodu bejn **is-sena 1990 u s-sena 2009 għar-rikorrenti kollha, għajr Alessandra Spiteri u Angelo Grima**;

64. Fit-tieni lok, imbagħad, **għandu jiġi stabbilit il-*quantum* dovut lir-rikorrenti qua kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti minnhom u mill-antekawża tagħhom**;

65. Skont il-**Perit Tekniku Michael Lanfranco**[28], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1990 u 2009 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

Mis-Sena	Sas-Sena	Valur Lokatizju Annwali (€)
1990	1991	€1,560
1992	1996	€2,158
1997	2001	€2,985
2002	2006	€4,128
2007	2009	€5,708
	Ammont Globali illi kellu	**€ 66,599**

[27] Vide para 18 tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat
[28] Vide rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco a fol 54 *et seq* tal-proċess.

	jiġi perċepit mir-Rikorrenti	

66. B'referenza għal sensiela ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et***[29], qalet illi:

> *Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak "ma jfissirx pero' illi qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami" (***Grima vs Mamo et noe*** – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*
>
> *"Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku." (***Cauchi vs Mercieca*** – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999; ***Saliba vs Farrugia*** – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u ***Calleja noe vs Mifsud*** – Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).*
>
> *"Il-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma*

[29] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

> *tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli"* (***Bugeja et vs Muscat et*** *– Qorti tal-Appell – 23 ta' Ġunju 1967)*

Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, saru mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Tekniku mill-Avukat tal-Istat. Fir-risposti tiegħu[30], il-Perit Tekniku jikkonferma illi l-persentaġġ illi uża sabiex jikkalkola l-valur lokatizju tal-proprjeta', ma kienx dak ta' ħanut, illi huwa bejn 4% u 5.5% tal-valur tal-proprjeta' fuq is-suq, iżda ta' maħżen, illi huwa ta' bejn 5% u 7% kif indikat fil-*Consolidated Document on Property Valuation*. Huwa jesebixxi wkoll dokumentazzjoni b'lista ta' proprjetajiet illi għamel referenza għalihom sabiex wettaq l-eżerċizzju tal-metodu komparattiv biex wasal għall-valuri lokatizji fir-rapport tiegħu;

Wara illi rat ir-risposti għall-mistoqsijiet in eskussjoni, u aċċertat ruħha, primarjament, illi l-valur lokatizju mogħti mill-Perit Tekniku ma kienx dak mogħti għal fond użat bħala ħanut (stante illi mhuwiex dak il-każ fil-każ odjern), u wara illi rat illi ma ġietx mitluba l-ħatra ta' Periti perizjuri, din il-Qorti tiddikjara <u>illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha</u>;

67. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti tul is-snin, jirriżulta mir-rendikont[31] esebit minn **Stephen Caruana** illi l-kera kienet fl-ammont ta' **LM45** fis-sena, illum ekwivalenti għal **€104.82**, għall-perjodu kollu sal-2009, b'dana illi r-rikorrenti pperċepew kera fl-ammont globali ta' <u>**€ 2,096.40**</u>;

---

[30] A fol 74 tal-proċess

[31] **Dok SC1** a fol 97 *et seq* tal-proċess

68. F'dak li jirrigwarda likwidazzjoni ta' **kumpens pekunjarju**, ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et*** suċitata:

> *Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.* [*Cassar v. Malta,* 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et,* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

69. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi bih għandhom jiġu kompensati r-rikorrenti, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[32]:

---

[32] Appl No 14013/19, 25 ta' Ġunju 2021. Applikata wkoll, fost oħrajn, fis-sentenza fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et*** suċitata, ***Saviour Falzon vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 72/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), ***Stephen Inguanez et vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 41/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat)

103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.

107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64).

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[33] bħala *"Linji gwida li din il-Qorti ilha minn dak iż-żmien* [cioe, minn meta ngħatat] *tapplika u li ma tara l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tkompli ssegwi."* Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[34], il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi, *"Għalkemm dak ir-raġunament kien b'referenza għall-każ li kellu x'jaqsam mal-Ordinanza li*

[33] Rik Nru 160/21/1 TA, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022
[34] Rik Nru 161/2019, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021

Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158), m'hemm l-ebda raġuni għalfejn m'għandux japplika wkoll fejn il-kirja hi protetta bis-saħħa tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69)" u li *"l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza* ***John Pace v. Avukat tal-Istat et*** *tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."* Finalment, il-Qorti Kostituzzjonali applikat ukoll il-konsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea f'*Cauchi v. Malta* suriferita għal kirja kummerċjali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Stephen Falzon et vs Avukat tal-Istat et***[35];

70. Din il-Qorti ma tarax għalfejn m'għandhiex tapplika l-istess formola għall-każ odjern, nonostante l-fatt illi l-kirja mertu tal-kawża odjerna la hi waħda residenzjali, u lanqas hi teknikament waħda kummerċjali;

71. In konklużjoni, għalhekk, fid-dawl tal-provi dokumentarji in atti, jiġi kkunsidrat illi:

   a. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 1990 sa 2009 kien fl-ammont ta' **€ 2,096.40;**

   b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **€66,599**;

   c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 66,599 – **30% għall-interess ġenerali** = € 46,619.30
€ 46,619.30 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 37,295.44
€ 37,295.44 - **€ 2,096.40 kera perċepita kif fuq maħdum** = € 35,199.04

[35] Rik Nru 246/20, Qortit Kostituzzjonali, 27 ta' Ġunju 2023

€ 35,199.04 – **1/6 (sehem l-eredi ta' Alfredo Grima)** = **<u>€29,332.53</u>**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **disgħa u għoxrin elf, tliet mija u tnejn u tletin Ewro u tlieta u ħamsin ċenteżmu (€ 29,332.53)**, liema ammont għandu jinqasam bejn ir-rikorrenti kollha, <u>ad esklużjoni tar-rikorrenti Alessandra Spiteri u Angelo Grima</u>, skont is-sehem illi jispetta lil kull wieħed u waħda minnhom mill-proprjeta' in kwestjoni**;**

In oltre, il-Qorti tissenjala illi <u>mhix sejra tordna sabiex jitħallas imgħax fuq din is-somma</u>, stante illi l-ammonti wżati fil-kalkoli suriferiti diġa jieħdu in konsiderazzjoni ż-żieda fl-indiċi tal-inflazzjoni kif indikati fir-Rapport tal-Perit Tekniku;

72. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **erbat elef Ewro (€4,000),** u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin. Dan l-ammont għandu wkoll jinqasam bejn ir-rikorrenti kollha, <u>ad esklużjoni tar-rikorrenti Alessandra Spiteri u Angelo Grima</u>, skont is-sehem illi jispetta lil kull wieħed u waħda minnhom mill-proprjeta' in kwestjoni;

73. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat.

D. <u>Żgumbrament</u>

74. Din il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet rikorrenti in kwantu ġie mitlub l-iżgumbrament tal-Enemalta plc mill-fond mertu tal-kawża odjerna, stante illi l-pussess tal-fond ngħata lura lir-rikorrenti fil-mori tal-proċeduri odjerni.

E. <u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

75. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrenti ma kinux jidħlu fl-ispejjeż illi jintavolaw il-kawża odjerna li kieku ma kinux qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom per kawża tal-liġijiet viġenti, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu fil-maġġor parti tagħhom sopportati mill-Avukat tal-Istat;

76. Iżda, madanakollu, din il-Qorti tikkunsidra illi t-talbiet rikorrenti kienu jinkludu perjodu illi fihom ma kinux entitolati għal kumpens. Infatti dan wassal sabiex il-Perit Tekniku għamel stħarriġ dwar perjodu illi effettivament ma kellu l-ebda relevanza għall-kawża odjerna;

77. Din il-Qorti, għalhekk, hija tal-fehma illi r-rikorrenti għandhom iħallsu parti waħda minn sitta (1/6) mill-ispejjeż tal-kawża, bl-ispejjeż l-oħra (5/6) jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Decide

78. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

(i) <u>**Tilqa' *in parte* l-ewwel talba**</u> tar-rikorrenti, u tiddikjara illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta <u>kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009</u>, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti kollha – ad esklużjoni tar-rikorrenti Alessandra Spiteri u Angelo Grima – għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom ossia l-fond numru 96, Triq il-Merkanti, Il-Belt Valletta, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea <u>**limitatament sal-2009**</u>;

(ii) <u>**Tastjeni**</u> milli tieħu konjizzjoni tat-tieni u t-tielet talbiet rikorrenti stante illi l-fond m'għadux fil-pussess tal-Enemalta plc;

(iii) **Tilqa' t-tielet talba** tar-rikorrenti u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni, inkluż danni non-pekunjarji, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet suċitati;

(iv) Konsegwentement, **tilqa' l-ħames talba** tar-rikorrenti u tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **disgħa u għoxrin elf, tliet mija u tnejn u tletin Ewro u tlieta u ħamsin ċenteżmu (€ 29,332.53)** u danni non-pekunjarji fl-ammont ta' **erbat elef Ewro (€4,000);**

(v) **Tilqa' *in parte* r-raba' talba** tar-rikorrenti u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati lir-rikorrenti – ad eslużjoni tar-rikorrenti Alessandra Spiteri u Angelo Grima – bħala rimedju għal-leżjoni minnhom sofferta;

(vi) **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni;

(vii) **Tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet sollevati mill-Enemalta plc stante illi l-kawża ġiet ċeduta fil-konfront tagħha;

Tordna illi l-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu parti waħda minn sitta (1/6) mir-rikorrenti f'din il-kawża, bl-ispejjeż l-oħra (5/6) jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Karen Bonello
Deputat Reġistratur