PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **542/2022 AD**

(1) ELIZABETH APAP BOLOGNA (KI 864750M)

(2) MARIA CONCETTA SIVE CONNIE DEGUARA CARUANA GATTO (KI 816157M)

(3) AGNESE GERA DE PETRI TESTAFERRATA BONICI (KI 454749M)

(4) IGINO TRAPANI GALEA FERIOL (KI 647842M)

(5) AVUKAT NICHOLAS TRAPANI GALEA FERIOL (KI 417282M)

BĦALA WIEĦED MILL-EŻEKUTURI TESTAMENTARJI TAD-DEFUNTA EMILIE TRAPANI GALEA (KI 130926M)

(6) PERIT NICHOLAS BIANCHI (KI 528860M)

F’ISMU PROPRJU U BĦALA WIEĦED MILL-EŻEKUTURI TESTAMENTARJI TAD-DEFUNTA EMILIE TRAPANI GALEA (KI 130926M)

(7) DOROTHY TRAPANI GALEA (KI 766332M)

(8) ANDRE’ BIANCHI (KI 629462M)

(9) ANNA MARIA TABONE BIANCHI (KI 386367M)

(10) COLIN HUBER (DETENTUR TAL-PASSAPORT TAR-RENJU UNIT NUMRU 720106049)

(11) CHRISTOPHER HUBER (DETENTUR TAL-PASSAPORT TAR-RENJU UNIT NUMRU 210099144)

(12) PROF JOHN HUBER (DETENTUR TAL-PASSAPORT TAR-RENJU UNIT NUMRU 466579539,

U B’DIGRIET TAS-26 TA’ JANNAR 2023 R-RIKORRENTI COLIN HUBER DETENTUR TAL-PASSAPORT TAR-RENJU UNIT NUMRU 720106049,

CHRISTOPHER HUBER, DETENTUR TAL-PASSAPORT TAR-RENJU UNIT NUMRU 210099144 U

PROF JOHN HUBER DETENTUR TAL-PASSAPORT TAR-RENJU UNIT NUMRU 466579539

HUMA LKOLL RAPPREŻENTATI MILL-PERIT NICHOLAS BIANCHI (KI 528860M) BĦALA PROKURATUR TAGĦHOM

(13) CHARLES ADRIAN STRICKLAND (KI 32241M)

U B’DIGRIET TAS-26 TA’ JANNAR 2023 IR-RIKORRENT INTERDETT CHARLES ADRIAN STRICKLAND (KI 32241M) HUWA RRAPPREŻENTAT MILL-KURATRIĊI TIEGĦU JACQUELINE STRICKLAND (KI 990344M)

U B'DIGRIET TAT-8 TA' FRAR 2024 L-ATTI ĠEW TRASFUŻI F'ISEM JACQUELINE STRICKLAND (KI 990344M), LARISSA SIVE LARA BUGEJA (KI 97269M), GERALD STRICKLAND (KI 298171M) U ELLA STRICKLAND (KI 482472M)

(14) JARRARD STRICKLAND (KI 922144M)

(15) ROGER STRICKLAND (KI 409446M)

VS

(1)GERMAN BROTHERS (P-1035)
(2)L-AVUKAT TAL-ISTAT

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 8 ta' Marzu 2024

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, *inter alia* l-Artikoli 3, 9 u 12, u tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, *inter alia* l-Artikoli 1531I u 1531D tal-Kap 16, fid-dawl tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewrpoea, u fil-każ tal-Artikoli 1531D u 1531I tal-Kap 16 fid-dawl ukoll tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar it-tnax (12) t'Ottubru 2022, **<u>Elizabeth Apap Bologna et</u>** ippremettew:

    a. *Illi r-rikorrenti huma lkoll koproprjetarji tal-fond kummerċjali bl-indirizz 29, Triq il-Merkanti, Valletta;*

b. *Illi dan il-fond iddevolva fuq ir-rikorrenti minn wirt tal-predeċessuri fit-titolu tagħhom u dan kif ġie spjegat aħjar u f'aktar dettall fid-dokument anness* ***Dok E1*** *u d-dokumenti* ***E2 sa E16*** *inklużi annessi;*

c. *Illi għalhekk kif jirriżulta mid-Dok E1, ir-rikorrenti huma s-sidien tal-fond surreferit fl-ishma segwenti:*

Elizabeth Apap Bologna	*2/3*
Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto	*1/24*
Agnese Gera de Petri Testaferrata Bonici	*1/24*
Igino Trapani Galea Feriol	*1/120*
Avukat Nicholas Trapani Galea Feriol u Perit Nicholas Bianchi bħala eżekuturi tal-wirt ta' Emilie Trapani Galea	*1/120*
Perit Nicholas Bianchi f'ismu proprju	*1/360*
Dorothy Trapani Galea	*1/120*
Andre' Bianchi	*1/360*
Anna Maria Tabone Bianchi	*1/360*
Colin Huber	*1/360*
Christopher Huber	*1/360*
Prof John Huber	*1/360*
Charles Adrian Strickland	*5/72*
Jarrard Strickland	*5/72*
Roger Strickland	*5/72*

d. *Illi din il-proprjeta' kienet ġiet mikrija għexieren ta' snin ilu a favur l-intimati German Bros versu kera ta' LM 120 u/jew somma verjuri fis-sena liema kirja ġiet fis-seħħ ferm qabel is-sena 1995;*

e. *Illi bit-tħaddim tal-provvedimenti tal-Kap 69, ir-rikorrenti u l-predeċessuri tagħhom kienu kostretti jibqgħu jġeddu din il-kirja għal għexieren ta' snin, iħallu li din il-kirja tintiret u dan dejjem kontra l-volonta' tagħhom u mingħajr ebda prospett li xi darba tiġi terminata;*

f. *Illi kien biss fis-sena 1995, li l-Gvern irrikonoxxa li ma kien hemm ebda ħtieġa ta' protezzjoni ta' kirjiet kummerċjali, u lliberalizza s-suq. Minkejja dan, il-Gvern ma ħa ebda passi dak iż-żmien sabiex jittermina kirjiet kummerċjali protetti u/jew jindirizza l-iżbilanċ fil-kera;*

g. *Illi kien biss fis-sena 2009 permezz tal-Att X tal-2009, li l-Gvern ħa passi fir-rigward tal-kirjiet protetti fejn:*

   a. *Ġiet stabbilita data definittiva għat-terminazzjoni tal-kirja cioe il-31 ta' Mejju 2028;*
   b. *Kien hemm provvedimenti sabiex il-kera tiżdied;*

h. *Illi minkejja din il-liġi, ir-rikorrenti għadhom qegħdin ibatu preġudizzju serju hekk kif ma nżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-allegat għan pubbliku intiż u d-drittijiet fundamentali tas-sidien għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom;*

i. *Illi r-rikorrenti jagħmlu referenza ampja għall-kawża reċenti u ben studjata fl-ismijiet **Louis Apap Bologna vs L-Avukat Ġenerali** (rikors 9/17 JZM) deċiża fid-29 ta' Marzu 2019 mill-Qorti Kostituzzjonali, liema kawża tittratta sitwazzjoni analoga għal dik odjerna, u tagħmel referenza għal sensiela ta' kawżi oħra rilevanti inkluż il-kawża **Zammit and Attard Cassar vs Malta** (30 ta' Lulju 2015) li tittratta fattispecie simili għal dawk odjerni u fejn il-Qorti ta' Strasborg sabet vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid minkejja l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009;*

j. *Illi r-rikorrenti jagħmlu referena wkoll għas-sentenzi reċenti fl-ismijiet* ***John Pace et vs L-Avukat tal-Istat*** *deċiża fit-28 ta' Jannar 2021 (Rikors 107/2018 MCH),* ***Maggur Raymond Miller et vs L-Avukat tal-Istat*** *deċiża fit-3 ta' Diċembru 2020 (Rikors 83/2019 GM) u* ***Emanuel Ciantar vs Avukat Ġenerali et*** *deċiża fid-19 ta' Frar 2020 (Rikors 103/2016 AF) fejn ġie deċiż mil-Qrati Maltin li bit-tħaddim tal-liġi hawn ikkontestata qegħdin jiġu miksura d-drittijiet fundamentali tas-sidien privata u t-tgawdija libera tal-proprjeta' tagħhom, inter alia taħt l-Ewwel Artikolu ta' Protokoll Nru 1 tal-Kovnenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem skont kif ratifikata fil-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta;*

k. *Illi huwa ċar u manifest li d-disposizzjonijiet dwar it-tiġdid awtomatiku tal-kera u dwar il-kontroll tal-ammont tal-kera jikkostitwixxu interferenza fl-użu tal-proprjeta' tar-rikorrenti u naqsu milli jżommu bilanċ ġust u bejn l-allegat għan pubbliku ntiż u d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom;*

l. *Illi r-rikorrenti jinnotaw kif ġie wkoll innutat fis-sentenzi hawn fuq ċitati inkluż* ***Louis Apap Bologna vs L-Avukat Ġenerali****, li l-qagħda ekonomika tal-pajjiż m'għadhiex bħalma kienet meta daħal fis-seħħ il-Kap 69 u ċertament marret għall-aħjar. Illi għalhekk l-għan pubbliku li kien hemm oriġinarjament xi ftit jew wisq sparixxa maż-żmien;*

m. *Illi fir-rigwad tat-****<u>terminu tal-kera</u>****, minkejja li l-Att X tal-2009 stabbilixxa data definittiva għat-terminazzjoni tal-kirja, jibqa' l-fatt li s-soċjeta' inkwilina baqgħet tokkupa l-fond kontra l-volonta' tas-sidien għal żmien twil mhux ħażin, u għalhekk bil-provvedimenti tal-indikat att l-istess soċjeta' ngħatat id-dritt li tibqa' tokkupa l-fond għal għoxrin sena oħra (li minnhom fadal cirka sitt snin) u dan bi ħsara u preġudizzju għad-drittijiet tar-rikorrenti;*

n. *Illi dan huwa piż sproporzjonat u eċċessiv, u dan kif dikjarat f'diversi sentenzi fosthom* ***Louis Apap Bologna vs L-Avukat Ġenerali*** *fejn il-Qorti iddikjarat li "xorta waħda s-sid jibqa' mgħobbi b'"disproportionate and excessive burden" u* ***Zammit and Attard Cassar vs Malta*** *fejn il-Qorti ta' Strasbourg iddikjarat li*

   "... under the laws currently in force and in the absence of any further legislative inteventions, the applicants' property will be free and unencumbered as of 2028. It follows that the effects of such rent regulation are circumscribed in time. However, the Court cannot ignore the fact that by that time, the restriction on the applicants' rights would have been in force for nearly three decades, and to date has been in force for over a decade."

o. *Illi* ***<u>fir-rigward tal-kontroll fil-quantum ta' kera</u>****, il-provvedimenti tal-Artikolu 1531D tal-Kap 16 ma jagħmlu xejn sabiex jindirizzaw il-piż sproporzjonat li qegħdin ibatu r-rikorrenti hekk kif il-kera baxxa kienet u baxxa għadha hekk kif iż-żidiet li tipprovdi għalihom il-liġi xorta waħda qed jinħadmu fuq ammont ta' kirja li fih innifsu huwa baxx immens;*

p. *Illi kif dikjarat fil-kawża* ***Louis Apap Bologna vs L-Avukat Ġenerali****, "dan l-awment xorta waħda ma jirriflettix fl-għadd ir-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż. Wara l-1 ta' Ġunju 2013, is-sid tħalla b'idejh marbuta dwar b'kemm għandha tiżdied il-kera peress li fin-nuqqas ta' ftehim mal-inkwilin, il-liġi baqgħet tiddetta kif għandha tiġi awmentata l-kera." Filwaqt illi fis-sentenza* ***John Pace et vs L-Avukat tal-Istat*** *mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali hawn fuq ċitata il-Qorti ddikjarat li "<u>il-liġi l-ġdida f'kull każ ma tpattix għat-telf li ġarrbu s-sidien qabel ma daħlet fis-seħħ</u>"!*

q. *Illi fil-każ* ***Zammit and Attard Cassar v Malta****, l-ECHR irrimarkat:-*

“While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government. ... While the Court has accepted above that the overall measure was, in principle, in the general interest, the fact that there also exists an underlying private interest of a commercial nature cannot be disregarded.”

r. *Illi din il-kera hija rriżorja meta komparat mal-kera li l-fond in kwistjoni jista’ jikseb fuq is-suq liberu hekk kif ċertament għandu valur lokatizju bil-wisq aktar minn l-ammont li qed jirċievu r-rikorrenti skont il-liġi;*

s. *Illi oltre hekk, ir-rikorrenti ma jistgħux ma jinnutawx li minkejja l-allegat għan pubbliku tal-provvedimenti tal-liġi li jipproteġu din il-kirja kummerċjali u jitfgħu piż sproporzjonat u qawwi fuq ir-rikorrenti a benefiċċju tal-inkwilin, il-Gvern tul dawn is-snin kollha ma kkontribwixxa bl-ebda mod sabiex itaffi jew iġorr dan it-toqol għall-allegat għan pubbliku;*

t. *Illi għaldaqstant is-sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti ilhom imċaħħdin mit-tgawdija tal-proprjeta’ tagħhom għal għexieren ta’ snin u għad iridu ibatu 6 snin oħra, u fejn għal żmien twil ilhom jirċievu kera għal kollox miżera u irriżorja, qiegħda tilledi d-drittijiet tagħhom kemm taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta kif ukoll taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea;*

u. *Illi ma jeżisti ebda rimedju ordinarju effettiv għas-sitwazzjoni preżenti, u għalhekk ir-rikorrenti m’għandhomx għażla ħlief li jiftħu dawn il-proċeduri odjerni ta’ natura kostituzzjonali u ta’ drittijiet fundamentali;*

v. *Illi r-rikorrenti għalhekk qegħdin jitolbu dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi, inkluż iżda mhux limitatament:*

   a. *Dikjarazzjoni li l-provvedimenti tal-liġi li qegħdin iwasslu għas-sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti jridu jibqgħu jġeddu l-kera tal-fond bir-rata miżera prevista fil-liġi, qegħdin jilledu d-drittijiet tagħhom;*
   b. *Dikjarazzjoni li konsegwentement ai termini tal-Artikolu 6 tal-/Kostituzzjoni u l-Artikolu 3(2) tal-Kap 319, l-imsemmija liġijiet (fosthom iżda mhux limitatament l-Artikoli 3, 9 u 12 tal-Kap 69, u l-Artikoli 1531I u 1531D tal-Kap 16) huma nulli u bla effett, u li konsegwentement is-soċjeta' intimata ma tistax tibqa' tokkupa l-fond a bażi tal-istess provvedimenti tal-liġi;*
   c. *Kumpens xieraq (sia pekunjarju u mhux pekunjarju), għas-snin kollha li r-rikorrenti batew u qegħdin ibatu l-interferenza fid-drittjiet tagħhom;*

w. *Illi permezz ta' ittra uffiċjali fl-ismijiet "Elizabeth Apap Bologna et vs German Brothers et" (ittra numru 2947/22, kopja annessa* ***Dok E17****), ir-rikorrenti interpellaw inter alia lill-Avukat tal-Istat sabiex jipprovdi dawk ir-rimedji kollha opportuni fiċ-ċirkostanzi, inkluż li jersaq għal-likwidazzjoni u ħlas ta' kumpens xieraq u adegwat (kemm danni materjali u morali) għas-snin kollha li r-rikorrenti ilhom spussessati mill-proprjeta' tagħhom u sabiex ir-rikorrenti jiġu reintegrati fil-pussess tal-proprjeta' tagħhom fi żmien qasir u perentorju. Illi minkejja dan, l-Avukat tal-Istat intimat baqa' għal kollox inadempjenti;*

x. *Illi s-soċjeta' konvenuta rrispondiet għall-ittra uffiċjali permezz ta' ittra uffiċjali fl-ismijiet "German Brothers vs Elizabeth Apap Bologna" (ittra 3520/22, kopja annessa* ***Dok E18****);*

y. *Illi filwaqt li din il-kawża hi ta' natura kostituzzjonali u ta' ilment rigwardanti d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, is-soċjeta' intimata qiegħda wkoll tiġi konvenuta f'din il-kawża, stante li r-riżultanzi ta' din il-kawża sejrin jaffetwaw it-titolu li abbażi tiegħu l-istess intimata qiegħda tokkupa l-fond de quo u għalhekk għandha interess li tkun parti f'dawn il-proċeduri. Illi għalhekk l-ispejjeż tas-soċjeta' konvenuta għandhom jitħallsu kollha mill-konvenut Avukat tal-Istat u/jew minnha konvenuta stess, u ċertament mhux mir-rikorrenti;*

z. *Illi in vista tas-suespost, kellha ssir din il-kawża;*

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

i. *Tiddikjara li l-provvedimenti tal-Kap 69 inter alia l-Artikoli 3, 9 u 12, u tal-Kap 16 inter alia l-Artikolu 1531I u 1531D tal-Kap 16, qegħdin jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' kummerċjali tagħhom bl-indirizz 29, Triq il-Merkanti, Valletta kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u għar-rigward tal-applikazzjoni tal-Artikoli 1531D u 1531I tal-Kap 16, kif sanċiti wkoll mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;*

ii. *Tiffissa u tordna li jitħallas kumpens xieraq (sia pekunjarju u mhux pekunjarju) għas-snin kollha li r-rikorrenti batew u qegħdin ibatu vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom;*

iii. *Tagħti dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi, inkluż iżda mhux limitatament li tiddikjara li s-soċjeta' German Brothers ma tistax tistrieħ iżjed fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tkompli tokkupa u tikri l-fond 29, Triq il-Merkanti, Valletta;*

Bl-ispejjeż kontra l-istess intimati u/jew min minnhom inkluż tal-ittra uffiċjali numru 2947/22 bl-imgħaxijiet legali sal-ħlas tal-pagament effettiv;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar is-sbatax (17) t'Ottubru 2022, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ħamis, l-ewwel (1) ta' Diċembru 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 tlieta (3) ta' Novembru 2022, l-intimat **<u>Avukat tal-Istat</u>** eċċepixxa:

   a. *Illi permezz tar-rikors promotur, ir-rikorrenti qegħdin jallegaw li bl-operazzjoni tal-Artikoli 3, 9 u 12 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif ukoll l-Artikoli 1531D u 1531I tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta fir-rigward tal-fond bl-indirizz 29, Triq il-Merkanti, Valletta, wassal għal ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem kif ukoll tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

   b. *Illi preliminarjament, l-esponent jeċċepixxi n-nullita' tal-kawża fil-konfront ta' dawk ir-rikorrenti li ma kienux preżenti f'Malta meta ġiet intavolata l-kawża;*

   c. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti jridu jġibu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom għall-fond in kwestjoni;*

   d. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti jridu jġibu prova li l-kirja in kwistjoni hi verament imħarsa mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

   e. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, ma kien hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjeta' in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;*

f. *Illi in kwantu għall-allegat ksur tal-Artikolu 37, jingħad li r-rikorrenti ma ġewx żvestiti kompletament mid-drittijiet tagħhom, għalhekk ma seħħ ebda leżjoni ta' dan l-Artikolu;*

g. *Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*

h. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll dan il-ksur jista' jissustixxi biss bejn it-30 ta' April 1987 sal-31 ta' Mejju 2021, u cioe mid-data massima stabbilita fl-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta sa l-aħħar data qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, meta r-rikorrenti kellhom rimedju ai termini tal-Artikolu 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

i. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

6. Finalment, b'risposta datata tmienja u għoxrin (28) ta' Diċembru 2022, is-soċjeta' intimata **<u>German Brothers</u>** eċċepiet:

a. *Illi preliminarjament l-intimati għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju stante li l-intimati* (sic) *Colin Huber, Christopher Huber, Professur John Huber u Jarrard Strickland jinsabu imsefrin u mhux residenti f'Malta u għalhekk din il-kawża ma tistax titkompla stante li l-intimati* (sic) *m'humiex debitament rappreżentati f'Malta a tenur tal-liġi;*

b. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, Charles Adrian Strickland huwa interdett mill-Qorti tal-Ġurisdizzjoni Volontarja u għalhekk ma kienx kapaċi biex jagħti l-kunsens tiegħu biex tibda din il-kawża odjerna u għal din ir-raġuni wkoll l-intimati għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju;*

c. *Illi preliminarjament ukoll, l-intimati jridu jippruvaw it-titolu tagħhom skond il-Liġi oltre l-fatt li Colin Huber, Christopher Huber, Professur John Huber m'għandhom jirċievu l-ebda kumpens li talvolta jista' jkun*

dovut lilhom mingħand l-Avukat tal-Istat qabel il-15 ta' Novembru 2012 u dan stante d-donazzjoni magħmula minn ommhom lilhom b'kuntratt tal-15 ta' Novembru 2012 fl-Atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon;

d. *Illi fil-mertu, d-domandi attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-intimati għandhom lokazzjoni valida skond il-liġi ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta stante li l-fond in kwistjoni kien ilu lokat lilhom għal dawn l-aħħar 70 sena;*

e. *Illi din il-kirja kienet volontarja bi ftehim mas-sid; ma kenitx sforzuża, daħlu għaliha liberament u kienu jafu s-sidien illi kien hemm id-dritt ta' relokazzjoni ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

f. *Illi hawnhekk issir referenza gas-sentenza riċentissima deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil-kawża fl-ismijiet Rikors Numru 178/2021* ***El Dara Limited vs Avukat tal-Istat et*** *deċiża fis-6 ta' Diċembru 2022 fejn il-Qorti stqarret is-segwenti:*

"Jirriżulta illi r-rikorrenti daħlet f'kuntratt ta' kera fis-sena 1990, meta l-liġiijiet li jikkontrollaw il-kera kien ilhom snin twal in vigore u għalhekk iċ-ċirkostanzi li sabet ruħha fihom ma ġewx imposti b'mod obbligatorju mill-Istat, iżda kienet għażla kompletament tagħha. Ir-rikorrenti lanqas tista' targumenta illi l-kera kienet waħda kontrollata għaliex kienet hija stess li minn jeddha stipulat il-kundizzjonijiet tal-kirja u għażlet l-ammont li għandha titħallas; kif ukoll ħasbet għall-awment ta' 3% fuq il-kera preċedenti wara li jiskadi l-kuntratt."

g. *Illi r-rikorrenti ai termini tal-Kap X tal-2009 mill-1 ta' Jannar 2010 kienu qed iħallsu l-kera b'żidiet ai termini tal-istess liġi b'żieda fil-kera ta' 15% kull sena sal-31 ta' Diċembru 2013 u b'żieda ta' 5% fis-sena mill-1 ta' Jannar 2023 u dan għal kull sena sussegwenti;*

h. *Illi effettivament fl-1 ta' Jannar 2023 il-kera għas-sena kurrenti hija ta' €1,400 pagabbli kull sena bil-quddiem, kull l-1 ta' Jannar ta' kull sena;*

i. *Illi konsegwentement it-talbiet tar-rikorrenti huma fazzjużi stante li l-kirja kienet volontarja, mhux sforzuża, miftehma bejn il-partijiet bi dritt ta' rilokazzjoni ai termini tal-liġi u għalhekk l-ebda kumpens pekunjarju jew morali m'għandu żgur jitħallas mill-intimati u lanqas mill-Avukat Ġenerali stante illi l-intimati qed jottempraw ruħhom mal-liġi ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009;*

j. *Illi l-intimat huwa protett fil-kirja fuq imsemmija u għandu jibqa' jgawdi l-istess kirja ai termini tal-liġi żgur u mhux qabel it-terminazzjoni preżenti tagħha fit-30 ta' Ġunju 2028;*

k. *Illi ai termini tal-Artikolu 1594 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-intimati għandhom dritt ta' preferenza fi kwalunkwe każ, f'każ ta' kirja futura u dan ai termini tal-liġi;*

l. *Salv eċċezzjonijiet oħra.*

7. B'digriet mogħti waqt is-seduta tas-sitta u għoxrin (26) ta' Jannar 2023, wara rikors tar-rikorrenti datat erbgħa u għoxrin (24) ta' Jannar 2023 u nuqqas t'oġġezzjoni da parti tal-intimati, din il-Qorti ordnat:

   a. Korrezzjoni fl-okkju tal-kawża u l-atti relattivi sabiex jiġi notat li r-rikorrenti Colin Huber, Christopher Huber u Prof John Huber huma lkoll rappreżentati minn Perit Nicholas Bianchi bħala prokuratur tagħhom; u

   b. Korrezzjoni fl-okkju tal-kawża u l-atti relattivi sabiex jiġi notat li r-rikorrenti interdett Charles Adrian Strickland huwa rappreżentat mill-kuratriċi tiegħu Jacqueline Strickland;

8. Waqt l-istess seduta tas-sitta u għoxrin (26) ta' Jannar 2023, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti taħtar Perit Tekniku sabiex jistma l-valur lokatizju fuq is-suq miftuħ tal-fond mertu tal-kawża, 29 Merchant Street, Valletta, mis-sena 1987 sal-preżentata tar-rikors, b'intervalli ta' ħames snin. Il-Qorti laqgħet it-talba u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Dr Konrad Xuereb, a spejjeż provviżorjament tar-rikorrenti;

9. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tlettax (13) ta' Frar 2023, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar it-tletin (30) ta' Marzu 2023.

Il-Qorti

10. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti **Elizabeth Apap Bologna et** datat tnax (12) t'Ottubru 2022 u d-dokumenti anness miegħu, cioe: (a) provenjenza rigward il-fond 29, Triq il-Merkanti, Valletta (**Dok E1** a fol 9 *et seq* tal-proċess); (b) estratt ta' kuntratt ta' diviżjoni datat 8 t'April 1991 fl-Atti tan-Nutar Dottor Alexander Sciberras Trigona (**Dok E2** a fol 13 *et seq* tal-proċess); (c) dikjarazzjoni *causa mortis* datat 17 t'April 2015 fl-atti tan-Nutar Alicia Agius (**Dok E3** a fol 19 *et seq* tal-proċess); (d) kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Alicia Agius datat 3 ta' Novembru 2016 (**Dok E4** a fol 52 *et seq* tal-proċess); (e) kuntratt datat 27 ta' Settembru 2022 fl-atti tan-Nutar Keith Calleja (**Dok E4A** a fol 66-67 tal-proċess); (f) estratt mill-kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dr Roland Wadge datat 22 ta' Ġunju 2022 (**Dok E5** a fol 68 *et seq* tal-proċess); (g) kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dr Francis Micallef datat 25 ta' Mejju 1991 (**Dok E6** a fol 96 *et seq* tal-proċess); (h) ċertifikat tal-mewt ta' Emilie Trapani Galea Feriol (**Dok E7** a fol 124 tal-proċess); (i) riċerki testamentarji pubbliċi u sigrieti ta' Emilie Trapani Galea Feriol (**Dok E8A u Dok E8B** a fol 125 *et seq* u 129 tal-proċess rispettivament); (j) testment fl-atti tan-Nutar Dr Francis Micallef datat 31 t'Ottubru 2007 (**Dok E9** a fol 130 *et seq* tal-proċess); (k) digriet datat 20 ta' Frar 2018 tal-Qorti Ċivili (Sezzjoni ta' Ġurisdizzjoni Volontarja) (**Dok E10** a fol 135 tal-proċess); (l) digriet datat 11 ta' Ġunju 2020 tal-Qorti Ċivili (Sezzjoni ta' Ġurisdizzjoni Volontarja) (**Dok E11** a fol 136 *et seq* tal-proċess); (m) ċertifikat tal-mewt ta' Nathalie Bianchi nee Trapani Galea (**Dok E12** a fol 140 tal-proċess); (n) riċerki testamentarji pubbliċi u sigrieti ta' Nathalie Bianchi nee Trapani Galea (**Dok E13A u E13B** a fol 141 *et seq* u 143 tal-proċess rispettivament); (o) testment unica charta fl-atti tan-Nutar

Joseph Henry Saydon, datat 20 t'April 1995 (**Dok E14** a fol 144 *et seq* tal-proċess); (p) kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon datat 15 ta' Novembru 2012 (**Dok E15** a fol 147 tal-proċess); (q) denunzja rigwardanti l-wirt tad-defunt Gerald Charles Strickland (**Dok E16** a fol 156 *et seq* tal-proċess); (r) ittra uffiċjali numru 2947/2022 (**Dok E17** a fol 160 *et seq* tal-proċess); (s) ittra uffiċjali 3520/22 (**Dok E18** a fol 163 tal-proċess);

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-**Avukat tal-Istat** datata tlieta (3) ta' Novembru 2022;

12. Rat ir-risposta tas-soċjeta' intimata **German Brothers** datata tmienja u għoxrin (28) ta' Diċembru 2022;

13. Rat ir-rikors tar-rikorrenti **Elizabeth Apap Bologna** datat erbgħa u għoxrin (24) ta' Jannar 2023 illi permezz tiegħu talbet:

    a. Korrezzjoni fl-okkju tal-kawża u l-atti relattivi sabiex jiġi notat li r-rikorrenti Colin Huber, Christopher Huber u Prof John Huber huma lkoll rappreżentati minn Perit Nicholas Bianchi bħala prokuratur tagħhom; u

    b. Korrezzjoni fl-okkju tal-kawża u l-atti relattivi sabiex jiġi notat li r-rikorrenti interdett Charles Adrian Strickland huwa rappreżentat mill-kuratriċi tiegħu Jacqueline Strickland;

    u rat id-digriet mogħti minnha stess waqt is-seduta tas-sitta u għoxrin (26) ta' Jannar 2023, illi permezz tiegħu laqgħet it-talba u ordnat il-korrezzjonijiet mitluba;

14. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tas-sitta u għoxrin (26) ta' Jannar 2023, fejn inħatar il-Perit Dr Konrad Xuereb bħala Perit Tekniku sabiex jistma l-valur lokatizju fuq is-suq miftuħ tal-fond mertu tal-kawża 29, Merchant Street, Valletta, mis-sena 1987 sal-preżentata tar-rikors, b'intervalli ta' ħames snin;

15. Rat in-nota ta’ **Elizabeth Apap Bologna** illi permezz tagħha ġew esebiti: (i) affidavit tar-rikorrenti Elizabeth Apap Bologna (**Dok S** a fol 185 *et seq* tal-proċess, bid-dokument **Dok S2** anness miegħu a fol 188 *et seq* tal-proċess); (ii) ċertifikat tal-mewt ta’ missier ir-rikorrenti Elizabeth Apap Bologna, u cioe tad-defunt Felix Apap Bologna, li miet fis-6 t’April 1988 (**Dok S1** a fol 196 tal-proċess); (iii) affidavit tar-rikorrenti Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto (**Dok T** a fol 197-198 tal-proċess b’**Dok T1** anness miegħu a fol 199 *et seq* tal-proċess); (iv) affidavit tat-tifla tar-rikorrent Charles Adrian Strickland kif debitament rappreżentat minn martu Jacqueline Strickland, Larissa Bugeja (**Dok U** a fol 207-208 tal-proċess, bid-dokument **Dok U1** anness miegħu a fol 209 tal-proċess); (v) affidavit tar-rikorrenti Agnes Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq (**Dok V** a fol 210-211 tal-proċess, bid-dokumenti **Dok V1 sa Dok V8** annessi miegħu a fol 212 *et seq* tal-proċess); (vi) affidavit tar-rikorrent Nicholas Bianchi (**Dok X** a fol 228-229 tal-proċess, bid-dokumenti **Dok X1 u Dok X2** annessi miegħu a fol 230 u 231 *et seq* tal-proċess rispettivament);

16. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb** a fol 237 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta’ din il-Qorti nhar it-tlettax (13) ta’ Frar 2023 u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar it-tletin (30) ta’ Marzu 2023;

17. Rat l-affidavit ta’ **Alexandra sive Sandra Portelli**, a fol 275 tal-proċess;

18. Rat il-mistoqsijiet in eskussjoni magħmula lill-Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb mir-rikorrenti, a fol 279 *et seq* tal-proċess, u r-risposti għall-istess mistoqsijiet a fol 299 *et seq* tal-proċess;

19. Rat ir-rapport <u>rivedut</u> tal-**Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb** a fol 313 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta’ din il-Qorti nhar it-tletin (30) ta’ Mejju 2023, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar il-wieħed u għoxrin (21) ta’ Ġunju 2023;

20. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata tletin (30) ta' Novembru 2023 (a fol 347 *et seq* tal-proċess);

21. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata tletin (30) ta' Jannar 2024 (a fol 378 *et seq* tal-proċess);

22. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati German Brothers datata wieħed u tletin (31) ta' Jannar 2024;

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

24. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Nullita' tal-Kawża</u>

25. Fit-tieni paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi n-nullita' tal-kawża fil-konfront ta' dawk ir-rikorrenti li ma kinux preżenti f'Malta meta ġiet intavolata l-kawża. L-istess jeċċepixxu wkoll l-intimati German Brothers fl-ewwel paragrafu tar-risposta tagħhom;

26. Din il-Qorti rat il-prokura annessa mar-rikors tar-rikorrenti datat erbgħa u għoxrin (24) ta' Jannar 2023 a fol 176-177 tal-proċess, illi permezz tagħha r-rikorrenti Colin Huber, Christopher Huber u l-Prof John Huber kienu nnominaw lill-Perit Nicholas Bianchi prokuratur tagħhom mill-ewwel (1) ta' Mejju 2022, cioe qabel ġiet intavolata l-kawża odjerna, sal-ewwel (1) ta' Mejju 2027. In oltre, permezz tal-istess rikors intalbet ukoll korrezzjoni fl-okkju tal-kawża sabiex jiġi rifless il-fatt illi l-istess tliet rikorrenti qed jiġu rappreżentati minn Prokuratur, liema talba ntlaqgħet, fin-nuqqas

t'oġġezzjoni tal-intimati, permezz ta' digriet mogħti waqt is-seduta tas-sitta u għoxrin (26) ta' Jannar 2023[1];

27. Din il-Qorti rat ukoll illi ma nġabet l-ebda prova mill-Avukat tal-Istat u/jew mill-intimati German Brothers illi kien hemm xi rikorrent ieħor illi ma kienx preżenti f'Malta meta ġiet intavolata l-kawża, u rat ukoll illi l-intimati m'għamlux sottomissjonijiet fir-rigward ta' din l-eċċezzjoni fin-noti ta' sottomissjonijiet tagħhom;

28. Konsegwentement, din il-Qorti tqis din l-eċċezzjoni bħala **sorvolata**, u sejra **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha;

29. In oltre, fit-tieni paragrafu tar-risposta tagħhom, l-intimati German Brothers eċċepew ukoll in-nullita' tal-kawża odjerna stante illi Charles Adrian Strickland ma kienx kapaċi jagħti l-kunsens tiegħu biex tiġi intavolata l-kawża odjerna, peress illi huwa interdett mill-Qorti tal-Ġurisdizzjoni Volontarja;

30. Din il-Qorti rat id-digriet tal-Qorti Ċivili (Sezzjoni ta' Ġurisdizzjoni Volontarja) datat sitta u għoxrin (26) t'Ottubru 2021[2] anness mar-rikors tar-rikorrenti datat erbgħa u għoxrin (24) ta' Jannar 2023, illi permezz tiegħu Jacqueline Strickland ġiet nominata kuratriċi ta' Charles Adrian Strickland, u rat ukoll id-digriet mogħti waqt is-seduta tas-sitta u għoxrin (26) ta' Jannar 2023[3] illi permezz tiegħu laqgħet it-talba, b'nuqqas t'oġġezzjoni da parti tal-intimati, għal korrezzjoni fl-okkju sabiex tirrifletti l-istess kurazija;

31. Konsegwentement, din il-Qorti tqis din l-eċċezzjoni wkoll bħala **sorvolata**, u sejra **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

---

[1] Vide verbal a fol 181 tal-proċess
[2] **Dok DA2** a fol 180 tal-proċess
[3] Vide verbal a fol 181 tal-proċess

B. **<u>Prova tat-Titolu tar-Rikorrenti u Prova li l-Kirja hija mħarsa mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta</u>**

32. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi fit-tielet u r-raba' paragrafi tar-risposta tiegħu illi r-rikorrenti għandhom iressqu prova:

   a. Tat-titolu tagħhom għall-fond in kwestjoni;

   b. Li l-kirja hija mħarsa mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

33. L-intimati German Brothers jissollevaw ukoll eċċezzjoni dwar il-fatt illi r-rikorrenti għandhom iressqu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond mertu tal-kawża odjerna, u jżidu illi r-rikorrenti Colin, Christopher u l-Prof John Huber m'għandhom jirċievu ebda kumpens qabel il-15 ta' Novembru 2012, stante illi kien f'din id-data illi akkwistaw sehemhom mill-fond b'donazzjoni;

34. Dwar **<u>it-titolu</u>** tar-rikorrenti fuq il-fond mertu tal-kawża odjerna, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jissottometti:

> *3. Mill-provi prodotti, jidher li l-fond in kwistjoni kien jappartjeni lill-antekawża tar-rikorrenti maż-żmien, intiret minn diversi individwi. Wara li qies il-provi dokumentarji esebiti f'dawn il-proċeduri, l-esponent ma huwiex jinsisti aktar fuq din l-eċċezzjoni.*

Mill-banda l-oħra, l-intimati German Brothers m'għamlu l-ebda sottomissjonijiet fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tagħhom dwar l-istess eċċezzjoni minnhom sollevata;

35. In oltre, imbagħad, dwar l-**<u>applikabbilita' tal-Kap 69</u>** tal-Liġijiet ta' Malta, l-Avukat tal-Istat jissottometti:

> *4. Jidher li l-fond in kwistjoni inkera qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u għalhekk huwa soġġett għad-disposizzjonijiet tal-*

Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Għaldaqstant, l-esponent ma huwiex jinsisti aktar fuq din l-eċċezzjoni.

36. Din il-Qorti sejra għalhekk tqis dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet bħala **sorvolati**, u sejra **<u>tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħhom. Dan ikkonsidrat, iżda, u b'referenza għat-tieni parti tal-eċċezzjoni sollevata mill-intimati German Brothers, din il-Qorti tirriserva illi tipprovdi dwar id-dati minn meta għandu jingħata kumpens – jekk hekk jirriżulta illi huwa dovut – aktar 'il quddiem f'din is-sentenza.

C. <u>L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta</u>

37. Ir-rikorrenti jikkontendu illi l-Artikoli 1531D u 1531I tal-Kap 16 qed jivvjolaw id-dritt fundamentali tagħhom kif sanċit mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, cioe:

> *(1) Ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist -*
>
> *(a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;*
> *(b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun entitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u*

(c) Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:
[...]

38. L-Artikolu 1531D tal-Kap 16 jistabbilixxi illi:

1531D.(1) Il-kera ta' fond kummerċjali, fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq wara l-1 ta' Jannar, 2010 jew ta' ftehim bil-miktub li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 dwar kirja li tkun għadha fil-perjodu oriġinali tagħha fl-1 ta' Jannar, 2010, għandu mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2010, jiġi miżjud b'rata fissa ta' ħmistax fil-mija fuq il-kera attwali u jibqa' jiġi miżjud mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar ta' kull sena bi ħmistax fil-mija fuq l-aħħar kera bejn l-1 ta' Jannar, 2010 u l-31 ta' Diċembru, 2013.

(2) Il-kera mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta'Jannar, 2014, għandu jiġi stabbilit bi qbil bejn il-partijiet. Fin-nuqqas ta' qbil, għandu jittieħed bħala gwida għall-kera l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjetà kif jista jiġi stabbilit b'regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni u fin-nuqqas ta' regolamenti, il-kera għandu mill-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2014, jogħla b'ħamsa fil-mija fis-sena sad-dħul fis-seħħ tal-imsemmija regolamenti.

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

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

39. Mill-banda l-oħra, l-Artikolu 1531I tal-Kap 16 jgħid illi:

1531I. Fil-każ ta' fond kummerċjali mikri qabel l-1 ta' Ġunju,1995, bħala inkwilin għandha tiġi meqjusa dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju, 2008 kif ukoll il-konjuġi tiegħu jekk jgħixu flimkien u mhux separati legalment kif ukoll wara l-mewt tal-imsemmi inkwilin, l-eredi tiegħu li jkunu jiġu minnu mid-demm jew biż-żwieġ sal-grad ta' kuġini inklussivament:

Iżda l-kera ta' fond kummerċjali li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandu f'kull każ jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew jgħaddu mill-1 ta' Ġunju, 2008 sakemm ma jkunx sar kuntratt ta' kiri li jistipula żmien determinat. Meta kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju,1995 tkun mogħtija għal żmien determinat u fl-1 ta' Jannar, 2010 ikun għadu għaddej iż-żmien oriġinali di fermo jew di rispetto u ma tkunx għadha ġiet imġedda awtomatikament bil-liġi, allura f'dak il-każ għandhom japplikaw dak il-perjodu jew perjodi determinati fil-kuntratt. Kuntratt li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 u li jibqa' jiġġedded awtomatikament jew fid-diskrezzjoni unika tal-inkwilin, għandu jiġi meqjus daqs li kieku hu wieħed għal żmien indeterminat u b'hekk jiġi jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew għaddejjin mill-1 ta' Ġunju, 2008.

40. Filwaqt illi fir-risposta tiegħu l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi ma seħħ l-ebda leżjoni ta' dan l-Artikolu stante illi r-rikorrenti ma ġewx żvestiti kompletament mid-drittijiet tagħhom, fin-nota ta' sottomissjonijiet jissottometti wkoll illi b'applikazzjoni tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, il-każ odjern ma jintlaqatx mill-Art 37 tal-Kostituzzjoni;

41. L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jistabbilixxi illi:

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

42. Jiġi mfakkar illi l-Artikoli 1531D u 1531I tal-Kap 16 ġew introdotti bl-Att X tal-2009, sabiex emendaw il-Kodiċi Ċivili, liema Kodiċi ilha fis-seħħ sa mis-seklu dsatax;

43. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Louis Apap Bologna et vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat et***[4]:

> *33. Qabel l-Att X tal-2009 li bih sar parti mill-Kodiċi Ċivili l-Art. 1531D, l-awment fil-kera ta' kirjiet kummerċjali kien ukoll regolat mill-Kap. 69. Liġi li kienet fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962. L-Art. 1531D tal-Kodiċi Ċivili ħa l-post tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 li l-awment ta' kera għandu jsir bil-permess tal-Bord u ma jkunx iktar minn dak li tipprovdi l-istess liġi speċjali. Madankollu l-Art. 1531D tal-Kodiċi m'għamilx "(c) ...... il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà" u lanqas ma serva biex isir dak li jissemma f'paragrafi (a), (b) u (d). Għalhekk l-Art. 1531D tal-Kodiċi Ċivili hu protett bis-saħħa tal-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni.*

44. L-istess jingħad għall-Artikolu 1531I tal-Kap 16, illi lanqas serva sabiex isir dak imsemmi fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

45. Fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tiddikjara illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma japplikax għall-Artikoli 1531D u 1531I tal-Kap 16, u konsegwentement **tiċħad** it-talbiet rikorrenti in kwantu jagħmlu referenza għal leżjoni ta' dritt fundamentali kif sanċit fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

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

[4] Rik Nru 64/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 27 t'Ottubru 2021

46. Ir-rikorrenti jsostnu illi qiegħed jiġi leż ukoll id-dritt fundamentali tagħhom kif sanċit mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, filwaqt illi l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjeta' in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;

47. 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.*

48. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[5]:

> *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 be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No*

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

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).

49. 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.

50. 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***[6] illi,

[6] 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;

51. 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).*

In oltre, imbagħad, speċifikament dwar kirjiet kummerċjali bħal dik odjerna, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Zammit and Attard Cassar v. Malta***[7], il-Qorti Ewropea qalet:

> *The Court observes that the Commission has previously accepted that rent regulation to preserve the economic viability of commercial enterprises in the interest of both those enterprises and the consumer, was in the general interest (see G v. Austria no. 12484/86, Com. Dec., 7 June 1990). Similarly, the Court can accept that, in principle, the overall measure, which also applied to commercial premises, may be considered as being in the general interest.*

Din il-Qorti għalhekk tqis illi l-protezzjoni imposta mill-Kap 69 saret fl-interess ġenerali, u cioe sabiex jitkattar in-negozju u n-negozjanti jkollhom serħan il-moħħ illi jagħtihom possibilita' sabiex jippjanaw fit-tul għan-negozju tagħhom. Konsegwentement jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

[7] Appl No 1046/12, 30 ta' Lulju 2015

52. 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;

53. 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.*[8]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[9] 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*

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

(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 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***[10] 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-

[10] 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)

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***[11], *"[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."*;

54. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[12], 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 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.*

[11] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)
[12] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

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;

55. L-Artikoli 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.*

Filwaqt illi l-Artikolu 12 tal-Kap 69 jistabbilixxi illi:

> *12.Jekk il-fond ikun ħanut, sid il-kera ma jistax jieħu lura l-pussess tiegħu fiż-żmien li din l-Ordinanza tkun isseħħ, ħlief fil-każ imsemmi fl-artikolu 9(a) jew jekk il-fond ikun tal-Gvern jew amministrat minnu jew ikun xort'oħra meħtieġ mill-Gvern għal skop ta' utilità pubblika.*

L-Artikolu 3 ġie emendat l-aħħar fl-1979, filwaqt illi l-Artikolu 12 ma nbidel qatt;

56. L-Artikolu 9 ġie emendat bl-Att XXIV tal-2021, iżda l-bidla illi seħħet fih kien biss is-sostituzzjoni tas-subinċiż (b), illi japplika għal kirjiet residenzjali. F'dak illi huma kirjiet kummerċjali, illi għalihom kellu japplika s-subinċiż (a), il-provvediment fil-liġi baqa' bla mittiefes, u cioe:

> *9.Il-Bord jagħti l-permess imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan* [cioe, għar-ripresa tal-fond] *f'dawn il-każijiet:*

(a) jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx ħallas puntwalment il-kera li kellu jagħti, jew ikun għamel ħsara ħafna fil-fond, jew xort'oħra ma jkunx esegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kiri, jew ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera. Għall-għanijiet ta' dan il-paragrafu:

(i) il-kerrej jitqies li jkun naqas milli jkun puntwali fil-ħlas tal-kera jekk dwar kull waħda minn żewġ skadenzi jew iżjed ma jkunx ħallas il-kera fi żmien ħmistax-il jum minn dak in-nhar illi sid il-kera jitolbu l-ħlas;

(ii) kull sullokazzjoni ta' sehem biss mill-fond,magħmula fit-13 ta' Lulju, 1945, jew wara dak il-jum, għall-użu tas-sehem sullokat xort'oħra milli bħala ħanut meta l-kerrej jew xi ħaddieħor mill-familja tiegħu jibqa' jgħammar fil-fdal tal-fond, ma titqiesx li hija sullokazzjoni msemmija f'dan il-paragrafu;

(iii) kull sullokazzjoni jew ċessjoni ta' kirja ta' xi fond, magħdud ħanut, magħmula f'kull żmien bejn l-10 ta' Ġunju, 1940, u t-13 ta' Lulju, 1945, magħdudin dawk il-jumejn, ma titqiesx raġuni tajba għall-għoti tal-permess imsemmi fl-artikolu 8;

57. Huwa evidenti illi l-emendi introdotti fl-Att XXIV tal-2021 m'affettwawx id-dispożizzjonijiet tal-liġi applikati għal kirjiet kummerċjali. Dan naturalment stante illi l-Att XXIV tal-2021 kien intiż sabiex jirriforma l-kirjiet residenzjali, u mhux kirjiet kummerċjali. Infatti, illum il-ġurnata, il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta m'għadux jitqies bħala leżiv għad-drittijiet fondamentali ta' proprjetarji ta' residenzi soġġetti għal kirja perċiżament għaliex daħal

mekkaniżmu fis-seħħ illi jipproteġi d-drittijiet ta' sidien ta' fondi soġġetti għal kirja residenzjali sa mill-1 ta' Ġunju 2021. Dan, iżda, mhux il-każ fil-każ ta' kirjiet kummerċjali, illi għalihom ma japplikawx il-maġġor parti tal-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021;

58. Ir-rikorrenti kienu u għadhom għalhekk limitati kemm fil-*quantum* tal-kera illi setgħu jitolbu, u kif ukoll fil-possibilita' tar-ripresa tal-proprjeta' tagħhom, stante illi anke quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, il-permess għar-ripresa tal-fond mill-proprjetarji huwa konċess biss f'sitwazzjonijiet limitati ferm;

59. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Zammit and Attard Cassar v. Malta*** suċitata:

> *60. The Court observes that in the present case the lease was subject to renewal by operation of law and the applicants had no possibility to evict the tenant on the basis of any of the limited grounds provided for by law. Indeed, any such request before the RRB, in the circumstances obtaining in their case, would have been unsuccessful, despite the fact that the tenant was a commercial enterprise that possessed other property (a matter which has not been disputed), as the latter fact was not a relevant consideration for the application of the law. Furthermore, the applicants were unable to fix the rent – or rather to increase the rent previously established by their predecessor in title. The Court notes that, generally, increases in rent could be done through the RRB. They were, however, subject to capping, in that any increase could not go beyond 40% of the fair rent at which the premises were or could have been leased before August 1914. Indeed, in the applicants' case no increase was possible at all, because the rent originally fixed in 1971 was already beyond the capping threshold.*

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).

60. Fl-istess sentenza, il-Qorti Ewropea għamlet ukoll referenza għall-emendi introdotti bl-Att X tal-2009, senjatament l-Artikolu 1531D tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, illi permezz tiegħu daħal fis-seħħ mekkaniżmu għal awmenti tal-kera ta' fond kummerċjali, u qalet:

The Court reiterates that State control over levels of rent falls into a sphere that is subject to a wide margin of appreciation by the State, and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable. Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit (see Amato Gauci, cited above, § 62). While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government. However, the applicants have not argued that they were unable to make any profit. Even so, this element must be

balanced against the interests at play in the present case.

61. Finalment, il-Qorti Ewropea indirizzat ukoll il-fatt illi, fit-termini tal-Artikolu 1531I, kwalsiasi kirja ta' fond kummerċjali li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995, bħal dak fil-każ odjern, kellha tintemm fl-1 ta' Ġunju 2028, sakemm ma jkunx sar kuntratt ta' kiri li jistipula żmien determinat:

> *64. Lastly, the Court notes that unlike in other rent-control cases where the applicants were in a position of uncertainty as to when and if they would recover their property (see, inter alia, Amato Gauci, cited above, § 61, and Saliba and Others v. Malta, no. 20287/10, § 67, 22 November 2011), in the present case, under the laws currently in force and in the absence of any further legislative interventions, the applicants' property will be free and unencumbered as of 2028. It follows that the effects of such rent regulation are circumscribed in time. However, the Court cannot ignore the fact that by that time, the restriction on the applicants' rights would have been in force for nearly three decades, and to date has been in force for over a decade*.

62. Il-Qorti Ewropea għalhekk ikkonkludiet:

> *65. Having assessed all the elements above, and notwithstanding the margin of appreciation allowed to a State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, the Court finds that, having regard to the relatively low rental value of the premises and the lack of procedural safeguards in the application of the law, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants, who have had to bear a significant part of the social and*

financial costs of supporting a commercial enterprise. 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 to the enjoyment of their property.

66. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention.

63. Il-Qorti Kostituzzjonali nostrana applikat ukoll l-istess raġunament f'kawżi simili għal dik odjerna illi kienu jirrigwardaw ukoll fondi kummerċjali. Ġie osservat fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Louis Apap Bologna et vs Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat et***[13] illi, *"f'kirjiet kummerċjali m'hemmx l-element soċjali li hemm f'kirjiet ta' bini għal skop ta' residenza. Għalhekk l-element ta' interess ġenerali hu ferm inqas."* In oltre:

9. Il-Qorti żżid li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 ma taffetwax mill-piż li qiegħed iġorr sid il-kera. Kif diġa` qalet din il-Qorti fis-sentenza John Pace et v. Avukat tal-Istat et tat-28 ta' Jannar 2021:

"Huwa minnu wkoll dak li jgħidu l-appellanti fit-tieni argument tagħhom viz. illi llum, bis-saħħa tal-emendi li saru bl-Att X tal-2009, il-kiri huwa rivedut u miżjud perjodikament. Iż-żieda fil-kera, iżda, tinħadem fuq il-bażi tal-kera oriġinali, u awment, anke jekk sostanzjali, jekk maħdum fuq il-bażi ta-kera oriġinali jkun żgħir jekk il-kera oriġinali huwa baxx wisq. Biex ikun hemm awment li jagħti riżultat raġonevoli hu meħtieġ li kemm il-multiplier – il-kera attwali – u kemm il-multiplicand – ir-rata ta' żieda – ikunu realistiċi. Kif sewwa osservat l-

[13] Rik Nru 64/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 27 t'Ottubru 2021

ewwel qorti, iżda, il-kera, ukoll meta awmentat bis-saħħa tal-emendi tal-2009, xorta ma jilħaqx qies xieraq mal-kera li jagħti s-suq".

10. Dak li ddeskriviet din il-Qorti fl-imsemmija sentenza hi wkoll is-sitwazzjoni li għandna fil-każ in eżami (ara rapport tal-Perit Godwin Abela inkarigat mill-atturi u l-Perit Paul Buhagiar inkarigat mill-Avukat tal-Istat). M'hemmx dubju li l-kera m'hijiex xierqa iktar u iktar meta tikkunsidra li bl-Att X tal-2009 l-inkwilini ta' kirjiet kummerċjali ngħataw garanzija li jkomplu jgawdu minn kirja li tiġġedded bis-saħħa tal-liġi, sas-sena 2028. Dan apparti l-fatt li f'kirjiet kummerċjali l-inkwilin ikun qiegħed jiġġenera qligħ finanzjarju bl-użu ta' proprjeta` ta' ħaddieħor u l-Avukat tal-Istat m'għamel ebda argument li b'xi mod jista' jikkonvinċi lil din il-Qorti li jiġġustifika li titkompla titħallas kera daqstant baxxa għal iktar snin. Hu veru li l-protezzjoni tal-kirja tkun qiegħda sservi sabiex l-inkwilin ikompli jaqla' l-għixien tiegħu. Madankollu dan isir a skapitu tas-sidien u dik ir-raġuni m'għandha x'taqsam xejn mal-interess ġenerali iżda semmai mal-interess personali tal-inkwilin.

[...]

12. Il-fatt li l-kirja hi protetta sal-2028 ma jfissirx li m'hemmx ksur tal-jedd fundamentali. Il-kera baxxa li ilhom snin twal jirċievu sidien il-kera u li ser tkompli għas-snin li ġejjin, hi fiha nnifsha tkomplija ta' imposizzjoni ta' piż eċċessiv fuq sidien il-kera mingħajr ġustifikazzjoni. B'hekk il-ksur ser ikompli jipperpetwa ruħu.

64. Din il-Qorti tabbraċċja l-prinċipji legali esposti *in toto*, u tagħmilhom tagħha, b'dana illi tikkonkludi illi l-mekkaniżmu leġislattiv in vigore ma

jipproteġix id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti. Minkejja illi huwa minnu illi hemm interess ġenerali illi għandu jiġi wkoll ikkunsidrat, il-liġi kif inhi preżentement fis-seħħ ma toħloqx bilanċ proporzjonat bejn l-interess ġenerali u l-interess privat, b'dana illi huma ġustifikati r-rikorrenti illi jsostnu illi qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

65. Din il-Qorti sejra għalhekk **tilqa'** t-talbiet rikorrenti in kwantu jirreferu għal leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

E. Rimedji mitluba mir-Rikorrenti

66. Ir-rikorrenti qed jitolbu żewġ rimedji għal-leżjoni minnhom sofferta:

(a) li jitħallas kumpens xieraq (sia pekunjarju u mhux pekunjarju) għas-snin kollha lir-rikorrenti batew u qegħdin ibatu vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom; u

(b) dikjarazzjoni li l-intimati German Brothers ma jistgħux jistrieħu iżjed fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta sabiexi komplu jokkupaw il-fond mertu tal-kawża odjerna;

a. Likwidazzjoni ta' Kumpens

67. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti tqis illi kumpens għal-leżjoni huwa mistħoqq;

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

69. Hekk kif tajjeb jeċċepixxi l-Avukat tal-Istat fit-tmien paragrafu tar-risposta tiegħu, kwalsiasi kumpens illi huwa dovut lir-rikorrenti m'għandux imur lura aktar mit-30 t'April 1987. Dan fit-termini tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, illi jistabbilixxi illi, *"Ebda ksur tal-Artikolu 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 [...] ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4."* L-Artikolu 4 huwa l-artikolu illi jistabbilixxi l-proċedura għall-esekuzzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

70. Ir-rikorrenti ma sarux proprjetarji tal-ishma rispettivi tagħhom kollha fl-istess data, żmien jew perjodu. Din il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi sabiex tidentifika ż-żmien illi għalih kull rikorrent ħaqqu jingħata kumpens, skont iċ-ċirkostanzi illi fihom kull rikorrent akkwista s-sehem tiegħu[14];

a. **Elizabeth Apap Bologna (2/3):** Ir-rikorrenti akkwistat żewġ ishma minn disgħa (2/9) bħala waħda mill-eredi ta' missierha, Dottor Felix Apap Bologna, illi miet intestat fis-6 t'April 1988, iżda ġiet assenjata l-ishma l-oħra f'diviżjoni nhar it-8 t'April 1991, biex minn dakinhar saret proprjetarja ta' żewġ terzi (2/3) mill-fond mertu tal-kawża odjerna;

b. **Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto (1/24)**: Ir-rikorrenti akkwistat sehem minn tnejn u sebgħin (1/72) mis-suċċessjoni t'ommha Maria Theresa Deguara Caruana Gatto nee Apap Bologna, li mietet fis-27 t'April 2014, iżda mbagħad akkwistat l-ishma illi kienu jappartjenu lil ħutha mill-istess wirt b'diviżjoni nhar it-3 ta' Novembru 2016. Ciononostante, permezz ta' kuntratt datat 27 ta' Settembru 2022, l-aħwa ċċaraw illi, *"the said assignment of properties included the assignment of all rights in the most ample manner including litigious rights and constitutional rights and remedies (including for pecuniary and non-pecuniary compensation) related to*

[14] L-informazzjoni illi sejra tiġi mogħtija hawnhekk inġabet mill-provenjenza annessa mar-rikors promotur (**Dok E1** a fol 9 *et seq* tal-proċess, kif ukoll mill-affidavits rispettivi tar-rikorrenti a fol 185 *et seq* tal-proċess)

the same properties mentioned therein. The parties are making it clear that these rights include all rights that may have emanated prior to the deed of partition dated the third (3rd) day of November of the year two thousand and sixteen (2016) and prior to the demise of their mother Maria Teresa Deguara Caruana Gatto. Each of the co-partitioners therefore respectively confirm that they have retained no rights – including for constitutional remedies – over properties which were assigned to the other respective co-partitioner."[15] Għaldaqstant, għall-fini t'għotja ta' kumpens, din ir-rikorrenti sejra titqies illi kienet proprjetarja ta' sehem wieħed minn erbgħa u għoxrin (1/24) sa mill-mewt t'ommha;

c. **Agnese Gera de Petri Testaferrata Bonici (1/24)**: Mill-att ta' diviżjoni datat 22 ta' Ġunju 2022, jirriżulta illi r-rikorrenti Gera de Petri ġiet assenjata s-sehem sħiħ ta' wieħed minn erbgħa u għoxrin (1/24), b'dana għalhekk illi hija ma kinitx proprjetarja tas-sehem sħiħ qabel din id-data. Filwaqt illi fil-Provenjenza mmarkata **Dok E1** a fol 10 tal-proċess ġie indikat, *"Illi dan is-sehem kien jappartjeni lill-ġenituri tar-rikorrenti Agnese Gera de Petri Testaferrata Bonici u cioe' lil Barunessa Maria u l-Baruni Lino konjuġi Testaferrata Bonici f'ishma inugwali bejniethom."*, ma ġiex spjegat kif kienu l-istess ishma inugwali, b'dana illi din il-Qorti taf biss illi r-rikorrenti akkwistat nofs indiviż (1/2) minn sehem missierha mal-mewt tiegħu fl-1982 u terz indiviż (1/3) minn sehem ommha mal-mewt tagħha fl-1999. <u>Fin-nuqqas ta' indikazzjoni ċara tal-ishma tal-ġenituri rispettivi tagħha, din il-Qorti m'għandhiex għażla ħlief illi takkorda kumpens mill-mewt tal-omm fl-1999, 'il quddiem</u>, u dan fi kwota ta' ħames porzjonijiet indiviżi minn sitta (5/6) minn sehem wieħed minn erbgħa u għoxrin (1/24), cioe ħames ishma minn mija u erbgħa u erbgħin (5/144) sa Ġunju 2022, u fi kwota ta' sehem wieħed minn erbgħa u għoxrin (1/24) mill-2023 'il quddiem;

[15] A fol 67 tal-proċess

d. **Igino Trapani Galea Feriol (1/120)**: Ir-rikorrent Trapani Galea Feriol akkwista sehmu permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni datat 25 ta' Mejju 1991, u għalhekk huwa dovut lilu kumpens minn din id-data 'il quddiem;

e. **Perit Nicholas Bianchi u l-Avukat Nicholas Trapani Galea Feriol bħala eżekuturi testamentarji tad-defunta Emilie Trapani Galea Feriol (1/120)**: Emilie Galea Feriol akkwistat sehemha permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni datat 25 ta' Mejju 1991, u għalhekk kellu jkun dovut lilha kumpens minn din id-data 'l quddiem;

f. **Perit Nicholas Bianchi f'ismu proprju, Andre' Bianchi u Anna Maria Tabone Bianchi (1/360 kull wieħed):** Dawn ir-rikorrenti akkwistaw is-sehem ta' wieħed minn mija u għoxrin (1/120) illi ommhom id-defunta Nathalie Bianchi kienet akkwistat permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni datat 25 ta' Mejju 1991, fi kwoti indaqs bejniethom, mal-mewt t'ommhom f'Jannar 2010, *qua* eredi tagħha. Huwa dovut għalhekk kumpens lilhom minn Mejju 1991 'il quddiem;

g. **Dorothy Trapani Galea (1/120)**: Ir-rikorrenti Trapani Galea akkwistat sehemha permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni datat 25 ta' Mejju 1991, u għalhekk huwa dovut lilha kumpens minn din id-data 'il quddiem;

h. **Colin Huber, Christopher Huber u Prof John Huber (1/360 kull wieħed)**: Dawn ir-rikorrenti akkwistaw sehem ommhom Marlene Huber nee Trapani Galea, cioe is-sehem ta' wieħed minn mija u għoxrin (1/120), permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni f'Novembru 2012, f'ishma ndaqs bejniethom. Għaldaqstant huwa dovut lilhom kumpens minn Novembru 2012 'il quddiem;

i. **L-eredi ta' Charles Adrian Strickland, Jarrard Strickland u Roger Strickland (5/72 kull wieħed)**: Ħames ishma minn erbgħa u għoxrin (5/24) mill-fond mertu tal-kawża odjerna kienu jappartjenu lil Gerald Charles Strickland, u, mal-mewt tiegħu fl-1959, il-wirt tiegħu ddevolva

fuq dawn it-tliet rikorrenti wliedu, f'ishma ugwali bejniethom. Għaldaqstant huwa dovut kumpens lil dawn it-tliet rikorrenti mill-1987 'il quddiem, fi kwoti ndaqs bejniethom;

71. Il-premess qiegħed jingħad fid-dawl ta' dak illi ġie ritenut, *inter alia,* fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[16], ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[17], ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***[18], ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[19]**,** ***Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[20] u ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[21], u cioe illi r-rikorrenti huma wkoll entitolati għal kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti mill-antekawża tagħhom, u dan stante illi hekk kif ġie spjegat tajjeb fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Godwin Montanaro et vs Avukat Ġenerali et***[22], *"[B]ħala suċċessuri universali, il-werrieta jġarrbu d-danni direttament meta l-patrimonju li jirtu jkun anqas milli kien ikun li kieku dak il-patrimonju ma ġarrabx dawk id-danni. Ir-rikorrenti wirtu mhux tant id-dritt fundamentali tal-awturi fit-titolu tagħhom, iżda d-danni patrimonjali billi l-patrimonju li wirtu kien anqas milli kien ikun li kieku f'dak il-patrimonju daħlet il-kera b'rata kummerċjali flok b'rata kontrollata."*;

72. 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**;

73. Skont il-**<u>Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb</u>**[23], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1987 u 2022 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

---

[16] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
[17] Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021
[18] Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017
[19] Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022
[20] Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022
[21] Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022
[22] Rik Nru 118/19/1, Qorti Kostituzzjonali, 25 ta' Jannar 2023
[23] Vide rapport tal-Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb, kif rivedut, a fol 313 *et seq* tal-proċess.

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
1987	1991	€1,449
1992	1996	€2,375
1997	2001	€5,303
2002	2006	€7,102
2007	2011	€11,199
2012	2016	€13,832
2017	2021	€19,972
2022		€25,870
	Ammont Globali illi kellu jiġi perċepit mir-Rikorrenti	**€ 332,030**

74. 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***[24], 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).*

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

> *"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 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, il-Perit Tekniku ħejja rapport, u, wara li sarulu l-mistoqsijiet in eskussjoni mir-rikorrenti, ħejja rapport ieħor illi kien jirrevedi l-ewwel rapport. Dan peress illi l-ewwel rapport ma kienx ħa in konsiderazzjoni ċertu fatturi illi kellhom jittieħdu fir-rigward tal-fond mertu tal-kawża odjerna. Wara illi ġie sottomess it-tieni rapport, la saru mistoqsijiet in eskussjoni, u lanqas ġiet mitluba l-ħatra ta' Periti perizjuri, b'dana illi jidher illi kien hemm kunsens bejn il-partijiet illi l-valutazzjoni mogħtija mill-Perit Tekniku fit-tieni rapport kienet waħda sodisfaċenti. Din il-Qorti tqis ukoll illi l-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku fit-tieni rapport tiegħu, u cioe fir-Rapporrt a fol 313 *et seq* tal-proċess, huma konklużjonijiet xprunati minn konsiderazzjonijiet validi, u tiddikjara għalhekk illi <u>hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha</u>;

75. Mill-banda l-oħra, f’dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti tul is-snin, jirriżulta mill-irċevuti annessi mal-affidavit tar-rikorrenti Elizabeth Apap Bologna[25] illi l-kera globali perċepita mis-sena 1987 ‘il quddiem kienet fis-segwenti ammonti:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Kera Annwali Perċepita (€)**
1987	2011	LM 120 (ekwivalenti għal € 279.60) fis-sena
2012	2013	€ 424.50
2013	2014	€ 488.25
2014	2015	€ 512.70
2015	2016	€ 538.50
2016	2017	€ 565.50
2017	2018	€ 594
2018	2019	€ 623.70
2019	2020	€ 654.89
2020	2021	€ 687.63
2021	2022	€ 722.01
	TOTAL	**€ 12,801.68**

76. 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.*

[25] **Dok S2** a fol 188 *et seq* tal-proċess

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)]

77. 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***[26]:

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

[26] 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)

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***[27] 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**[28], il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi, *"Għalkemm dak ir-raġunament kien b'referenza għall-każ li kellu x'jaqsam mal-Ordinanza li 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

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

f'*Cauchi v. Malta* suriferita għal kirja kummerċjali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Stephen Falzon et vs Avukat tal-Istat et***[29];

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

- Fil-każ ta' **Elizabeth Apap Bologna** *(2/9 bejn l-1987 u l-1991, u 2/3 bejn l-1991 u l-2022)*:

    a. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 1987 sa 2022 kien fl-ammont ta' **€ 4,185.12;**

    b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, hija kellha tipperċepixxi kera fl-ammont ta' **€ 1,610** għall-perjodu bejn l-1987 u l-1991, u **€ 216,523.33** għall-perjodu bejn l-1992 u l-2022;

    c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

    € 218,133.33 – **30% għall-interess ġenerali** = € 152,693.33
    € 152,693.33 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 122,154.66
    € 122,154.66 - **€ 4,185.12 kera perċepita kif fuq maħdum** = **€ 117,969.55**

- Fil-każ ta' **Maria Concetta Deguara Caruana Gatto** *(1/24 bejn l-1987 u l-2022)*:

    a. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 1987 sa 2022 kien fl-ammont ta' **€ 533.40;**

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

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, hija kellha tipperċepixxi kera fl-ammont ta' **<u>€ 13,834.59</u>** għall-perjodu bejn l-1987 u l-2022;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 13,834.59 – **30% għall-interess ġenerali** = € 9,684.21
€ 9,684.21 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 7,747.37
€ 7,747.37 - **€ 533.40 kera perċepita kif fuq maħdum** = **<u>€ 7,213.97</u>**

- <u>Fil-każ ta' **Agnese Gera de Petri Testaferrata Bonici**</u> *(5/144 bejn l-1999 u l-2021, u 1/24 mill-2022 'il quddiem)*:

a. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 1999 sa 2021 kien fl-ammont ta' **<u>€ 328</u>**, filwaqt illi l-valur totali ta' kera perċepita għas-sena 2022 kien fl-ammont ta' **<u>€ 30</u>**;

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, hija kellha tipperċepixxi kera fl-ammont ta' **<u>€ 9,598.40</u>** għall-perjodu bejn l-1999 u l-2021, u **<u>€ 1,077.92</u>** għall-2022;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 10,676.32 – **30% għall-interess ġenerali** = € 7,473.43
€ 7,473.43 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 5,978.74
€ 5,978.74 - **€ 358 kera perċepita kif fuq maħdum** = **<u>€ 5,620.74</u>**

- <u>Fil-każ ta' **Igino Trapani Galea Feriol**</u> *(1/120 mill-1991 'il quddiem)*:

a. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 1991 sa 2022 kien fl-ammont ta' **<u>€ 95</u>;**

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, huwa kellu jipperċepixxi kera fl-ammont ta' **<u>€ 2,718.62</u>** għall-perjodu bejn l-1991 u l-2022;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 2,718.62 – **30% għall-interess ġenerali** = € 1,903.03
€ 1,903.03 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 1,522.43
€ 1,522.43 - **€ 97.36 kera perċepita kif fuq maħdum** = **<u>€ 1,425.07</u>**

- <u>Fil-każ tal-**Eżekuturi Testamentarji t'Emilie Trapani Galea Feriol**</u> *(1/120 mill-1991 'il quddiem)*:

a. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 1991 sa 2022 kien fl-ammont ta' **<u>€ 97.36</u>;**

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, hija kellha tipperċepixxi kera fl-ammont ta' **<u>€ 2,718.62</u>** għall-perjodu bejn l-1991 u l-2022;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 2,718.62 – **30% għall-interess ġenerali** = € 1,903.03
€ 1,903.03 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 1,522.43
€ 1,522.43 - **€ 97.36 kera perċepita kif fuq maħdum** = **<u>€ 1,425.07</u>**

- <u>Fil-każ tal-**Perit Nicholas Bianchi, Andre Bianchi u Anna Maria Tabone Bianchi** *in solidum* bejniethom</u> *(1/120 mill-1991 'il quddiem)*:

  a. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 1991 sa 2022 kien fl-ammont ta' **<u>€ 97.36</u>;**

  b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, huma kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **<u>€ 2,718.62</u>** għall-perjodu bejn l-1991 u l-2022;

  c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 2,718.62 – **30% għall-interess ġenerali** = € 1,903.03
€ 1,903.03 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 1,522.43
€ 1,522.43 - **€ 97.36 kera perċepita kif fuq maħdum** =
<u>€ 1,425.07</u>

- <u>Fil-każ ta' **Dorothy Trapani Galea**</u> *(1/120 mill-1991 'il quddiem)*:

  a. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 1991 sa 2022 kien fl-ammont ta' **<u>€ 97.36</u>;**

  b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, hija kellha tipperċepixxi kera fl-ammont ta' **<u>€ 2,718.62</u>** għall-perjodu bejn l-1991 u l-2022;

  c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 2,718.62 – **30% għall-interess ġenerali** = € 1,903.03
€ 1,903.03 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 1,522.43
€ 1,522.43 - **€ 97.36 kera perċepita kif fuq maħdum** =
<u>€ 1,425.07</u>

- <u>Fil-każ tal-**aħwa Huber** *in solidum* bejniethom</u> *(1/120 mill-2012 'il quddiem)*:

    a. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 2012 sa 2022 kien fl-ammont ta' **<u>€48.43</u>;**

    b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, huma kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **<u>€ 1,624.08</u>** għall-perjodu bejn l-2012 u l-2022;

    c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 1,624.08 – **30% għall-interess ġenerali** = € 1,136.86
€ 1,136.86 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 909.49
€ 909.49 - **€ 48.43 kera perċepita kif fuq maħdum** =
<u>€ 861.06</u>

- <u>Fil-każ tal-**eredi ta' Charles Adrian Strickland, Jarrard Strickland u Roger Strickland** *in solidum* bejniethom</u> *(5/72 kull wieħed, mill-1987 'il quddiem)*:

    a. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 1987 sa 2022 kien fl-ammont ta' **<u>€ 2,667.02</u>;**

    b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, huma kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **<u>€ 69,172.92</u>** għall-perjodu bejn l-1987 u l-2022;

    c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 69,172.92 – **30% għall-interess ġenerali** = € 48,421.04
€ 48,421.04 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** =

€ 38,736.83

€ 38,736.83 - **€ 2,667.02 kera perċepita kif fuq maħdum** =

€ 36,069.81

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **mija u tlieta u sebgħin elf, erba' mija u ħamsa u tletin Ewro u wieħed u erbgħin ċenteżmu (€173,435.41)** liema ammont għandu jinqasam bejn ir-rikorrenti kif hawn spjegat**;**

In oltre, il-Qorti tissenjala illi mhix sejra tordna sabiex jitħallas imgħax fuq din is-somma, 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;

79. 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 skont is-sehem illi jispetta lil kull wieħed u waħda minnhom mill-proprjeta' in kwestjoni;

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

b. Dikjarazzjoni li l-intimati German Brothers ma jistgħux jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u l-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta

81. Hekk kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Paul Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat et***[30]:

[30] Rik Nru 106/2018, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2021. Ara wkoll Rik Nru 122/2021, ***Maria Luigia sive Marisa Pace et vs Avukat tal-Istat et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ M Hayman, 3 ta' Marzu 2023 (in ġudikat)

> *10. Hu minnu li f'kawża ta' din ix-xorta l-qrati ma jordnawx l-iżgumbrament tal-inkwilin. Pero` wieħed irid jiftakar li d-dmir tal-Qorti hu li tiddeċiedi jekk il-liġi tiksirx il-jedd fundamentali tar-rikorrent u tagħti rimedju. Il-persuna li għandha twieġeb għall-ksur tal-jedd fundamentali hu l-Istat. Għalhekk il-Qorti, irrispettivament hijiex il-Prim'Awla jew din il-Qorti, ma tordnax l-iżgumbrament ġialadarba dak huwa rimedju kontra l-privat. Ovvjament il-privat, li hu parti wkoll f'din il-kawża, ser jintlaqat indirettament għaliex ma jkunx jista' jistrieħ iktar fuq dik il-liġi jew parti tal-liġi li ma jkollhiex iktar effett bis-saħħa tad-deċiżjoni tal-Qorti (l-Art. 6 talKostituzzjoni u l-Art. 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea). Bħala parti fil-kawża, is-sentenza jkollha effett ukoll fil-konfront tal-inkwilin.*

Din il-Qorti m'għandha xejn xi żżid ma' dan l-insenjament, u tikkondividi pjenament il-fehma tal-Qorti Kostituzzjonali f'dan ir-rigward. Għaldaqstant, filwaqt illi din il-Qorti mhix sejra tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini mill-fond mertu ta' din il-kawża, per konsegwenza tal-fatt illi l-liġijiet viġenti qed jitqiesu bħala leżivi għad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, din il-Qorti tiddikjara illi **German Brothers ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 u l-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**.

F. Spejjeż Ġudizzjarji

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

83. Madanakollu, din il-Qorti kkonsidrat ukoll illi t-talbiet rikorrenti in kwantu jirrigwardaw l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta sejrin jiġu miċħuda. Għaldaqstant, din il-Qorti ma tqisx illi jkun ġust illi r-rikorrenti ma jerfgħux ukoll parti mill-piż tal-ispejjeż ġudizzjarji;

84. Din il-Qorti tqis għalhekk illi jkun ġust u ekwu illi l-ispejjeż ġudizzjarji jitħallsu in kwantu parti waħda minn tmienja (1/8) mir-rikorrenti, u l-ispejjeż l-oħra (7/8) jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Decide

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

   (i) **<u>Tilqa' *in parte* l-ewwel talba</u>** tar-rikorrenti, u tiddikjara illi l-provvedimenti tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Artikoli 1531D u 1531I tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta qed jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' kummerċjali tagħhom bl-indirizz 289, Trtiq il-Merkanti, Valletta, kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, iżda **<u>tiċħad</u>** l-istess talba in kwantu ssir referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

   (ii) **<u>Tilqa' t-tieni talba</u>** tar-rikorrenti u tiffissa kumpens pekunjarju fl-ammont ta' **mija u tlieta u sebgħin elf, erba' mija u ħamsa u tletin Ewro u wieħed u erbgħin ċenteżmu (€173,435.41)** u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **erbat elef Ewro (€4,000)**, liema kumpens, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju għandu jitħallas mill-Avukat tal-Istat;

   (iii) **<u>Tilqa' t-tielet talba</u>** tar-rikorrenti u tiddikjara illi l-intimati German Brothers ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap

69 u tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta sabeix ikomplu jokkupaw u jikru l-fond 29, Triq il-Merkanti, Valletta;

(iv) **<u>Tiċħad</u>** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat u tal-intimati German Brothers in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni.

Tordna illi l-ispejjeż ta' din il-kawża, inkluż tal-ittra uffiċjali numru 2947/22 jitħallsu parti waħda minn tmienja (1/8) mir-rikorrenti f'din il-kawża, bl-ispejjeż l-oħra (7/8) jitħallsu mill-Avukat tal-Istat, bl-imgħaxijiet legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Karen Bonello
Deputat Reġistratur