PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Numru 550/2022 MS

(1) Ann Apap Bologna

(2) James Apap Bologna

(3) Francesco Apap Bologna

(4) Kristina Sant Cassia

(5) Stephanie Testaferrata Moroni Viani

Vs.

L-Avukat tal-Istat

Illum, 18 ta' Marzu, 2024

Kawża Numru: 5K

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors preżentat mir-rikorrenti fl-14 t'Ottubru, 2022 li bih wara li ppremettew dan li ġej:

Illi r-rikorrenti ghajr ghal Ann Apap Bologna huma lkoll is-sidien tal-fond kummercjali ossija hanut bl-indirizz 29, Triq San Pawl, Valletta filwaqt li r-rikorrenti Ann Apap Bologna hi l-uzufruttwarja tal-istess proprjeta'.

Illi dan il-fond kien jappartjeni lin-Nobbli Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez.

Illi din il-proprjeta` kienet giet koncessa b'cens perpetwu lill-istess Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez fost proprjetajiet ohra minghand Frances Mary Chesney Sceberras D'Amico Inguanez b'kuntratt tas-6 ta' Mejju 1976 fl-atti tan-Nutar Dottor Alexander Sceberras Trigona (kopja annessa **Dok F1**).

Illi sussegwentement il-proprjeta` ghaddiet per intier lill-istess Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez stante li gie nominat eredi tal-istess Frances Chesney Sceberras D'Amico Inguanez li mietet fit-12 ta' Jannar 1981 (kopja tac-certifikat tal-mewt anness **Dok F2**) kif jirrizulta mill-ahhar testment taghha tal-5 ta' Mejju 1979 fl-atti tan-Nutar Alexander Sceberras Trigona (kopja annessa **Dok F3**, u ricerki testamentari annessi **Dok F4 u F5**).

Illi sussegwentement ghal kull bwon fini jigi dikjarat li b'kuntratt datat 25 ta' Lulju 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor Gerard Spiteri Meampel (kopja annessa **Dok F6**), Dr Carmel Apap Bologna biegh lil Servico Limited id-dirett dominju perpetwu ta' Lm 610 gravanti inter alia l-fond mertu ta' din il-kawza, liema cens perpetwu Dr Carmel Apap Bologna feda b'cedola tas-16 ta' Awwissu 1989 (kopja annessa **Dok F7**)

Illi Dr Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez miet fis-7 ta' Settembru 2021 (kopja tac-certifikat tal-mewt anness **Dok F8**). Illi skont kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji pubblici u sigrieti tad-defunt Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez (kopja annessa **Dok F9** u **Dok F10** rispettivament), huwa rregola l-wirt tieghu permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard datat 7 ta' Frar 2018 (kopja annessa **Dok F11**).

Illi ai termini tat-testment Dok F11, Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez iddispona mill-wirt tieghu billi *inter alia* halla b'titolu ta' legat a favur l-erba' uliedu u cioe' ir-rikorrenti Francesco Apap Bologna, James Apap Bologna, Kristina Sant Cassia u Stephanie Testaferrata Moroni Viani l-proprjeta' surreferita (bid-drittijiet u pretensjonijiet kollha relattivi) u dan kif jirrizulta ahjar taht Artikolu 6 tal-istess testment. Din il-proprjeta' hi soggetta ghall-uzufrutt tar-rikorrenti Ann Apap Bologna u dan skont Artikolu 5 tat-testment, liema Ann Apap Bologna hija wkoll l-eredi universali tieghu skont Artikolu 16.

Illi dan il-fond kien gie mikri bhala hanut ghal skopijiet kummerjcali favur Azzopardi Brothers (P-167) ghexieren ta' snin ilu u cioe' ferm qabel l-1 ta' Gunju 1995 versu kera ta' LM 300 ekwivalenti ghal EUR 698.81 u/jew somma verjuri fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

Illi ghalhekk stante li din il-kirja kienet giet fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju 1995, din kienet kirja kummercjali protetta u soggetta ghad-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u dan kif anke jirrizulta mill-kopji tal-ircevuti ghall-perjodu minn 1983 sa 1991 annessi **Dok F12** fejn ghalhekk il-kirja kienet ilha fis-sehh tal-inqas mis-sena 1983, u kopja ledger tal-kirja de quo tar-rikorrenti sa mis-sena 1987, hawn anness bhala **Dok F13.**

Illi bit-thaddim tal-provvedimenti tal-Kap 69, ir-rikorrenti u l-predecessur taghhom qabilhom kienu kostretti jibqghu jgeddu l-kera bl-istess rata skont il-provvedimenti tal-ligi u dan minghajr ebda prospett li din il-kirja tigi terminata.

Illi fis-sena 1995, il-Gvern irrikonoxxa li ma kien hemm ebda htiega ta' protezzjoni ta' kirjiet kummercjali, u lliberalizza s-suq. Minkejja dan, il-Gvern ma ha ebda passi dak iz-zmien sabiex jittermina kirjiet kummercjali protetti u/jew jindirizza l-izbilanc fil-kera. Fil-fatt il-kirja odjerna baqghet protetta sa recentement u dan minkejja li s-suq gie hekk liberalizzat.

Illi kien biss fis-sena 2009 permezz tal-Att X tal-2009, li l-Gvern ha passi fir-rigward tal-kirjiet kummercjali protetti fejn:

Giet stabbilita data definittiva ghat-terminazzjoni tal-kirja cioe` il-31 ta' Mejju 2028;

Kien hemm provvedimenti sabiex il-kera tizdied ai termini tal-Artikolu 1531D tal-Kap 16

Illi minkejja din il-ligi, il-legislatur naqas ghal kollox milli jintroduci xi rimedju ghall-pregudizzju li kienu qed isoffru r-rikorrenti fis-snin passati u ghalhekk ir-rikorrenti kienu u baqghu jbatu pregudizzju serju sa recentement hekk kif ma nzammx bilanc gust u proporzjonat bejn l-allegat ghan pubbliku intiz u d-drittijiet fundamentali tas-sidien ghat-tgawdija ta' hwejjighom.

Illi r-rikorrenti jaghmlu referenza ampja ghas-sentenza fl-ismijiet **Louis Apap Bologna vs L-Avukat Generali** (rikors 9/17JZM) deciza fit-29 ta' Marzu 2019 mill-Qorti Kostituzzjonali, liema kawza tittratta sitwazzjoni analoga ghal dik odjerna, u taghmel referenza ghal sensiela ta' kawzi ohra rilevanti inkluz il-kawza **Zammit and Attard**

Cassar vs Malta (30 ta' Lulju 2015) li tittratta fattispecie simili ghal dawk odjerni u fejn il- Qorti ta' Strasborg sabet vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid minkejja l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009.

Ir-rikorrenti jaghmlu referenza wkoll ghas-sentenzi recenti fl-ismijiet '**John Pace et vs L-Avukat tal-Istat'** deciza fit-28 ta' Jannar 2021 (Rikors 107/2018 MCH) , '**Maggur Raymond Miller et vs L-Avukat tal-Istat'** deciza fit-3 ta' Dicembru 2020 (Rikors 83/2019 GM) u '**Emanuel Ciantar vs Avukat Generali et**' deciza fid-19 ta' Frar 2020 (Rikors 103/2016 AF) fejn gie deciz mill-Qrati Maltin li bit-thaddim tal-ligi hawn ikkontestata qeghdin jigu miksura d-drittijiet fundamentali tas-sidien privata u t-tgawdija libera tal-properjeta' taghhom, inter alia taht l-Ewwel Artikolu ta' Protokoll Nru 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem skont kif ratifikata fil-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta. Issir ukoll referenza ghall-kawza '**Carmel Apap Bologna d'Amico Inguanez vs L-Avukat Generali et'** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Ottubru 2021.

Illi mill-gurisprudenza citata jirrizulta car u manifest li d-disposizzjonijiet dwar it-tigdid awtomatiku tal-kera u dwar il-kontroll tal-ammont tal-kera jikkostitwixxu interferenza fl-uzu tal-proprjeta` tas-sid privat (bhalma huma r-rikorrenti) u naqqsu milli jzommu bilanc gust bejn l-allegat ghan pubbliku ntiz u d-drittijiet tar-rikorrent ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom.

Illi r-rikorrenti jinnottaw kif gie wkoll innutat fis-sentenzi hawn fuq citati inkluz Louis Apap Bologna vs L-Avukat Generali, li l-qaghda ekonomika tal-pajjiz m'ghadhiex bhalma kienet meta dahal fis-sehh l-Kap 69 u certament marret ghall-ahjar. Illi ghalhekk l-ghan pubbliku li kien hemm originarjament, xi ftit jew wisq sparixxa maz-zmien.

Illi **fir-rigward tat-terminu tal-kera**, minkejja li l-Att X tal-2009 stabbilixxa data definittiva ghat-terminazzjoni tal-kirja, jibqa' l-fatt li d-ditta Azzopardi Brothers inghatat id-dritt tibqa' tokkupa l-fond proprjeta' tar-rikorrenti sal-31 ta' Mejju 2028 u dan kontra l-volonta' taghhom.

Illi kien biss bil-hila u sforz tar-rikorrenti li din il-kirja giet terminata b'effett mill-31 ta' Dicembru 2021 permezz ta' ftehim datat 1 ta' Ottubru 2021 (kopja annessa **Dok F14**) u certament mhux b'xi intervent legislattiv hekk kif bit-thaddim tal-provvedimenti tal-Kap 69 inter alia l-artikolu 12 ir-rikorrenti kienu ghal kollox projbiti milli jiehdu lura l-pussess ta' hwejjighom meta u kif xtaqu huma izda kellhom jistennew sas-sena 2028.

Illi r-rikorrenti jaghmlu referenza ampja ghas-sentenza **Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez vs Avukat Generali** surreferita fejn inghad:

"Il-Qorti tqis li d-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009 ftit joffru konfort lir-rikorrent fis-sitwazzjoni li jinsab fiha, u dan għaliex huwa ristrett kemm fl-ammont ta' kera li jista' jirċievi, liema ammont ta' kera ċertament li ma jirriflettix ir-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż, u huwa ukoll ristrett fi-rrigward taż-żmien meta huwa jista' jieħu l-pussess lura tal-fond [..]"

Illi ghalhekk huwa evidenti li bil-provvedimenti tal-Kap 69 u tal-Kap 16 gie impost fuq ir-rikorrenti (u l-predecessur fit-titolu qabilhom) piz sproporzjonat u eccessiv liema piz baqa' jippersisti sa snin recenti u dan bi pregudizzju kbir ghad-drittijiet taghhom.

Illi **<u>fir-rigward tal-kontroll fil-quantum ta' kera</u>**, il-provvedimenti tal-Artikolu 1531D ma ghamel xejn sabiex jindirizza l-piz sproporzjonat li kienu qeghdin igorru r-rikorrenti hekk kif skont l-istess artikolu l-kera zdiedet b'mod irrizorju tant li fis-sena 2021 ir-rikorrenti, skont il-ligi kellhom dritt jircievu mhux aktar minn EUR 1,805.78 fis-sena[1], liema somma certament ma kinitx tirrifletti l-valur tal-istess proprjeta' fuq is-suq liberu.

Illi kif gie dikjarat fil-kawza **Louis Apap Bologna vs L-Avukat Generali** imsemmija, dan l-awment xorta wahda ma jirriflettix fl-ghadd ir-realta` ekonomika u socjali tal-pajjiz. Wara l-1 ta` Gunju 2013, is-sid (bhalma huma r-rikorrenti) thalla b`idejh marbuta dwar b`kemm ghandha tizdied il-kera peress li fin-nuqqas ta` ftehim mal-inkwilin, il-ligi baqghet tiddetta kif ghandha tigi awmentata l-kera. Filwaqt illi fis-sentenza '**John Pace et vs L-Avukat tal-Istat'** moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali hawn fuq citata 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>**

lli fil-kaz 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,

[1] Ghalkemm, kif jidher mill-ledger anness Dok F13, Dr Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez baqa' jercievi l-ammont originali ta' Lm 300 (EUR 698.81) minghajr iz-zidiet skont il-ligi.

the fact that there also exists an underlying private interest of a commercial nature cannot be disregarded."

Illi ghalhekk ir-rikorrenti ghamlu s-snin jippercepixxu kera rrizorja matul liema snin il-Gvern ma kkontribwixxa bl-ebda mod sabiex itaffi jew igorr dan it-toqol ghall-allegat ghan pubbliku filwaqt li mill-proprjeta' tar-rikorrenti kien qieghed jigi operat negozzzju li jrendi introjtu tajjeb mhux hazin u dan a beneficcju ta' socjeta' kummercjali li kienet ghal kollox inkwilina protetta mil-ligi.

Illi ghalhekk din is-sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti kien ilhom ghexieren ta' snin mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' ta' hwejjighom u baqghu hekk imcahhda sal-31 ta' Dicembru 2021 versu kera mizera u irrizorja, kissret id-drittijet taghhom taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi ma jezisti ebda rimedju ordinarju effettiv ghas-sitwazzjoni li garrbu r-rikorrenti, u ghalhekk ir-rikorrenti m'ghandhomx ghazla hlief li jifthu dawn il-proceduri odjerni sabiex jigi indirizzat dan il-pregudizzju serju li soffrew matul is-snin.

Illi r-rikorrenti ghalhekk qeghdin jitolbu dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fic-cirkostanzi, inkluz izda mhux limitatament:

Dikjarazzjoni li l-provvedimenti tal-ligi li waslu ghas-sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti gew imgeghla jibqghu jgeddu l-kera tal-fond bir-rata mizera prevvista fil-ligi inkluz l-artikoli 3, 9 u 12 tal-Kap 69 u l-Artikoli 1531I u 1531D tal-Kap 16 kisru d-drittijiet fundamentali taghhom.

Kumpens xieraq (sia pekunjarju u mhux pekunjarju), ghas-snin kollha li r-rikorrenti batew l-interferenza fid-drittijiet fundamentali taghhom.

Illi r-rikorrenti ma kellhomx ghazla ohra ghajr li jintavolaw dawn il-proceduri.

għaddew biex jitolbu lil din il-qorti jogħġobha, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:

1. 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 tal-1531D tal-Kap 16 kissru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom bl-indirizz 29, Triq San Pawl, Valletta kif sanciti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (li tifforma

parti integrali tal-ligijiet domestici fil-Kap. 319) u dan prevja u jekk hemm bzonn billi tappunta periti nominandi.

2. Tiffissa u tordna li jithallas kumpens xieraq (sia pekunjarju u mhux pekunjarju) ghas-snin kollha li r-rikorrenti batew vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom u dan prevja u jekk hemm bzonn billi tappunta perit nominandi.

3. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati, bl-imghaxijiet legali.

   Bl-ispejjez kontra l-intimat li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni u bl-imghaxijiet legali. B'rizerva ghad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrenti.

2. Rat ir-risposta preżentata mill-intimat Avukat tal-Istat fit-3 ta' Novembru, 2022[2], li permezz tagħha ġie eċċepit dan li ġej:

1. Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu:

a. l-aħjar prova rigward it-titolu li għandhom fuq il-proprjeta' mertu ta` din il-kawża;
b. prova tal-ftehim tal-kirja tal-fond bl-indirizz ta' 29, Triq San Pawl, Valletta u jridu jġibu prova li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini **(Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta)**.
c. b'mod speċifiku prova, għal għanijiet tal-**artikolu 9(b) tal-Kap. 69** tal-Liġijiet ta' Malta, li l-fond in kwistjoni jaqa' taħt id-definizzjoni ta' "ħanut[3]";

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** peress li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;

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

4. 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' Diċembru 2021** u cioè mid-data stabbilita fl-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta sa meta ġiet itterminata l-kirja permezz ta' ftehim datat 1 ta' Ottubru 2021;

[2] Ara folio 76.
[3] Kif definit skont l-artikolu 2 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

3. Rat ix-xiehda u d-dokumenti miġbura, kif ukoll l-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

4. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet preżentati mill-kontendenti;

5. Rat li l-kawża hija mħollija għall-udjenza tal-lum għall-prolazzjoni tas-sentenza;

Ikkunsidrat:

6. Illi b'din il-kawża, r-rikorrenti jgħidu li huma s-sidien (filwaqt li r-rikorrenti Ann Apap Bologna hija l-użufruttwarja) tal-fond bin-numru disgħa u għoxrin (29) fi Triq San Pawl fil-Belt Valletta (minn issa 'l quddiem "il-Fond"), li huwa adibit għal użu kummerċjali. Huma jsostnu li meta saru sidien tal-Fond, dan kien diġà mikri b'kirja li kienet protetta bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (minn issa 'l quddiem, "l-Ordinanza"). Jilmentaw li b'konsegwenza ta' din il-protezzjoni, il-kirja baqgħet tiġi mġedda kontra r-rieda tagħhom, u ma setgħux jieħdu ħwejjiġhom lura jekk mhux fil-każ li sseħħ waħda miċ-ċirkostanzi li huma tassattivament elenkati fl-artikolu 9 tal-Ordinanza. Lanqas ma setgħu, jilmentaw ir-rikorrenti, jitolbu kirja adekwata għall-użu ta' ħwejjiġhom minn ħaddieħor. Ir-rikorrenti jkomplu jilmentaw, fir-rikors promotur tagħhom, li bil-promulgazzjoni tal-Att X tal-2009, id-drittijiet tagħhom kif protetti mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, li huwa liġi f'Malta bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, baqgħu jiġu vjolati, billi dawk l-emendi ftit li xejn indirizzaw in-nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-kera li kienu qed jirċievu u l-valur tal-Fond. Għalhekk ressqu din il-kawża.

7. Illi l-qorti sejra qabel xejn tikkonsidra jekk ir-rikorrenti ġabux provi biżżejjed dwar it-titolu li jsostnu li għandhom, sabiex b'hekk jiġi determinat jekk huma għandhomx "possediment" li, fit-termini tal-Konvenzjoni Ewropea, huwa tutelabbli.

8. Illi mill-atti jirriżulta li b'kuntratt pubblikat min-Nutar Alexander Sciberras Trigona fis-6 ta' Mejju 1976[4], Frances Mary Chesney Sciberras D'Amico Inguanez ikkonċediet b'titolu ta' enfitewsi perpetwa lit-Tabib Carmelo Apap Bologna, fost ħwejjeġ oħra, il-Fond. Il-konċedenti sussegwentement mietet fit-12 ta' Jannar, 1981[5], xebba u improle, u ħalliet testment li kien konfezzjonat min-Nutar Alexander Sciberras Trigona fil-5 ta' Mejju, 1979[6]. B'dan it-testment, b'żieda ma' xi laxxiti li ma jinteressawx lil din il-kawża, it-testatriċi nnominat bħala eredi tagħha lill-istess Tabib Carmel Apap Bologna, li b'hekk kiseb anki d-dirett dominju fuq il-Fond.

9. B'kuntratt tal-25 ta' Lulju 1989 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel[7], it-Tabib Carmel Apap Bologna Sciberras D'Amico Inguanez ittrasferixxa d-dirett dominju perpetwu biċ-ċens ta' Lm610 fis-sena fuq il-Fond (u beni oħra) lis-soċjetà Servico Limited. B'hekk reġgħa nħoloq ċens fuq il-Fond, li però nfeda mill-enfitewta b'ċedola ta' depożitu li ġiet preżentata fis-16 t'Awwissu, 1989[8].

10. It-Tabib Carmelo Apap Bologna miet fis-7 ta' Settembru, 2021[9], u s-suċċessjoni tiegħu kienet regolata minn testment pubbliku konfezzjonat min-Nutar Pierre Attard fis-7 ta' Frar, 2018[10]. Permezz tiegħu[11], fost laxxiti oħrajn, huwa ħalla l-użufrutt favur ir-rikorrenti Ann Apap Bologna fuq dak l-attiv mill-eredità tiegħu li ma ġiex imħolli lilha fi pjena proprjetà[12]. Il-Fond, fost beni oħra, tħalla lill-erba' wliedu r-rikorrenti l-oħrajn b'legat, f'ishma ndaqs bejniethom, permezz tas-Sitt Artikolu tat-testment preċitat. It-testatur imbagħad innomina bħala uniku eredi tiegħu lir-rikorrenti martu Ann Apap Bologna, permezz tas-Sittax-il Artikolu tat-testment tiegħu. Ir-rikorrenti wettqu d-debita dikjarazzjoni *causa mortis* permezz tal-att riċevut min-Nutar Pierre Attard fl-1 ta' Settembru, 2022[13].

---

[4] A folio 8.
[5] A folio 13.
[6] A folio 14. Ara wkoll ir-riċerki testamentarji pubbliċi eżebiti a folio 19 u 22.
[7] A folio 23.
[8] A folio 30.
[9] Ara folio 33.
[10] Ara r-riċerki testamentarji eżebiti a folio 34 u 36.
[11] Ara folio 37.
[12] Ara l-Ħames Artikolu tat-testment.
[13] A folio 85.

11. Illi l-qorti għalhekk tqis li r-rikorrenti ressqu provi ċari dwar it-titolu fuq il-Fond. Provi li però jwasslu biex din il-qorti tiċħad it-talbiet li saru fir-rikors promotur, ħlief sa fejn dawn it-talbiet saru mir-rikorrenti Ann Apap Bologna.

12. Illi r-raġuni għal din id-deċiżjoni hi li l-provi prodotti juru bl-aktar mod ċar li għaż-żmien li matulu damet għaddejja l-kirja, il-Fond kien jappartjeni lit-Tabib Carmelo Apap Bologna, li miet f'Settembru, 2021. Ftit wara l-mewt tiegħu, ġiet terminata din il-kirja. Għalhekk l-uniku persuna li għandha l-jedd li tressaq xi lment fir-rigward taż-żmien li fih kien ħaj it-Tabib Carmelo Apap Bologna hija l-armla tiegħu, li hi l-werrieta tiegħu. Il-Qrati ġjà esprimew ruħhom fuq il-jedd tal-werrieta universali li jippretendu li jirċievu l-kumpens dovut għall-vjolazzjoni bħal dik riskontrata f'din is-sentenza anki għaż-żmien li matulu kien sid l-awtur fit-titolu tagħhom[14]. Fid-deċiżjoni ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs. Avukat tal-Istat et***[15], ġie osservat li:

> …il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom.

13. Kif osservat fid-deċiżjoni appena ċitata, id-dritt tas-suċċessur li jitlob il-kumpens li jmiss għaż-żmien li fih il-fond kien għadu jappartjeni lill-awtur tiegħu huwa marbut mal-fatt ġuridiku li, minħabba l-leżjoni mġarrba mill-istess awtur fit-titolu, l-patrimonju li miss lis-suċċessur huwa anqas milli kien ikun kieku dik il-vjolazzjoni ma seħħitx. Kif spjegat mill-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni ***Godwin Montanaro et vs. Avukat Ġenerali et*** (25/1/2023):

[14] Ara per eżempju d-deċiżjonijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26/5/2021) u ***John Mary Buttigieg et vs. L-Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26/1/2022).

[15] Qorti Kostituzzjonali, 4/5/2022.

> Huwa biss il-kumpens non-pekunjarju li ma jintiritx. Telf pekunarju jintiret. Dan għaliex bħala 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.

14. Terġa u tgħid, uliedu r-rikorrenti l-oħra lanqas m'għandhom *locus standi* biex jilmentaw għall-ftit żmien li fih huma kienu sidien tal-Fond sakemm intemmet il-kirja, għaliex f'kull każ il-Fond kien u jidher li għadu soġġett għall-użufrutt tar-rikorrenti Ann Apap Bologna. Din il-qorti diġà tat il-fehma tagħha li fejn proprjetà tkun soġġetta għal użufrutt[16], huwa biss l-użufruttwarju li jista' jilmenta dwar l-effetti tal-Ordinanza, għaliex is-sid huwa diġà kompletament imneżża' mit-tgawdija tal-proprjetà b'effett tal-istess użufrutt.

15. Illi għalhekk il-kawża tissokta biss sa fejn saret mir-rikorrenti Ann Apap Bologna.

Ikkunsidrat:

16. Illi mill-provi eżebiti fl-atti jirriżulta wkoll li l-Fond kien mikri lis-soċjetà Azzopardi Bros, ċertament sa mit-13 ta' Diċembru 1983[17]. Dan hu kkonfermat anki mix-xiehda ta' John Mary Azzopardi[18]. F'dak iż-żmien, il-kera kienet titħallas kull sitt xhur bil-quddiem, fl-ammont ta' Lm150 kull skadenza. Ir-rikorrent Francesco Apap Bologna xehed ukoll li wara s-sena 2009, il-kera mħallsa baqgħet l-istess u ma jidhirx li tħallsu ż-żidiet li kienu dovuti skont id-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009.

17. Irriżulta wkoll li l-kirja in kwistjoni ntemmet bi ftehim li ġie konkluż bi skrittura privata tal-1 t'Ottubru, 2021, u kwindi ftit jiem biss wara l-mewt tat-Tabib Carmelo Apap Bologna[19], u liema terminazzjoni kellu jkollha effett fil-31 ta' Diċembru, 2021.

---

[16] ***Gladys Sant Fournier et vs. L-Avukat tal-Istat et*** (Prim'Awla Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali, 12/1/2024).
[17] Ara folio 45, kif ukoll ix-xiehda mogħtija bl-affidavit minn Francesco Apap Bologna, a folio 81.
[18] Ara folio 139.
[19] Ara folio 72.

18. Illi mill-provi prodotti, din il-qorti hija sodisfatta li ġie pruvat li l-Fond kien soġġett għal kirja li kienet taqa' taħt id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza.

Ikkunsidrat:

19. Illi dwar l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ingħad mill-awturi ***Harris, O'Boyle and Warbrick***[20]:

> The Court has broken down Article 1 of the First Protocol into its component parts and has gradually established the relationship between them. Its language has become familiar by frequent repitition. In Sporrong and Lönnroth v Sweden, the Court stated:
>
> [This provision] comprises three distinct rules. The first rule, which is of a general nature enounces the principle of peaceful enjoyment of property; it is set out in the first sentence of the first paragraph. The second rule covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; it appears in the second sentence of the first paragraph. The third rule recognises that the [contracting] states are entitled, amongst other things, to control the use of property in accordance with the general interest, by enforcing such laws as they deem necessary for the purpose; it is contained in the second paragraph.
>
> In James v UK, the Court explained the relationship between the three sentences:
>
> The three rules are not distinct in the sense of being unconnected: the second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule.

20. Illi l-awturi ***Jacobs and White*** jgħidu illi, «*Once it has been established that the applicant has an interest which can be classified as a possession, the general approach of the Court is to consider first whether there has been a deprivation of possessions, followed by consideration of whether there has been a control of the use of possessions, since these are matters specifically dealt with by the article. Only if there has been*

[20] Law of the European Convention of Human Rights, 2nd edition, pġa.666.

neither deprivation of possessions nor a control of their use does the Court consider, as a separate issue, whether there has been some other interference with the peaceful enjoyment of possessions. Such interferences will, however, only be unlawful if they are not in the general interest»[21].

21. Għalhekk l-ewwel li jrid jiġi eżaminat huwa jekk l-individwu għandux possediment fit-termini tal-Konvenzjoni. Dan l-aspett diġà ġie ndirizzat aktar kmieni f'din id-deċiżjoni.

22. Illi l-artikolu tal-Konvenzjoni invokat mir-rikorrenti jittutela t-tgawdija paċifika (*peaceful enjoyment*) ta' possedimenti. Dan jikkonsisti fid-dritt li wieħed ikollu, li juża, li jsewwi, li jiddisponi, li jirhan, li jislef u anke li jeqred ħwejġu. Tinkludi wkoll il-possibilita' li wieħed jeżerċita dawn id-drittijiet. Hi din it-tgawdija paċifika li hija għalhekk protetta minn interferenzi ta' l-Istat. Dak li jikkostitwixxi interferenza mill-Istat ukoll ġie interpretat estensivament mill-Qorti ta' Strasburgu. Mhux meħtieġ li dik l-interferenza tkun totali jew assoluta. Din l-interferenza tista' tkun deprivazjoni jew kontroll ta' użu, iżda ma hijiex ristretta għal dawn iż-żewġ kategoriji ta' mġieba ta' l-Istat[22].

23. Illi sabiex interferenza ma tkunx tikkozza mal-Konvenzjoni, l-Istat irid juri li din għandha skop leġittimu. Dan huwa ċar mir-referenza fl-istess artikolu għal 'interess pubbliku' u 'interess ġenerali'. Fil-kawża ***James vs. United Kingdom***, ġie ritenut illi, «*The taking of property in pursuance of a policy calculated to enhance social justice within the community can properly be described as being 'in the public interest'*». Il-ħtieġa li l-interferenza tkun fl-interess pubbliku jew ġenerali timxi id f'id mal-ħtieġa li dik l-interferenza tkun legali (*lawful*). Jekk ma tirriżultax il-leġalita' tal-interferenza, awtomatikament tirriżulta l-kontravvenzjoni tad-dritt fondamentali, mingħajr il-ħtieġa ta' eżami ulterjuri.

24. Illi huwa biss fl-eventwalità li jiġi stabbilit li l-interferenza kellha bażi legali u leġittima, li l-qorti għandha mbagħad tistħarreġ jekk dik l-interferenza tikkostitwiex bilanċ xieraq u ġust bejn il-ħtigiet tal-interess ġenerali tal-komunità u r-rekwiżiti dwar il-protezzjoni

[21] The European Convention on Human Rights, 4th Edition, pġa.347.
[22] ***Harris, O'Boyle and Warbrick***, op cit, pġa.662.

tad-drittijiet ta' l-individwu. Każ ċelebri dwar il-bilanċ li jrid jinsab mill-Istat bejn dawn iż-żewġ interessi kontropposti huwa ***Sporrong and Lönnroth vs. Sweden***[23].

25. Illi fid-deċiżjoni ***Maria Regina Granata et vs. L-Avukat Ġenerali et*** (Prim'Awla Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali, 6/10/2022) ġie osservat dan li ġej dwar l-interess ġenerali wara l-protezzjoni ta' kirjiet kummerċjali:

> Għalkemm l-interferenza fid-dritt tal-proprjeta' tar-rikorrenti f'dan il-każ ma kienx għal skopijiet t'għajnuna soċjali jew t'akkomodazzjoni residenzjali, il-Qorti tqis illi xorta waħda l-għan tal-liġi kien wieħed leġittimu fl-interess ġenerali, sabiex jgħin lill-intrapriżi kummerċjali u konsegwentement l-ekonomija tal-pajjiż in ġenerali[24].

26. Illi fil-kawża ***Louis Apap Bologna vs. Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 29/3/2019) saru dawn l-osservazzjonijiet li għandhom jitqiesu ugwalment applikabbli għall-każ odjern:

> 25. Ir-rikorrent Apap Bologna jressaq diversi argumenti sabiex jiġġustifika d-deċiżjoni tal-Qorti li kien hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Igħid li l-liġi speċjali tal-kera ma kienetx toħloq bilanċ ġust bejn l-interessi tas-sid u dawk tal-Istat li jirregola t-tgawdija tal-proprjeta`, u dan ġie ritenut f'diversi sentenzi tal-Qorti Ewropea u wkoll ta' dawn il-Qrati. Fil-każ odjern, il-kera li kien jipperċepixxi kull sena kienet ta' anqas minn €1,000 filwaqt li dik li kien intitolat għaliha kienet ta' madwar €100,000 fis-sena. Il-liġi li emendat il-liġijiet tal-kera fl-2009 kienet riflessjoni tal-fatt li l-izbilanċ verament jeżisti u li hu insostenibbli, b'dana pero` li l-ministru kompetenti kien naqas milli jippubblika l-iskeda li fuqha kellha tinħadem il-kera attwali fis-suq. Għalkemm fir-rikors tal-appell tiegħu l-intimat Avukat Ġenerali aċċenna tant, b'mod pjuttost xejn ċar, għall-għan leġittimu tal-Istat, dan ma kienx irriżulta quddiem l-ewwel Qorti. Dan l-għan ma setax jissussisti fejn

[23] 23/9/1982.

[24] Ara f'dan is-sens Zammit and Attard Cassar vs Malta (QEDB 30/07/2015) 56: "As to the legitimate aim pursued, the Government submitted that the measure, as applied to commercial premises, aimed to protect the stability of businesses and the public services such businesses provided. The measure was also aimed at protecting the employment of those persons who depended on the activity of those businesses and safeguarded against property owners taking advantage of the economic activity of a tenant. 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 vs 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."

il-kera tkun tant baxxa, aktar u aktar f'każ li kien jirrigwarda kirja kummerċjali. Lanqas ma kien argument validu tal-intimat Avukat Ġenerali li l-protezzjoni tal-kirja kummerċjali in kwistjoni kienet ser tieqaf fl-2028 għaliex dan kien ifisser li l-inkwilin kien baqalu għaxar snin oħra fil-ħanut b'kera ta' €742.81 fis-sena. Fuq l-istess konsiderazzjoni l-Qorti Ewropea fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Zammit & Attard Cassar v. Malta** kienet iddeċidiet li wkoll hemm vjolazzjoni fil-każ ta' ħanut li l-kirja kellha tintemm fl-2028.

25. L-ewwel Qorti għarfet li l-Istat għandu s-setgħa u wkoll id-dritt li jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` fl-interess ġenerali iżda għarfet ukoll li dan għandu jsir filwaqt li jigi mħares l-interess tal-privat sabiex jiġi mħares ir-rekwiżit ta' proporzjonalita'. Hawn l-ewwel Qorti għamlet riferenza għas-sentenzi tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Amato Gauci v. Malta**, **Cassar v. Malta** u **Zammit and Attard Cassar v. Malta**, u wkoll għal bosta deċiżjonijiet oħra tal-Qrati tagħna li kienu jirrigwardaw id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 fejn ġie dikjarat ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Dawn tal-aħħar kienu jirrigwardaw residenzi u mhux fondi kummerċjali iżda xorta waħda kienu ta' siwi għall-każ in eżami. L-ewwel Qorti rrilevat li t-tħaddim tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll kien fih tlett prinċipji u li kwalsiasi interferenza kellha tkun legali, meħuda għal għan leġittimu fl-interess ġenerali u li jinżamm il-bilanċ ġust.

26. Din il-Qorti tagħmel referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Hutten-Czapska v. Poland** fejn ġie enunċjat li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll jabbraċċja tlett regoli distinti iżda marbuta ma' xulxin u ċ-ċirkostanzi partikolari ta' indħil fit-tieni u fit-tielet regola jistgħu biss jiġu interpretati fid-dawl tal-ewwel prinċipju tad-dritt ta' persuna għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Imbagħad f'deċiżjoni oħra tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **James v. Ir-Renju Unit**, dik il-Qorti għarfet il-fatt li l-Istat hu f'posizzjoni aħjar mill-imħallef internazzjonali sabiex jevalwa dak li hu fl-interess pubbliku. Irrilevat li l-organu leġislattiv tal-Istat għandu marġni wesgħin ta' apprezzament fl-implimentazzjoni ta' policies soċjali w ekonomiċi, liema appezzament jiġi rispettat sakemm il-Qorti ma ssibx li tali policies ġew magħmula b'mod manifestament irraġonevoli w allura, mbagħad hi kienet tikkunsidrahom taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll.

27. Huwa paċifiku ormaj fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, li l-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjeta` tal-individwu skond l-artikolu konvenzjonali

fuq ċitat, u għalhekk il-każ odjern għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dak l-artikolu. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat ikun jaqa' taħt dak l-artikolu, hemm bżonn li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-komunita` u l-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-individwu. Is-silta li ssegwi tiġbor fiha l-eżerċizzju sħiħ li għandha tagħmel il-Qorti fid-determinazzjoni tagħha dwar il-vertenza jekk seħħitx jew le.

"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151)."

28. Għalhekk ġustament l-ewwel Qorti osservat li fil-każ odjern kellha taċċerta ruħha jekk inżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali li jħares il-vijabbilita` ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali mal-bżonn li jiġu mħarsa d-drittijiet tas-sidien għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom. L-intimat Avukat Ġenerali jgħid li l-ewwel Qorti sabet li l-miżien tal-proporzjonalita` kien ixaqleb b'mod eċċessiv u negattiv kontra l-interessi tar-rikorrent Apap Bologna minħabba l-ammont żgħir wisq li kien qed jitħallas bħala kera meta mqabbel mal-istimi peritali mressqa fl-atti tal-kawża. Kuntrarjament għal dan insibu li l-ewwel Qorti ma ħaditx biss in konsiderazzjoni l-kera baxxa ħafna li jħallsu l-intimati Flores, iżda kkunsidrat is-segwenti fatturi wkoll, li: a) it-tiġdid tal-kirja ope legis; b) il-bidla għall-aħjar fil-qagħda ekonomika tal-pajjiż; c) l-aċċettazzjoni tal-kera da parti tas-sidien; d) nuqqas ta' talba

> biex tiżdied il-kera; e) żieda fil-kera pattwita; f) iż-żmien meta tintemm kirja kummerċjali; g) il-kera kif stabbilita mill-awturi tar-rikorrent; u waslet ġustament għall-konklużjoni li l-piż li kellu jġorr is-sid kien wieħed sproporzjonat u eċċessiv filwaqt li ma ngħata l-ebda kumpens xieraq. L-ewwel Qorti ma setgħetx tasal għal konklużjoni mod ieħor tenut kont tal-fatturi kollha negattivi li jxeqilbu l-miżien tal-proporzjonalita` kontra r-rikorrent Apap Bologna.
>
> 29. L-intimat Avukat Ġenerali donnu qed jippretendi li ġaladarba l-miżura meħuda mill-Istat saret fl-interess ġenerali, dan hu suffiċjenti biex jissana dik il-miżura. L-istess jingħad għas-sottomissjonijiet magħmula mill-intimati Flores. Iżda dawn qegħdin jonqsu milli jagħtu konsiderazzjoni lill-piż sproporzjonat li ntefa' fuq is-sid, saħansitra wkoll eċċessiv, tenut ukoll kont il-fatt li ma kienux, u ma jeżistux miżuri li jistgħu jtaffu dan il-piż individwali, bħal per eżempju xi forma ta' għajnuna mill-Istat lir-rikorrent Apap Bologna, intiż sabiex jikkoreġu l-iżbilanċ li jeżisti fil-preżent. Ukoll, lanqas jirriżulta lill-Qorti x'jedd kellhom, jekk kellhom, u għad għandhom l-intimati Flores sabiex jibbenifikaw minn kera f'ammont ferm inqas minn dik li jirrikjedi s-suq li skond il-perit ġudizzjarju l-kera annwali tlaħħaq €86,540 fis-sena filwaqt li l-kera annwali li qed jirċievu s-sidien fil-preżent hija ta' €707.40.

27. Illi din il-qorti wkoll hija tal-fehma li l-protezzjoni ta' kirjiet kummerċjali kienet, fil-prinċipju, ġustifikata fuq il-bażi tal-interess ġenerali, bil-għan għalhekk li l-attivitajiet kummerċjali kondotti minn ċerti proprjetajiet jiġu tutelati u b'hekk preservati fl-interess tas-soċjetà in ġenerali. Huwa fatt magħruf li l-kummerċ huwa essenzjali għall-istabbilità u għaċ-ċirkolazzjoni tal-ġid meħtieġa f'kull soċjetà, u għalhekk miżuri meħuda sabiex tiġi alimentata u instawrata attività kummerċjali aktar mifruxa jservu ċertament lill-interess ġenerali. Madanakollu, il-livell ta' protezzjoni li seta' kien neċessarju fiż-żmenijiet aktar imbiegħda aktarx ma baqax daqstant neċessarju fi żmenijiet aktar qrib tagħna, billi ż-żieda fl-istabbilita' ekonomika kellha tinċidi allura fuq it-trattament leġiżlattiv dwar dawn il-kirjiet. Bl-emendi mwettqa permezz tal-Att X tal-2009 is-sitwazzjoni ma nbidlitx wisq billi ż-żidiet provduti f'dawn l-emendi huma inadekwati u ż-żmien li għalih is-sidien kellhom jibqgħu jissubbixxu deprivazzjoni fit-tgawdija ta' ħwejjiġhom ġie estiż. F'dan is-sens issir riferenza għad-deċiżjoni ***John Pace et vs. L-Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 28/1/2021).

28. Illi din il-qorti, kif kienet diversament presjeduta, innominat perit tekniku sabiex tassistiha f'din il-kawża, bl-inkarigu li tħejji stima dwar il-valur lokatizju tal-Fond mis-sena 1987 sal-31 ta' Diċembru 2021[25]. Il-perit tekniku rrelatat permezz ta' rapport li ġie minnha preżentat fl-24 ta' Mejju 2023[26]. Ir-rikorrenti ma qablux mal-istima tal-perit tekniku, u għalhekk b'nota preżentata fit-23 ta' Ġunju 2023, ressqu diversi domandi in eskussjoni tagħha[27]. Minħabba li r-rikorrenti riedu li l-perit tekniku tirrelata dwar il-valur lokatizju għal kull sena, u mhux f'intervalli ta' ħames snin kif relatat oriġinarjament minnha, il-perit tekniku ippreżentat relazzjoni addizzjonali fit-12 t'Ottubru, 2023[28].

29. Illi minn dawn ir-relazzjonijiet tekniċi, għandu jirriżulta kjarament illi kien hemm avarija kbira bejn il-kera li kienet qed titħallas mill-inkwilin tal-Fond u dik li, skont dawn ir-relazzjonijiet tekniċi, kellu jirċievi s-sid kieku l-Fond inkera fis-suq ħieles. Huwa b'hekk evidenti li l-Istat naqas għal kollox milli jippreserva dak l-element ta' proporzjonalità li huwa neċessarju sabiex interferenza li hija ġustifikata bl-interess ġenerali li sservi tibqa' konformi mal-eżiġenzi mposti mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

30. Illi għalhekk il-qorti qed issib li tassew kien hemm ksur fid-drittijiet fondamentali tat-Tabib Carmel Apap Bologna, li dwarhom għandha jeddijiet ir-rikorrenti Ann Apap Bologna.

31. Illi jmiss għalhekk li jiġi ffissat il-kumpens spettanti lil din ir-rikorrenti.

32. Illi din il-qorti tikkonsidra li ż-żmien li għandu jittieħed qies tiegħu għall-iskop ta' fissazzjoni ta' kumpens pekunjarju jibda mit-30 t'April, 1987, u ċjoè d-data meta setgħet titressaq azzjoni għall-ksur ta' xi disposiżizzjoni tal-Konvenzjoni Ewropea skont l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (ara f'dan is-sens ***Poalino sive Lino Agius et vs. L-Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 25/1/2023); u ***Oswald Wismayer et v. Avukat tal-Istat et*** (Prim'Awla Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali, 13/2/2013)). Dan iż-

[25] Ara folio 100.
[26] Inserit a folio 110.
[27] Ara folio 128.
[28] Ara folio 146.

żmien imbagħad għandu jispiċċa fl-1 t'Ottubru, 2021, meta ġie ffirmat ftehim li bih intemmet il-kirja. Għalkemm fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti jikkalkolaw il-kumpens sa l-aħħar tas-sena 2021, din il-qorti tqis li l-okkupazzjoni tal-Fond mill-inkwilin wara l-1 t'Ottubru 2021 kien żmien miftiehem bejn il-partijiet għall-iżgumbrament tal-Fond, u għalhekk strettament ma kienx konsegwenza tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza.

33. Illi llum hija ġurisprudenza assodata dik li tistabbilixxi kif għandhom jiġu kalkolati d-danni pekunjarji f'każijiet bħal dak odjern. Issir riferenza għad-deċiżjoni ***Erika Gollcher et vs. L-Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26/1/2022), kif ukoll għad-deċiżjonijiet ***John Mary Buttigieg et vs. L-Avukat Ġenerali et*** *u* ***Jeremy Cauchi et vs. Avukat Ġenerali et***, ilkoll mogħtija mill-istess Qorti Kostituzzjonali fl-istess jum, fejn intqal:

> 27. Il-Qorti tkompli billi tosserva illi llum 'il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

34. Illi skont ir-relazzjonijiet estiżi mill-perit tekniku f'dawn l-atti, l-ammont kumplessiv ta' kera perċepibbli mill-Fond kieku nkera fis-suq ħieles kienet tammonta – bejn l-1 ta' Mejju 1987 u l-1 t'Ottubru 2021 – għas-somma kumplessiva ta' €206,337.50.

35. Illi din is-somma ġiet kalkolata billi ġie kkunsidrat il-valur lokatizju sena b'sena, minflok f'intervalli ta' ħames snin kif solitament isir. Fid-deċiżjoni tagħha fil-każ ***Peter Bonnici pro et noe vs. L-Avukat tal-Istat et*** (22/1/2024), l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali osservat:

> Għalkemm mhux ser tiskarta l-insenjament f'**Cauchi v Malta**, il-Qorti tqis li l-Perit Tekniku, ibbażat l-istima tal-fond billi qieset il-valur fl-2020 u mxiet b'lura sena b'sena bi stima kalkolata fuq ir-rata ta' inflażżjoni. Mhux normali li l-kirijiet ikollhom reviżjoni tal-kera kull sena u solitament l-istimi ta' periti tekniċi jagħtu l-valur lokatiżju kull ħames snin. Hi l-fehma tal-Qorti li dan il-metodu ma sarrafx fi stima realistika relatata għaż-żminijiet ippreċedew l-2020 kif ukoll li *rental yield* ta' 5.8% matul it-tletin sena u fuqhom tal-istima hi għolja u inċerta. Għalhekk qed jitnaqqas persentaġġ ieħor ta' 10% mill-figura ta' tliet mija u sebgħa u għoxrin elf, tmien mija u tletin ewro u sebgħa u tmenin ċenteżmu (€327,830.87).

36. Din il-qorti wkoll hija tal-fehma li l-komputazzjoni tal-valur lokatizju sena b'sena twassal għal riżultat li mhux realistiku. Hekk ukoll, li wieħed jikkomputa l-kirja minn fond b'rata fissa għal perjodu ta' aktar minn tletin sena ukoll hu xenarju li mhux daqstant reali u għalhekk, għax mhux reali, iwassal għal riżultati li m'humiex neċessarjament ġusti. Għalhekk din il-qorti se tkun qiegħda tikkonsidra l-valuri riżultanti mill-ewwel relazzjoni, u ċjoè dik b'intervalli ta' ħames snin, u mhux dawk riżultanti mit-tieni relazzjoni, li saret fuq insistenza tar-rikorrenti:

Sena	**Ammont**
1987[29]	€495.83
1988-1991	€3,400
1992-1996	€8,000
1997-2001	€14,000
2002-2006	€24,000
2007-2011	€32,500
2012-2016	€44,500
2017-2020	€46,000
2021[30]	€9,750
TOTAL:	€182,645.83

37. Illi l-formola applikata konsistentement fil-ġurisprudenza tal-qrati Maltin, u li diġà saret riferenza għaliha, hija soltu applikata fir-rigward ta' kirjiet residenzjali. Meta wieħed jiġi għal kirjiet kummerċjali, isib li ġeneralment din il-formola ġiet applikata wkoll, għalkemm mhux dejjem b'mod konsistenti. Hekk, per eżempju, fid-deċiżjoni

[29] Se jiġu kalkolati biss ix-xhur minn Mejju sa Diċembru.
[30] Għal din is-sena qed jitqiesu biss l-ewwel disa' xhur, kif fuq spjegat.

Louis Apap Bologna et vs. Avukat Ġenerali et (Qorti Kostituzzjonali, 27/10/2021), it-tnaqqis applikat kien:

- 20% minħabba l-interess ġenerali (mhux 30% bħal fil-każ ta' kirjiet residenzjali);
- 20% sabiex jagħmel tajjeb għan-nuqqas ta' ċertezza li l-fond kien se jkun mikri għaż-żmien kollu;
- 10% biex tagħmel tajjeb għal taxxa li kieku kien ikollu jħallas is-sid fuq il-qligħ.

38. Aktar riċentement, fil-każ ***Elfrida sive Freda Guillaumier et vs. Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 31/5/2023), l-imsemmija Onorabbli Qorti għaddiet biex tapplika l-istess formola, mingħajr diverġenzi dovuti għall-fatt li l-kirja trattata kienet kummerċjali, u mhux residenzjali.

39. Hija rilevanti wkoll id-deċiżjoni ***Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez vs. Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 27/10/2021), li, inċidentalment hija kawża li l-awtur fit-titolu tar-rikorrenti għamel fir-rigward ta' fondi viċini jekk mhux adjaċenti għal dak mertu tal-kawża odjerna. F'dik id-deċiżjoni ntqal hekk:

> 21. Fir-rigward tal-likwidazzjoni tal-kumpens, il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021), fejn ġie spejgat hekk fir-rigward tal-likwidazzjoni tal-kumpens u t-tnaqqis li għandu jsir f'kawżi fejn l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjeta` tkun ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku:
>
> "…the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for

example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

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

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

22. Il-Qorti tagħraf illi f'dan il-każ il-miżura in kwistjoni ma kinitx intiża għall-protezzjoni ta' akkomodazzjoni soċjali u s-salvagwardja ta' nies vulnerabbli minn homelessness. Il-Qorti tagħraf ukoll illi kif sewwa osservat l-ewwel Qorti, l-interess ġenerali li kien jiġġustifika l-protezzjoni tal-kirjiet kummerċjali naqas maż-żmien. Għaldaqstant, in vista ta' dan kollu l-Qorti tqis illi r-rata ta' tnaqqis minħabba l-għan leġittimu tal-liġi f'dan il-każ għandha tkun ta' ċirka 20% u mhux 30% kif stabbilit fis-sentenza appena ċitata.

23. Fir-rigward tat-tnaqqis minħabba l-inċertezza li l-attur kien jirnexxilu jżomm l-fond mikri matul iż-żmien relevanti kollu għall-ammonti ndikati mill-Perit Legali, il-Qorti tqis illi fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' din il-kawża r-rata ta' tnaqqis għandha tkun ta' ċirka 35% u mhux 20%. Dan għaliex l-ewwel nett hemm inċertezza dwar jekk il-proprjeta` kollha verament setgħatx tintuża għal skopijiet kummerċjali peress illi minkejja illi l-kirja hija waħda u għal skopijiet kummerċjali, l-inkwilini ma jużawx tlieta mill-fondi nklużi fil-kirja. Inoltre, il-Qorti tosserva illi l-Perit Tekniku bbaża l-istima tiegħu partikolarment fuq il-fatt illi dawn il-fondi jistgħu jingħaqdu f'wieħed u jsir boutique hotel. Pero`, ikkonsidrat illi l-inċertezza f'dan is-settur hija ferm akbar milli dik eżistenti fis-settur tal-akkomodazzjoni għal-skopijiet residenzjali, tqis li tnaqqis kif konsidrat minn din il-Qorti hu raġonevoli.

24. Il-Qorti rat ukoll illi mill-atti jirriżulta illi l-attur u l-predeċessuri tiegħu urew inerzja sostanzjali fir-rigward ta' din il-kirja. Mill-provi jirriżulta illi l-maġġior parti tal-fondi mikrija lill-konvenuti inkwilini mhux biss ilhom ma jiġu użati minnhom għal snin twal, iżda wkoll jirriżulta illi l-

> proprjetajiet jinsabu fi stat ħażin minħabba li l-inkwilini naqsu milli jieħdu ħsiebhom sew. Għalhekk l-attur u l-predeċessuri tiegħu kellhom il-possibilita` li jintavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu t-terminazzjoni tal-kera a bażi ta' dawn in-nuqqasijiet tal-inkwilini li skont il-liġi jagħtu lis-sid id-dritt li jfittex it-terminazzjoni tal-kirja. Fil-fehma tal-Qorti għalhekk għandu jkun hemm tnaqqis ta' ċirka 35% mill-kumpens dovut, sabiex jirrifletti n-nuqqas tal-attur u l-predeċessuri tiegħu li jħarsu d-drittijiet u l-interess tagħhom bil-mezzi mogħtija lilhom mil-liġi għal dawn is-snin kollha.
>
> 25. Barra minn hekk, il-Qorti tqis illi għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 15% sabiex jirrifletti l-fatt illi l-attur u l-predeċessuri tiegħu kien ikollhom iħallsu taxxa fuq id-dħul perċepit minnhom li kieku kienu qed jirċievu l-kera stabbilita mill-Perit Tekniku direttament mingħand l-inkwilini. Finalment għandha titnaqqas ukoll il-kera attwalment perċepita jew perċepibbli millattur u l-predeċessuri tiegħu skont il-liġi matul iż-żmien relevanti.

40. Illi esposta l-ġurisprudenza li tidher l-aktar saljenti fuq l-aspett tal-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju minħabba vjolazzjoni tad-dritt fondamentali għat-tgawdija paċifika tal-possediment b'konsegwenza ta' kirja kummerċjali, imiss li din il-qorti tasal għall-konklużjonijiet tagħha fir-rigward. Din il-qorti jidhrilha li huwa ġust u xieraq li jsir it-tnaqqis li ġej:

- tnaqqis ta' 15% minħabba l-interess ġenerali. Il-qorti hija tal-fehma li t-tnaqqis taħt dan ir-ras għandu jkun nofs dak li jsir f'kirjiet residenzjali, għaliex l-interess ġenerali fil-protezzjoni tal-kirja ta' ħanut għall-bejgħ ta' drapp huwa ferm u ferm anqas pronunzjat u mperattiv;
- tnaqqis ta' 25% biex jagħmel tajjeb għall-fatt li l-ħanut seta' ma jinkeriex għaż-żmien kollu in eżami. Kemm hu hekk, din il-qorti nnutat li għad li r-rikorrenti ħadu lura l-pussess tal-ħanut fl-1 ta' Jannar, 2022, meta aċċediet il-perit tekniku fit-2 ta' Mejju 2023 (u kwindi aktar minn sena wara), il-ħanut kien għadu vojt. Din il-qorti hija wkoll tal-fehma, b'żieda mal-premess, li fil-kuntest ta' kiri kummerċjali hemm dejjem anqas ċertezza li post jinkera b'mod regolari;

- tnaqqis ta' 15% biex jagħmel tajjeb għat-taxxa fuq il-qligħ li kienet tiġi nkorsa;
- f'dan il-każ ukoll jissussistu ċirkostanzi li jissuġġerixxu li l-awtur fit-titolu tar-rikorrenti kien passiv fil-mod kif ħares l-interessi tiegħu dwar dan il-fond. Mix-xiehda mogħtija minn John Mary Azzopardi fl-10 t'Ottubru 2023, jirriżulta wkoll li l-ħanut li dwaru saret din il-kawża wkoll ma ntużax għal bosta snin, u din hi raġuni taħt l-artikolu 9 tal-Ordinanza biex is-sid jirriprendi l-pussess tal-fond mikri. Fiċ-ċirkostanzi, din il-qorti tħoss li tnaqqis ta' 35% ikun eċċessiv, u għalhekk qed tagħmel tnaqqis fl-ammont ta' 10%, minflok.

41. Dan iġib is-somma ta' €89,074. Minn din is-somma għandha wkoll titnaqqas l-ammont tal-kera effettivament imħallsa lill-awtur fit-titolu tar-rikorrenti, kif ukoll dik is-somma li avolja ma tħallsitx, kellha titħallas mill-inkwilini bis-saħħa taż-żidiet maħsuba fl-Att X tal-2009. Il-fatt li sid il-fond ma ġabarx dawk iż-żidiet u mbagħad irrinunzja għad-dritt li jiġborhom mingħand l-inkwilin (kif għamlu r-rikorrenti bl-iskrittura tal-1 t'Ottubru 2021), ma jagħtix imbagħad lis-sid id-dritt li jiġbor dak l-ammont mill-Istat b'azzjoni bħal din. Dan però jidher li huwa aċċettat mir-rikorrenti fil-kalkolazzjonijiet li huma għamlu fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom. It-total ta' din il-kera imħallsa jew dovuta tammonta għal €32,165.

42. Għalhekk il-kumpens pekunjarju dovut jammonta għal €56,909.

43. Illi la darba din il-qorti qiegħda ssib li hemm vjolazzjoni biss għaż-żmien li fih kien ħaj it-Tabib Carmel Apap Bologna, isegwi li ma hemm ebda kumpens għal ħsara morali x'jiġi likwidat, billi skont il-ġurisprudenza ġjà ċitata f'din is-sentenza, dik ix-xorta ta' kumpens ma jintiritx.

44. Għaldaqstant għar-raġunijiet kollha fuq esposti din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

(i) tiċħad it-talbiet sa fejn dawn saru mir-rikorrenti James Apap Bologna, Francesco Apap Bologna, Kristina Sant Cassia u Stephanie Testaferrata Moroni Viani;

(ii) tilqa' l-ewwel talba sa fejn din saret mir-rikorrenti Ann Apap Bologna u tiddikjara li l-artikoli 3, 4, 9 u 12 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, u kif ukoll l-artikoli 1531D u 1531I tal-Kodiċi Ċivili, wasslu għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-awtur tagħha t-Tabib Carmel Apap Bologna għat-tgawdija tal-proprjetà bin-numru disgħa u għoxrin (29), fi Triq San Pawl, Valletta, kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

(iii) tilqa' t-tieni talba sa fejn din saret mir-rikorrenti Ann Apap Bologna u tiffissa l-kumpens xieraq għall-vjolazzjoni subita mit-Tabib Carmel Apap Bologna fis-somma ta' sitta u ħamsin elf disa' mija u disgħa Ewro (€56,909);

(iv) tilqa' t-tielet talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' sitta u ħamsin elf disa' mija u disgħa Ewro (€56,909) lir-rikorrenti Ann Apap Bologna, bl-imgħax legali dekorribbli mil-lum sal-jum tal-ħlas effettiv;

(v) tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat sa fejn dawn ma jaqblux ma' dak ikkunsidrat f'din is-sentenza;

(vi) tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża, ħlief dawk relatati mat-tieni rapport preżentat mill-perit tekniku fit-12 t'Ottubru, 2023, li għandhom jibqgħu sopportati mir-rikorrenti.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur