QORTI ĊIVILI
PRIM’ AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta’ nhar it-Tlieta
Sebgħa (7) ta’ Mejju 2024

Rikors Numru 133/2020 FDP

Fl-ismijiet

Central Business Centres plc
(C-65702)

vs

Avukat tal-Istat

u

Anthony Baldacchino
(327254M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors li permezz tiegħu s-soċjeta' rikorrenti talbet is-segwenti:

Illi l-esponenti Central Business Centres plc, li tagħha l-esponent Joseph Cortis huwa direttur u rappreżentant legali, għandha bi proprjeta’ diversi fondi kontigwi li flimkien jagħtu fuq Main Street, San Ġiljan, fosthom il-fond kummerċjali bin-numru mija u sebgħa u tletin (137), f’Main Street, San Ġiljan, mikri lill-intimat Anthony Baldacchino, bil-kera ta’ mija u sebgħa u ħamsin Ewro u ħamsin ċenteżmu (€157.50) fis-sena, u llum użat bħala ħanut taż-żraben.

Illi l-imsemmi Anthony Baldacchino kien kera dan il-fond 137, Main Street, San Ġiljan, għal skop kummerċjali, ferm qabel l-1 ta' Ġunju 1995, u għalhekk din il-kirja hija regolata bid-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta).

Illi l-esponenti Central Business Centres plc akkwistat il-proprjeta' sħiħa li għandha f'dan il-lok, u li tinstab madwar, wara u fuq il-fond okkupat mill-intimat Raymond Baldacchino, bil-ħsieb li tiżviluppa kumpless ta' bini kummerċjali fil-qalba ta' San Ġiljan. Biex akkwistat il-proprjeta', u wettqet dan il-proġett, l-esponenti investiet ammonti inġenti ta' flus, kollox bil-prezzijiet tas-suq tal-lum, u dan fir-rigward ukoll tal-eżekuzzjoni tal-proġett.

Illi l-esponenti Central Business Centres plc qed tiġi imfixkla serjament, u miżmuma, milli tgawdi l-proprjeta' tagħha kif għandha jedd li tagħmel, mill-intimat Anthony Baldacchino li qed jirrifjuta li joħroġ mill-fond 137, Main Street, San Ġiljan, proprjeta' tagħha, u dan għaliex jippretendi li għandu d-dritt li jkompli jgawdi l-fond, bl-istess kera u kundizzjonijiet, bis-saħħa tal-liġi.

Illi l-artikolu 3 tal-Ordinanza jżomm lill-esponenti, milli tirrifjuta li ġġedded il-kiri jew li tgħolli l-kera jew li tagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri, anke meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri, mingħajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera;

Illi minħabba li l-fond in kwistjoni kien mikri bħala hanut, l-esponenti ma tistax tieħu lura l-pussess tal-proprjeta' tagħha, sakemm iddum fis-seħħ din l-Ordinanza, ħlief fil-każijiet imsemmija fl-artikolu 9(a) ta' l-istess Ordinanza, filwaqt li ebda restrizzjoni simili ma tapplika għall-fondi tal-Gvern, jew amministrati mill-Gvern, jew li jkunu meħtieġa mill-Gvern għal skop ta' utilità pubblika (artikolu 12 tal-Kap. 69), jew meta l-kiri jkun beda wara l-1 ta' Ġunju 1995 (artikolu 46 tal-Kap. 69).

Illi effettivament l-ebda waħda miċ-ċirkostanzi kontemplati fl-artikolu 9(a) tal-Kap. 69 ma hi applikabbli; u għalhekk l-esponenti ma tistax twaqqaf il-kiri u tirriprendi l-pussess tal-fond proprjeta' tagħha.

Illi inoltre, l-istess Ordinanza timpedixxi lill-esponenti milli timponi kera u kundizzjonijiet ġusti għaċ-ċirkostanzi tal-lum, kemm tan-negozju kemm tal-lokal. Mill-banda 'l oħra, l-intimat Anthony Baldacchino ilu issa għal diversi snin jgawdi waħħdu l-qligħ inġenti li jagħmel mill-attivita' kummerċjali li jmexxi f'dan il-fond tal-esponenti, mingħajr ma jħallas il-korrispettiv xieraq lis-sid.

Illi dawn ir-restrizzjonijiet fl-Ordinanza u/jew l-operazzjoni tagħhom jiksru d-drittijiet fundamentali tal-esponenti għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti, għal smigħ xieraq u għal rimedju effettiv kif protetti bl-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikoli 6 u 14 u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi u dawk kollha li jirriżultaw fil-kors tas-smigħ ta' din il-kawża, l-esponenti titlob bir-rispett li din il-Qorti jogħġobha:

(i) tiddikjara u tiddeċiedi li l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kap. 69), u senjatament l-artikoli 3, 4, 5 u 9 tal-istess Ordinanza u/jew l-applikazzjoni tagħhom għall-kirja msemmija tal-fond bin-numru 137, Main Street, San Ġiljan, jilledu d-drittijiet fundamentali tiegħu kif fuq ingħad u senjatament bl-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni u bl-artikoli 6 u 14 u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

(ii) konsegwentement u għar-raġunijiet premessi, tiddikjara l-imsemmija artikoli 3, 4, 5 u 9 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69) nulli u mingħajr effett legali, u/jew tiddikjara illi l-istess artikoli 3, 4, 5 u 9 tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69) mhumiex applikabbli għal din il-kirja;

(iii) tagħmel dawk id-dikjarazzjonijiet, tagħti dawk l-ordnijiet, ir-rimedji u l-provvedimenti kollha meħtieġa biex tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali fuq imsemmija tal-esponenti, inkluż billi (i) tiddikjara li l-esponenti mhumiex obbligati jġeddu l-kirja ta' dan il-fond, f'San Ġiljan, favur l-intimat Raymond Baldacchino; u (ii) tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu kumpens xieraq għall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija tal-esponent, u għall-okkupazzjoni tal-fond imsemmi bi vjolazzjoni tad-drittijiet tal-esponenti.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li jibqgħu nġunti minn issa għas-subizzjoni.

2. Rat ir-risposta ppreżentata mill-intimat Anthony Baldacchino fejn laqa' għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1.Mhux minnu il-Liġijiet viġenti msemmija fir-rikors promotur huma vjolazzjoni tad-dritt tas-soċjeta' rikorrenti u għalhekk it-talbiet tal-attur għandhom jiġu miċħuda.

2. Illi l-esponent ma għandux iħallas kumpens lir-rikorrenti għaliex l-esponent ma jista' qatt ikun ħati ta' xi vjolazzioni tad-drittijiet tas-soċjeta' rikorrenti.

3. Illi l-fond in kwistjoni hu mikri bħala ħanut u skond il-liġi viġenti s-soċjeta' attriċi ma tistax tieħu lura l-pussess tal-propjeta' in kwistjoni.

4. Bl-ispejjeż.

3. Rat ir-risposta ppreżentata mill-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1. *Illi in suċċint il-lanjanzi tal-kumpanija rikorrenti huma fis-sens li bit-tħaddiem tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta` Malta qed jilledi d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta` mertu ta` din il-kawża – 137, Main Street, San Ġiljan . L-ilment tas-soċjeta' rikorrenti huwa fis-sens li kellhom jidħlu f'kirja sfurzata mal-intimat Baldacchino mingħajr dritt li jieħdu lura l-fond u mingħajr lanqas qegħdin jirċievu mill-użu tiegħu, dħul jew kumpens xieraq meta wieħed iqis kemm jiswa l-post fuq is-suq u kemm jiswa l-valur li bih jista' jinkera li kieku ma kienx imħares bil-liġijiet speċjali.*

2. *Illi l-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir ta' l-esponenti ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tas-soċjeta' rikorrenti.*

3. *Illi preliminarjament r-rikorrenti trid iġġib prova tat-titolu li għandha fuq il-fond 137, Main Street San Ġiljan.*

4. *Illi preliminarjament ukoll jiġi eċċepit li r-rikorrenti m`għamlitx użu mir-rimedji ordinarji provduti fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta` Malta. L-esponent huwa tal-fehma li r-raġuni prinċipali għaliex ir-rikorrenti fetħet din il-kawża m`hijiex as such minħabba li l-fond in kwistjoni qiegħed jiġi mikri lil Baldacchino iżda semmai minħabba li l-kera li qed iħallas hija waħda baxxa wisq meta wieħed jikkonsidra l-valur fis-suq tal-fond. Sabiex ir-rikorrenti jitolbu żieda fil-kera setgħu dejjem għamlu talba f`dak is-sens lir-Rent Regulation Board.*

5. *Ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba li l-kirja hija mħarsa bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li bħala liġi eżistenti qabel l-1962 tinsab protetta bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjon. Illi f'dan il-każ, il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie introdott fis-sistema legali sa minn ħafna żmien qabel Marzu tal-1962. La dan hu hekk, allura fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, din il-liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*

6. *Illi fi kwalunkwe każ r-rikorrenti ma jistgħux jistrieħu fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Dan għaliex dan l-artikolu mhuwiex applikabbli għas-sura tal-każ li għandna quddiemna għaliex hawnhekk m'għandniex każ ta' teħid ta' proprjetà iżda, jekk xejn, kontroll fl-użu tal-proprjetà;*

7. *Illi mingħajr preġudizzju għal-fuq espost, safejn l-ilment tas-soċjeta' rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap 69 tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-ewwel protokoll huwa ben magħruf li l-margini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-Liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjeta' ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjeta' demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettivita. Il-provvedimenti tal-Kap 69 huma mirati lejn ċirkostanzi speċjali fil-pajjiż li jinkwadraw ruħhom f`dawk iċ-ċirkostanzi*

speċjali li skont li juġġustifikaw lil-leġislatur sabiex fl-interess nazzjonali jkun hu li b`liġi jistabilixxi l-kumpens.

8. *IIli dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap 16 f`dak li jirrigwarda awment fil-kera għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tas-soċjeta' rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom.*

9. *Illi jsegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjeta` imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proporzjonalita` fid-dawl tar-realta` ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali.*

10. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju u biss għall-grazzja tal-argument, dato ma non concesso li ġew leżi d-drittijiet tas-soċjeta' rikorrenti l-esponenti jissottomettu li r-rimedji mitluba mir-rikorrenti partikolarment iżda mhux biss fejn qegħdin jitolbu l-iżgumbrament tal-intimat Micallef, m`humiex ġustifikati.*

11. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Provi

4. Rat l-affidavit ta' **Joseph Cortis** ippreżentat fil-5 ta' Settembru 2020 flimkien ma' serje ta' dokumentazzjoni, ossija s-segwenti:

   - Kuntratt datat 9 ta' Mejju 2003.
   - Kuntratt datat 23 ta' Diċembru 2014.
   - Kirja datata 21 ta' April 1961.
   - Ċedola ta' depożitu tal-kera.

5. Rat l-affidavit tal-Perit Philip Micallef ippreżentat fl-10 ta' Diċembru 2020.

6. Rat illi fl-4 ta' Marzu 2021, fuq proposta tal-partijiet, ġie mqabbad il-Perit Mario Axisa sabiex jistabilixxi l-valur lokatizzju tal-fond sa minn Ġunju 1995 'il quddiem.

7. Rat illi fl-20 ta' Jannar 2022 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fit-23 ta' Marzu 2022.

8. Rat illi domandi in eskussjoni ma sarux.

9. Rat illi fil-15 ta' Marzu 2023, is-soċjeta' rikorrenti ddikjarat illi ma kellhiex aktar provi.

10. Rat l-affidavit ta' **Anthony Baldacchino**, ippreżentat fit-30 ta' Mejju 2023 flimkien ma' serje ta' dokumentazzjoni, ossija ċedoli ta' depositi u kopji ta' kotba tal-kera.

11. Semgħet il-kontro eżami ta' Joseph Cortis illi sar fil-15 ta' Novembru 2023.

12. Rat illi fil-15 ta’ Novembru 2023, il-kawża ġiet differita għas-sottomissjonijiet rikorrenti bil-miktub.

13. Rat illi fl-24 ta’ Jannar 2024, is-soċjeta' rikorrenti ippreżentat is-sottomissjonijiet tagħha bil-miktub.

14. Rat illi fis-7 ta’ Marzu 2024, ġew ippreżentati s-sottomissjonijiet bil-miktub ta’ l-Avukat tal-Istat.

15. Rat illi l-intimat Anthony Baldacchino ma ppreżenta ebda sottomissjonijiet.

16. Rat illi fis-7 ta’ Marzu 2024 il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Fatti tal-każ

17. Jirriżulta li permezz ta’ kuntratt datat 31 ta’ Diċembru 2014, is-soċjeta' rikorrenti Central Business Centres plc akkwistat serje ta’ ħwienet lkoll sitwati ġewwa Main Street, San Ġiljan, fosthom il-ħanut nru 137, Main Street, San Ġiljan, liema akkwist kien sar mingħand is-soċjeta' Lapsi Court Limited.

18. Jirriżulta, skond l-affidavit ta’ Anthony Baldacchino, illi huwa kien ilu jokkupa l-ħanut li jopera bl-isem ta’ Carmel’s Shoe Store sa mis-sena 1970, fejn qabel tali ħanut kien qiegħed jinkera minn missieru Carmel Baldacchino, kif jidher ukoll mill-isem tal-ħanut, li kien ilu jikrih sa mis-sena 1961.

19. Ma jirriżultax illi ttieħdu proċeduri kontra l-intimat għajr għal dawk odjerni.

Rapport Peritali

20. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Mario Axisa** illi rrediġa r-rapport tiegħu, fejn għamel is-segwenti kostatazzjonijiet: (fol 48 - 63)

> *2.10 L-esponent josserva illi l-finituri huma qodma, tipiċi ta' propjetajiet illi nbnew madwar sittin sena ilu jew aktar. Fosthom wieħed isib ħitan miksija u miżbugħa biż-żebgħa taż-żejt, u madum tal-art tas-siment, b'dawk użati fil-ħanut ikunu tat-tip iddekorat. L-aperturi huma kollha tal-injam inkluż l-armatura li tinsab fil-faċċata, għalkemm hemm ukoll bieb tal-ħadid iggalvanizzat għas-sigurta'. Finituri oħra jinkludu s-soffitt u l-bank fiss li hemm fil-ħanut, illi huma wkoll maħdumin mill-injam. Il-faċċata hija miksija u miżbugħa wkoll.*
>
> *Filwaqt illi l-kundizzioni tal-finituri li jinsabu fil-parti tal-ħanut tista' titqies bħala aċċettabbli, il-bqija huma fi stat fqir ħafna u fi bżonn ta' manutenzjoni, tiswija, u anke ri-dekorazzjoni estensiva. Fost il-ħsarat osservati jidher li l-fond qiegħed jiġi affettwat minn umdita' li tielgħa mill-art għal ġol-ħitan, u li qed tirriżulta fi tfarfir tal-kisi u ż-żebgħa (ara ritratt MAR 10). Apparti minn hekk huwa evidenti wkoll li qiegħda titqaxxar iż-żebgħa l-antika minn ma' diversi ħitan, u li f'xi*

postijiet dan qed jiġri minħabba perkolazzjoni tal-ilma mis-saqaf (ritratt MAR 09).

.....

Valur preżenti tal-propjeta'

3.03 A bażi tal-konsiderazzjonijiet innotati fis-sezzjonijiet preċedenti, u bl-użu tal-metodu komparattiv ta' valutazzioni, l-esponent jistma' l-valur preżenti tal-propjeta' kkonċernata, suq miftuħ u fi stat vakanti, għal madwar mitejn, ħamsa u tmenin elf Ewro (€285,000).

Valur lokatizzju preżenti tal-propjeta' mertu tal-kawża.

3.04 Għal dak il jirrigwarda l-istima tal-valur lokatizzju tal-propjeta' mertu tal-kawża, l-esponent jistma' li attwalment dan jammonta għal elf, tliet mija u ħamsin Ewro (€1,350) fix-xahar, ossija sittax il-elf, u mitejn Ewro (€16,200) fis-sena. Jiġi notat li anke dan il-valur ġie kkalkolat bl-użu tal-metodu komparattiv ta' valutazzjoni.

Valur lokatizzju tal-propjeta' mil-1 ta' Ġunju 1995 sad-data tal-preżentata tal-kawża odjerna, jiġifieri sas-sena 2020, kif mitlub mill-Onorabbli Qorti.

3.05 Fin-nuqqas ta' indiċi uffiċjali li jsegwi kif varjaw ir-rati tal-kiri ta' propjeta' f'Malta tul iż-żmien, l-esponent irrikorra għall-indiċi "Inflation rates measured by the Retail Price Index", kif ippubblikat mill-Bank Ċentrali ta' Malta. Il-valur mitlub, kif kalkulat mill-esponent qiegħed jiġi ppreżentat f'Tabella A, kif ġej:

Sena	*Fix-xahar*	*Fis-sena*
1995	*815*	*9,780*
1996	*835*	*10,020*
1997	*865*	*10,380*
1998	*885*	*10,620*
1999	*900*	*10,800*
2000	*925*	*11,100*
2001	*950*	*11,400*
2002	*970*	*11,640*
2003	*985*	*11,820*
2004	*1,010*	*12,120*
2005	*1,040*	*12,480*
2006	*1,070*	*12,840*
2007	*1,085*	*13,020*

2008	*1,130*	*13,560*
2009	*1,155*	*13,860*
2010	*1,170*	*14,040*
2011	*1200*	*14,400*
2012	*1230*	*14,760*
2013	*1250*	*15,000*
2014	*1250*	*15,000*
2015	*1265*	*15,180*
2016	*1275*	*15,300*
2017	*1290*	*15,480*
2018	*1305*	*15,660*
2019	*1330*	*15,960*
2020	*1335*	*16,020*

21. Jirriżulta illi, fil-każ odjern, saru domandi lill-Perit Tekniku li ma biddlux il-konklużjonijiet tiegħu u għalhekk il-Qorti ma tara ebda raġuni ‘l għaliex ma għandhiex tistrieħ fuq il-konklużjonijiet minnu milħuqa.

Difiżi Mqajjma

22. Jirriżulta illi l-intimat Anthony Baldacchino, fid-difiża tiegħu, fost id-difiżi minnu mqajjma insista illi ma kien hemm ebda ksur tad-drittijiet tas-soċjeta' rikorrenti u li ma kellux jiġi mġiegħel iħallas ebda kumpens, filwaqt illi nsista illi s-soċjeta' rikorrenti ma kellhiex dritt tieħu lura l-ħanut.

23. Jirriżulta illi l-Avukat tal-Istat mill-banda l-oħra oġġezzjona għat-talba kif redatta mir-rikorrenti fejn, prinċipalment, saħaq ma huwiex minnu li bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, l-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att X tal-2009, qed jiġu leżi lir-rikorrenti d-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetàjiet in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Huwa saħaq ukoll illi l-artikolu 1531D tal-Kap 16, li daħal fl-1 ta’ Jannar 2014, il-kirja setgħet tiżdied b’ħamsa fil-mija filwaqt illi, a tenur tal-Artikolu 1531I tal-Kap 16, il-kirja għandha tintemm fl-1 ta’ Ġunju 2028.

Każ kontra l-intimat Anthony Baldacchino

24. L-intimat Anthony Baldacchino, meta tagħsar l-eċċezzjonijiet tiegħu, jidher li qed iqajjem li ma kellux jiġi mġiegħel iħallas kumpens.

25. Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza għal dak illi ntqal mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ciantar et deċiża fl-24 ta’ Frar 2012 fejn dwar difiża simili, kien intqal is-segwenti:

> *... kumpens bħal dak għandu jbagħtih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado nqdew b’liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b’mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati Ganado jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta’ ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma*

tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;

Fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.

26. Il-Qorti, għalhekk, tqis li għandha tilqa' limitatament tali difiża billi jidher ċar illi l-intimati Anthony Baldacchino kien biss benefiċċjarju minn Liġi u ma ġiex ippruvat illi b'xi mod kien qiegħed jabbuża minnha, għalkemm jidher illi l-fond ossija ħanut ma huwiex fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u ftit li xejn sar investment biex jattira l-kummerċ, u ċertament huwa ma għandux ibagħti ebda spejjeż f'każ illi jinstab ksur a favur tas-soċjeta' rikorrenti, għajr l-ispejjeż tiegħu.

Każ kontra l-Avukat tal-Istat

Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le

27. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi ta' l-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni u l-artikoli 6 u 14 kif ukoll l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tas-soċjeta' rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini, ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u bil-liġijiet viġenti, meta kien qed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilini u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

28. Il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra dan il-każ, fl-ottika tad-difiżi mqajma mill-intimat l-Avukat tal-Istat.

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

29. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, ġie eċċepit li s-soċjeta' rikorrenti ma setgħetx tinvoka l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex huwa inapplikabbli.

30. L-argument prinċipali tal-Avukat tal-Istat huwa li l-Kap 69, ma jistax ikun soġġett għall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan għaliex ir-rikorrenti qed tilmenta dwar għemil magħmul taħt il-Kap 69 ġialadarba dawn il-liġijiet kienu fis-seħħ qabel l-1962 u jinsabu mħarsa bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Fi kliem ieħor l-Avukat tal-Istat sostna li l-ilment tas-soċjeta' rikorrenti jesorbita 'l barra minn dak imħares fl-imsemmi artikolu.

31. Is-soċjeta' rikorrenti, mill-banda l-oħra, qed tikkontendi li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jista' japplika, dan għaliex il-Kap 69 jibqa' jimponi r-relazzjoni mġiegħla ta' sid u kerrej, peress li l-Kap 69 jagħti protezzjoni lill-inkwilin mhux b'għażla libera imma b'impożizzjoni tal-istess liġi.

32. B'referenza għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jinsab assodat li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa aktar ristrett mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol

tal-Konvenzjoni Ewropea. Infatti l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea jipproteġi t-tgawdija paċifika tal-'possedimenti' filwaqt illi l-Artikolu 37(1) jitkellem dwar teħid b'mod obbligatorju tal-pussess ta' proprjeta` jew il-ksib b'mod obbligatorju ta' interess fi jew dritt fuq proprjeta`.

33. L-artikolu 37(1) tal-**Kostituzzjoni ta' Malta** jipprovdi illi:

"Ebda propjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pusses tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq propjeta ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pusses 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-propjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u (c) Li tiżgura lil kull parti proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta."

34. Il-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**, qalet illi:

"Mid-diċitura ta' dan il-provvedimenti kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi propjeta' "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi propjeta' għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jipprova lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-propjeta' tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt, li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjeta' huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċiment ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi propjeta' u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

35. Fil-ġurisprudenza, diġa' tressqu eċċezzjonijiet simili għal dik in eżami referibbilment għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-30 ta' Ġunju 2020 ġie deċiż:

"Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tas-soċjeta' rikorrenti bbażat fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa infondat billi dik id-dispożizzjoni ma tistax tiġi invokata għall-applikazzjoni ta' liġi li kienet 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. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimati Vella hija regolata bil-Kap 69 li saret qabel it-3 ta' Marzu 1962 u allura kienet saret bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni."

36. Bl-istess mod, fil-każ **Lawrence Fenech Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta' Novembru 2012 tressaq aggravju fis-sens, li

l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-Artikolu 47(9). L-aggravju kien milqugħ proprju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta' Marzu 1962.

37. L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi:

> *"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 deskritt 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 (c) tal-Artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."*

38. Fil-każ **Lilian Martinelli et vs l-Avukat Ġenerali et**, ġie deċiż li għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti imsemmija fil-paragrafu (a) sa (d) tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk, ġie deċiż li l-Kap 69 kif emendat ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

39. Il-Qorti finalment tagħmel referenza għall-kawża **Alexander Caruana et vs Doris Zarb et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' April, 2021, fejn għamlitha ċara li:

> *Għalkemm id-disposizzjonijiet relevanti tal-Kodiċi Ċivili u tal-Kap. 69 kienu mdaħħla, emendati jew sostitwiti b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni.*
>
> *Għalhekk jgħid sew l-Avukat tal-Istat li l-każ ta' llum ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.*

40. Għaldaqstant, f'dan ir-rigward għalhekk, t-talba tas-soċjeta' rikorrenti, sa fejn jikkonċerna l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma tistax tintlaqa'.

41. L-istess raġunament għandu japplika għall-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, u għalhekk, mingħajr ma toqgħod tiddilunga aktar fuq dan il-punt, il-Qorti tqis ukoll li tali talba ma tistax tiġi milqugħa wkoll.

<u>L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).</u>

42. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem jgħid illi:

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

43. Fl-eċċezzjonijiet l-Avukat tal-Istat saħaq li l-marġini tal-Istat huma wiesgħa u l-Istat għandu jedd li jilleġisla biex jikkontrolla l-wirt tal-proprjeta` għall-interess ġenerali, u sabiex ikun hemm tqassim xieraq tad-djar peress li l-Istat huwa fil-liberta`, li jekk meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` għall-interess ġenerali. Madanakollu, korrettement, l-istess Avukat tal-Istat aċċetta illi l-ġurisprudenza nostrana ta' llum il-ġurnata ma tagħtihx konfort f'tali argumentazzjoni.

44. Ġie eċċepit ukoll bl-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera kellha tiżdied konsiderevolment u illi l-kirja, la darba waħda kummerċjali, kienet ser tibqa' protetta sal-2028.

45. Is-soċjeta' rikorrenti, mill-banda l-oħra, b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, sostna illi l-Att X tal-2009, inkluż ir-rata ta' inflazzjoni hemm dettata, ma stabilixxietx kera in linea mal-kera kurrenti, b'hekk l-Istat naqas li jiffissa bilanċ bejn l-interessi tas-sid u dak tal-inkwilin, għaliex is-sidien ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu għaliex il-kera hija ċirkoskritta bl-Artikolu 1531D tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan is-sens, ġie sottomess mir-rikorrenti, li m'hemmx dubju li bis-saħħa tal-Kap 69, u bil-liġijiet viġenti, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tas-soċjeta' rikorrenti, b'mod li ma nżammx il-bilanċ u l-proporzjonalita` meħtieġa.

46. Il-Qorti, f'dan l-istadju, jidhrilha xieraq illi tagħmel referenza għal dak dikjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fis-sentenza **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-25 ta' Frar 2016, fejn ingħad hekk:-

> *"Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li: "(1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph. covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. Three rules are not however, 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 (see among other authorities, James and others vs the United Kingdom, 21 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in Sporrong and Lonnroth vs Sweden, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also Broniowski vs Poland (GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten Czapska vs Poland - (App No. 35015/97 -19 June 2006)."*

47. Fis-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea **Aquilina vs Malta** – 40246/18 tad-9 ta' Ġunju 2020:

> *"However, the Court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the market values of the property……"(See, for example, Anthony Aquilina vs Malta no. 3851/12, § 63, 11 December 2014; Montanaro Gauci & others vs Malta, 31454/12, § 54-55, 30 August 2016; and Zammit and Attard Cassar vs Malta, cited above § 62).*

48. F'dan il-kuntest huwa relevanti wkoll dak li intqal fil-każ tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem **Amato Gauci vs Malta** 47045/06:

> *"In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation."*

49. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond kummerċjali in kwistjoni kien soġġett għal kera protetta, u għalhekk koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dan peress illi l-fond beda jinkera minn-missier l-intimat mis-sena 1961 u baqa' fiha l-intimat Anthony Baldacchino sa mis-sena 1970, kif minnu stess ammess. Jidher ċar illi l-kirja odjerna baqgħet tiġġedded 'ex lege' wara li kellha tiskadi oriġinalment il-kirja kummerċjali li kienet saret, u għalhekk ma hemm ebda dubju illi dina kienet kirja protetta mil-Liġi.

50. Is-soċjeta' rikorrenti tikkontendi illi l-kera li kien qed jitħallas kienet waħda miżera u li ma jistgħux jirrealizzaw il-qliegħ li setgħu jagħmlu minn dana l-fond kummerċjali.

51. F'dana l-istadju, madanakollu, huwa rilevanti l-każ **Cassar vs Malta** (950570/13) deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018, fejn ingħad:

> *In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value." (Ara wkoll Sergio Falzon et vs L-A.G. et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Jannar 2018).*

52. Il-Qorti tosserva illi jidher, mill-provi jirriżulta illi fis-sena 1961, il-fond kien mikri bil-prezz ta' Lm30 fis-sena, filwaqt illi llum il-ġurnata, tali kirja hija ta' €157.50, liema kirja qiegħda tiġi depositata l-Qorti peress illi mhux qed tiġi aċċetatta.

53. Rilevanti ukoll huwa dak illi qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ **Apap Bologna vs Avukat Ġenerali et** deċiża fid-29 ta' Marzu 2019, fejn dwar dan, fl-ambitu ta' kirja kummerċjali, kellha dan xi tgħid:

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 tiegħu. 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.

54. Fil-każ odjern, meta tistħarreġ dak li ngħad b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti tqis li t-test tal-bilanċ u proporzjonalita` ma ġiex sodisfatt. Huwa ċar li, fil-każ odjern, qegħdin nitħaddtu dwar fond illi qiegħed jintuża għal għanjiet **prettament kummerċjali**, u għalhekk ftit li xejn tista' tidħol fiha xi tip ta' aspett soċjali.

55. Għalhekk, huwa ċar li s-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid għall-għan soċjali ma tista' qatt titqies illi twettqet b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' ħwejġu, bir-riżultat illi hemm ksur ċar tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

56. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-liġijiet viġenti, ħalqu sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, seħħ vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent.

57. Il-Qorti tqis ukoll illi, fil-każ odjern, ma hemm ebda benefiċċju soċjali illi remotament setgħet titqies bħala fattur li jwassal lil dina l-Qorti sabiex tiddikjara li s-soċjeta' intimata tibqa' tibbenefika mill-effetti tal-liġijiet li jipproteġuha, peress illi huwa ċar li fil-każ odjern, għandna operazzjoni kummerċjali illi qiegħda tibbenefika minn ħanut fiċ-ċentru ta' San Ġiljan! Jirriżulta, iżda, mill-banda l-oħra, illi l-intimat Anthony Baldacchino ried jabbuża mid-dritt mogħti lilu bi ksur tad-drittijiet tas-soċjeta' rikorrenti, fejn saħansitra talab is-somma esorbitanti ta' €750,000 sabiex joħroġ mill-ħanut.

58. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tas-soċjeta' rikorrenti a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u d-difiża sollevata mill-intimati f'dan ir-rigward, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

59. Ikkunsidrat illi dina l-Qorti sabet ksur ta' l-Artikolu 1, din il-Qorti ma hijiex ser tiddilunga aktar dwar il-ksur taħt id-drittijiet l-ohħra msemmija mis-soċjeta' rikorrenti, għalkemm il-ġurisprudenza nostrana reċenti tindika illi ksur taħt l-Artikolu 6 u 13 tal-Konvenzjoni ma jistax jirriżulta fil-każijiet odjerni.

Kumpens

60. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, talbu lill-Qorti sabiex tipprovdilhom rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi.

61. Ġaladarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tiegħu għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis li t-talba għal danni pekunarji u non pekunjarji hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

62. Konsegwentement, din il-Qorti ser tipprovdi għal danni u dan a tenur tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

63. Jirriżulta wkoll illi, sa mis-snin sittin, il-fond kien qiegħed jinkera bħala ħanut u għalhekk ma għandu jkun hemm ebda dubju illi dina kienet **kirja kummerċjali** u għalhekk għandha titqies bħala tali.

64. Jirriżulta, mill-banda l-ohra, illi s-soċjeta' rikorrenti qed tippretendi danni kummercjali illi hija sofriet riżultat tal-fatt illi ma setgħetx tagħmel l-iżvilupp kummerċjali kollu illi riedet u kellha tidħol fi spejjeż addizzjonali. Hawnhekk, madanakollu, il-Qorti tosserva illi kienet unikament għażla tas-soċjeta' rikorrenti illi tagħmel l-ispejjeż addizzjonali, u ċertament ma għandux jagħmel tajjeb għaliha l-Istat. Apparti minn hekk, danni kummerċjali ma jistgħu qatt jitqiesu bħala rimedju illi Qorti Kostituzzjonali għandha tipprovdi għalihom. Għalhekk, id-danni ser jiġu limitati biss għal dak illi jirrigwarda l-kirja illi qiegħda tilledi d-drittijiet tas-soċjeta' rikorrenti.

<u>Data ta' Leżjoni</u>

65. Il-Qorti tosserva li l-ewwel li għandha tistabilixxi hija minn meta għandu jiġi kkalkulat il-kumpens.

66. Jirriżulta illi s-soċjeta' rikorrenti akkwistat il-fond meritu tal-kawża odjerna permezz ta' kuntratt datat 31 ta' Diċembru 2014, u dan mingħand is-soċjeta' Lapsi Limited, liema soċjeta' Lapsi Limited kienet hija saret propjeta' ta' azzjonisti tas-soċjeta' rikorrenti b'kuntratt tad-9 ta' Mejju 2003.

67. Jirriżulta illi s-soċjeta' r-rikorrenti qiegħda tikkontendi illi l-kumpens illi huwa lilha għandu jitqies mid-9 ta' Mejju 2003, ossija minn meta s-soċjeta' SMW Cortis Limited kienet akkwistat l-ishma tas-soċjeta' Lapsi Limited, li min għandha sussegwentement akkwistat il-fond is-soċjeta' rikorrenti, illi għandha l-stess azzjonisti bħal dawn ta' SMW Cortis Limited.

68. Din il-Qorti, madanakollu, illi drittijiet ta' natura kosituzzjonali ma jiġux trasferiti u akkwistati permezz ta' kuntratti pubbliċi, kif donnha qed tagħti x'tifhem is-soċjeta' rikorrenti.

69. Il-każ odjern huwa mressaq mis-soċjeta' rikorrenti, bħala propretarja ta' fond illi hija ma tistax tutilizza minħabba fl-operat ta' liġi illi dina l-Qorti ddikjarat illi jilledu d-drittijiet tagħha, u a differenza ta' eredi illi jidħlu fiż-żarbun tal-antekawża tagħhom, fil-każ odjern, is-soċjeta' rikorrenti akkwistat il-fond, u għalhekk kwalsiasi leżjoni minnha pretiż jiskatta minn dakinhar illi akkwistat il-fond.

70. Għalhekk, kwalsiasi leżjoni illi setgħu sofrew ir-rikorrenti għandu jitqies illi skatta minn meta hija akkwistat il-fond, ossija mill-31 ta' Diċembru 2014, u għalhekk kwalsiasi kalkolu għandu jsir minn Jannar 2015 'il quddiem.

71. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimat Avukat tal-Istat argumenta illi s-soċjeta' rikorrenti ingħatat rimedju bil-leġislazzjoni tas-sena 2021. Madanakollu, din il-Qorti tosserva illi d-dħul tal-Att XXIV tal-2021 ma pprovda ebda rimedju alternattiv lil sidien ta' fond kummerċjali, bħalma hija dik odjerna.

72. Għalhekk, kwalsiasi kumpens pekunjarju għandha tingħata sa Jannar 2024, u dan kemm għal fini ta' prattiċita fil-kalkoli tad-danni kif ukoll stante illi eventwalment tħalliet għas-sentenza f'Marzu 2024.

73. Għaldaqstant, il-kumpens għandu jiġi kkalkolat minn Jannar 2015 sa Jannar 2024, ossija disgħa snin (9).

Kumpens - Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji

74. Dwar danni pekunarji, f'dan l-istadju tagħmel referenza għas-sentenza **Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens għal leżjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

> *"Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma' jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha isseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tiegħu: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jigi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu il-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158."*

75. Dwar kif għandu jinħadem il-kumpens, din il-Qorti ser issegwi l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif komputat mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn f'dawn il-każijiet isegwi il-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu 2021. Kif qalet il-Qorti fis-sentenza **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022:

> *"Illum il-ġurnata il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi kriterjii ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi vs Malta (QEDB 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in succinct li sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' circa 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attriċi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attriċi kien irnexxielha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha imbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attriċi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."*

76. Abbażi ta' tali direzzjoni għandu jsir tnaqqis ta' ċirca 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li l-atturi kien irnexxelhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Minn tali somma, għandu imbagħad jitnaqqas il-kera pperċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

77. Dwar id-danni non-pekunjarji, din il-Qorti tagħmel referenza għall-każ **Carmel Mifsud vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Jannar 2024, fejn,

f'ċirkostanzi simili għal dawn tal-każ odjern, il-Qorti qieset li d-danni non-pekunarji kellhom ikunu ta' € 1,000, u dana anke in linja ma' sentenza preċedenti tagħha stess fl-ismijiet 'Maria Concetta Deguara Caruana Gatto vs Philip Farrugia' (App 142/21), dwar dan il-Qorti Kostituzzjonali kellha dan xi tgħid:

> *41. Jingħad illi fil-każ odjern, u tenut kont il-fatti specie tal-każ, speċjalment il-kera perċepita u l-fatt li r-rikorrenti stess ma talbux għaż-żidiet dovuti lilhom, din il-Qorti hija tal-ħsieb illi l-kumpens non-pekunarji għandu jibqa' kif illikwidatu l-Ewwel Qorti u dan in linea wkoll ma' dak ġia deċiż minn din il-Qorti.*

78. Fil-każ odjern, għalkemm ir-rikorrenti kellhom dritt illi jżidu l-kera skond il-Liġi mis-sena 2014 b'5%, huma naqsu milli jagħmlu dan, u dan anke wara illi l-proċeduri odjerni kienu ġia inbdew.

79. Jidher ċar, għalhekk, illi ma hemm ebda raġuni 'l għaliex ma għandhiex din il-Qorti tqis illi jkun ġust u ekwu illi kumpens non-pekunjarju għandu jkun ta' €1,000.

80. Ikkunsidrat il-metodoloġija fuq imsemmija kif ukoll il-konsiderazzjonijiet dwar danni non-pekunarji, il-kalkolu tad-danni kemm pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji għandu jkun is-segwenti:

Danni Pekunjarji								
Minn	**Sa**	**Kera Perċepibbli (€)**	**Snin**	**Xhur**	**TOTAL**			
Jannar	Jannar							
2015	2016	15180	1		15180			
2016	2017	15300	1		15300			
2017	2018	15480	1		15480			
2018	2019	15660	1		15660			
2019	2020	15990	1		15990			
2020	2022	16020	2		32040			
2022	2024	16200	2		32400			
	Numru ta' Snin		9					
				TOTAL	142050			
			Naqqas 30%		42615			
		Bilanc				99435		
			Naqqas 20%			19887		
				TOTAL Danni Pekunjarji			79548	

Kera Mħallsa								
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**				
2015	2024	157.5	9	1417.5				
	Numru ta' Snin		9					
		TOTAL		1417.5				
				Naqqas Kera Mħallsa			1417.5	
				BILANĊ Danni Pekunjarji				78130.5
<u>Danni Non Pekunjarji</u>								
Kumpens €	**Snin**	**Total**						
				ŻID Danni Non Pekunjarji				1000
			<u>TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji</u>					79130.5

81. Il-Qorti tosserva li tali somom ċertament jinkorporaw fihom l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku l-konsegwenza ta’ tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

82. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lis-soċjeta' rikorrenti għandu jkun ta’ **<u>disgħa u sebgħin elf, mija u tletin Euro (€79,130).</u>**

<u>Rimedju Ulterjuri</u>

83. Din il-Qorti tosserva li, fil-każ odjern, ma hemm assolutament <u>ebda bażi soċjali</u> illi biha l-intimat għandu jibbenefika mill-applikazzjoni tal-Liġi a favur tiegħu, u ma hemm ebda possibbilta’ reali u fattibbli li, b’xi mod, ir-rikorrenti jingħataw kirja in linea ma dawk stabbiliti hawn aktar ‘il fuq permezz tal-għodda legali lilhom mogħtija sa qabel is-sena 2028, meta l-protezzjoni tal-kera fil-każ ta’ propjeta’ kummerċjali tintemm.

84. Tosserva wkoll illi l-intimat, li mument minnhom talab €750,000 sabiex joħroġ mill-ħanut tas-soċjeta' rikorrenti, ma pproduċa ebda prova illi turi kif qiegħed jopera l-ħanut u x’introjtu għandu minn tali fond, u għalhekk ma ġiet prodotta ebda prova li turi illi l-intimat Baldacchino ser isofri preġudizzju f’każ illi l-fond jiġi ritornat lura lis-sid.

85. Tosserva wkoll illi mir-rapport tal-Perit Tekniku, jidher ċar illi l-ħanut ma huwiex fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u ċertament ma huwiex qiegħed jinżamm fi stat tajjeb sabiex iħajjar il-kummerċ a favur ta' Baldacchino – għadu fl-istess stat illi kien fis-snin sittin, meta missieru kien ħadu l-ewwel darba.

86. Għalhekk ikun ġust u opportun illi t-tielet talba tas-soċjeta' rikorrenti tiġi milqugħa wkoll fis-sens illi jiġi dikjarat illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja peress illi d-disposizzjonijiet tal-Liġi fuq iċċitati ma humiex aktar applikabbli b'dan illi għalhekk huma intitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-istess fond fi żmien tlett xhur minn meta tali kawża tiġi res ġudikata.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensur tas-soċjeta' rikorrenti, u tal-Avukat tal-Istat;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tilqa' l-eċċezzjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat fejn dawn jikkonċernaw l-Artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-Avukat tal-Istat fejn jirrigwardaw il-leżjoni ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, kif fuq aħjar deskritt.

Tilqa' l-**<u>Ewwel</u>** u **<u>Tieni</u>** Talba tas-soċjeta' rikorrenti u għalhekk:

Tiddikjara illi drittijiet fundamentali tas-soċjeta' rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mil-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) ġew leżi u għalhekk:

Tiddikjara illi l-lokazzjoni viġenti tal-fond ossia ħanut 137, Triq il-Kbira, San Ġiljan a favur tal-intimat Anthony Baldacchino u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jilledu d-drittijiet fundamentali tas-soċjeta' rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk ma għandhomx ikunu aktar applikabbli għar-rigward il-kirja relattiva.

Tilqa' t-**<u>Tielet</u>** Talba u:

Tiddikjara illi r-rikorrenti ma huwiex obbligat jġedded il-kirja tal-fond ossia ħanut 137, Triq il-Kbira, San Ġiljan a favur tal-intimat Anthony Baldacchino u tiddikjara għalhekk illi r-rikorrenti huwa intitolat jirriprendi l-pussess sħiħ tal-istess fondi, u fi żmien tlett xhur minn meta s-sentenza tkun 'res ġudikata'.

Tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huma responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tas-soċjeta' rikorrenti, kif fuq spjegat.

Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-liġi, fl-ammont **disgħa u sebgħin elf, mija u tletin Euro (€79,130)** u għalhekk:

Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' **disgħa u sebgħin elf, mija u tletin Euro (€79,130).**

Dwar spejjeż, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' l-ispejjeż tas-soċjeta' rikorrenti filwaqt illi Anthony Baldacchino għandu jerfa' l-ispejjeż tiegħu.

Imgħax mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur