QORTI ĊIVILI
PRIM’ AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta’ nhar it-Tlieta
Ħdax (11) ta’ Ġunju 2024

Rikors Numru 204/2020 FDP

Fl-ismijiet

A.M. Developments Limited
(C 18510)

Vs

Francis Bruno
Teresa sive Tessie Bruno
L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 24 ta’ Settembru 2020, li permezz tiegħu r-rikorrenti talab is-segwenti:

   Illi s-soċjetà esponenti hija l-proprjetarja tal-fond ossia garage numru 29, Triq Melita, Sliema, liema fond hija akkwistat permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Mangion tat-30 ta’ Novembru 2005 (anness Dok. ‘AM1’);

   Illi l-imsemmi fond huwa mikri lill-intimati konjuġi Bruno verso l-kera annwu ta’ €502.00 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

   Illi l-imsemmi fond għandu valur lokatizzju korrenti li huwa ferm aktar mill-ammont ta’ kera irriżorju li qed tipperċepixxi s-soċjetà esponenti kif premess u dan kif ser jiġi provat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

Illi l-Artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta abbinat mal-Artikolu 1531I tal-Kodiċi Ċivili jġiegħel lis-soċjetà esponenti li tibqa' ġġedded il-lokazzjoni sal-1 ta' Ġunju 2028 mingħajr tibdil fil-kondizzjonijiet lokatizzji.

Illi għalkemm l-Artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili introduċa żieda fil-kera din ġiet iffissata b'mod għal kollox arbitrarju b'rata fissa ta' 15% fis-sena għall-perijodu bejn l-1 ta' Jannar 2010 u l-31 ta' Diċembru 2013, effettivament tali awmenti m'humiex marbuta mal-valur lokatizzju tal-fond fiż-żmien tar-reviżjoni iżda baqgħu marbuta mal-kera oriġinali, liema kera kienet waħda protetta ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u li per konsegwenza ma kinetx marbuta mal-valur lokatizzju tal-fond.

Illi għalkemm l-Artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi għall-possibilità li l-kera tiġi aġġustata ulterjorment, wara l-31 ta' Diċembru 2014, skond Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjetà, tali indiċi qatt ma ġie pubblikat u għalhekk japplikaw żidiet ta' ħamsa fil-mija (5%), irrispettivament mill-ammont oriġinali ta' kera fuq liema jsir l-awment kontemplat u indipendentement mill-karatteristiċi tal-fond in kwistjoni, bħal ma huma il-lokalità fejn ikun jinsab u l-pożizzjoni tiegħu, kif ukoll id-daqs u l-iskop għal liema saret il-kirja.

Illi s-soċjetà esponenti mhijiex taċċetta ħlas ta' kera mingħand l-intimati.

Illi għaldaqstant l-applikazzjoni tal-Artikolu 3 tal-Kap. 69 abbinat mal-Artikoli 1531C u 1531D tal-Kodiċi Ċivili, neħħiet il-jedd minn idejn is-soċjetà esponenti li tinnegozja b'mod effettiv kera xierqa bħala kumpens dovut mill-intimati konjuġi Bruno għat-tgawdija tal-fond proprjetà tas-soċjetà esponenti, u qed tikkostrinġi lis-soċjetà esponenti tissubixxi impożizzjoni ta' kera ferm aktar baxxa minn dak li suppost hu dovut lilha skond il-kundizzjonijiet tas-suq.

Illi b'dan il-mod s-soċjetà esponenti ġià ġiet u għada qed tiġi mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha mingħajr ma qed tingħata kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond, u dana peress li l-ammont ta' kera li l-intimati qed jippretendu li għandhom iħallsu bl-ebda mod ma huwa qrib l-valur lokatizzju reali tal-istess fond;

Illi għalhekk s-soċjetà esponenti tħoss illi fil-konfront tagħha qed jiġu miksura l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-ewwel Artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dana billi hija qed tiġi privata mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha mingħajr ma qed tingħata kumpens ġust għal tali privazzjoni;

Illi l-konvenuti Avukat tal-Istat qiegħed jiġi ċitat in ġudizzju billi huwa jirrispondi f'isem l-Istat għall-vjolazzjoni tad-Drittijiet Fondamentali u Kostituzzjonali tas-soċjetà esponenti kif premess.

Illi s-soċjetà esponenti interpellat lill-intimati konjuġi Bruno sabiex jivvakaw mill-imsemmi fond permezz ta' ittra uffiċjali datata 22 ta' Jannar 2020 li ġiet debitament notifikata.

Illi permezz tal-imsemmija ittra uffiċjali, is-soċjetà esponenti interpellat lill-Avukat Ġenerali, il-funzjonijiet ta' liema illum ġew assunti mill-Avukat tal-Istat, sabiex jersaq għall-likwidazzjoni u ħlas tal-kumpens xieraq dovut lis-soċjetà esponenti bħala konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha.

Illi l-intimati baqgħu inadempjenti u għalhekk kellha ssir il-kawża.

Għaldaqstant s-soċjetà esponenti titlob bir-rispett li dina l-Onorabli Qorti jogħġobha, prevja li jingħataw id-dikjarazzjonijiet opportuni li:

1. *Tiddikjara li qed jiġu vjolati d-drittijiet fondamentali tas-soċjetà esponenti kif sanċiti mill-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (l-ewwel skeda tal-Kap. 319), għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;*

2. *Konsegwentement tagħti lis-soċjetà esponenti dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni inkluż li jagħtiha l-pussess lura tal-fond ossia garage numru 29, Triq Melita, Sliema u tillikwida d-danni sofferti mill-esponenti u kif ukoll il-kumpens xieraq għall-okkupazzjoni tal-imsemmi fond bi vjolazzjoni tad-drittijiet tal-esponenti u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom in solidum sabiex iħallsu tali danni u/jew kumpens likwidati kif premess.*

Bl-ispejjeż, inklużi dawk relattivi għall-ittra uffiċjali datata 22 ta' Jannar 2020 u bl-imgħax legali fuq l-eventwali danni u/jew kumpens akkordati lill-esponenti.

2. Rat illi fl-20 ta' Ottubru 2020, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

   1. *Illi qabel xejn biex tissokta bl-ilment tagħha, s-soċjeta` rikorrenti trid l-ewwel iġġib prova tal-ftehim tal-kirja li hija qiegħda tattakka b'din il-kawża. L-istess soċjeta` rikorrenti trid iġġib prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta). B'mod speċifiku, is-soċjeta` rikorrenti trid turi għal għanijiet tal-artikolu 1531H tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta li l-garaxx jinsab mikri għal għanijiet kummerċjali;*

   2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma jidhirx li l-ilmenti mqanqla mis-soċjeta` rikorrenti huma ġustifikati għaliex minn dak mislut mir-rikors kostituzzjonali s-sitwazzjoni li qed tilmenta dwarha s-soċjeta` rikorrenti ġiet maħluqa minnha stess. Dan jingħad għaliex is-soċjeta` rikorrenti minn jeddha għażlet li toqgħod għad-dispożizzjonijiet tal-Kap.*

69 tal-Liġijiet ta' Malta meta akkwistat il-garaxx kolpit bl-inkwilinat in kwistjoni;

3. *Illi tabilħaqq, meta ġie ffirmat dan il-kuntratt t'akkwist, id-dispożizzjonijiet legali relattivi għat-tiġdid tal-kirja kienu diġa` fis-seħħ u allura s-soċjeta` rikorrenti kienet taf taħt liema reġim legali kienet sejra tidħol fih. Tassew il-protezzjoni tal-liġi favur l-inkwilini kienet magħrufa minn qabel ma sar il-kuntratt tal-2005. F'dawn iċ-ċirkostanzi allura l-protezzjoni tal-kirja ma kienitx xi ħaġa li ġiet imposta b'mod obbligatorju mill-Istat, iżda kienet konsegwenza naturali tal-għażla ħielsa tas-soċjeta` rikorrenti stess li taċċetta li takkwista l-garaxx in kwistjoni bl-inkwilinat. Għażla li ma tistax tħoll is-soċjeta` rikorrenti bħala xerrejja;*

4. *Illi b'żieda ma' dan, huwa magħruf illi l-valur ta' fond b'inkwilinat ikun ferm aktar baxx milli kieku l-fond ikun ħieles minn kwalunkwe piż u/jew obbligu. Dan ifisser illi s-soċjeta` rikorrenti akkwistat il-garaxx bi prezz aktar favorevoli minħabba li l-garaxx huwa milqut b'dan il-piż temporanju;*

5. *Illi bla ħsara għal dak fuq imsemmi, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta indikat mis-soċjeta` rikorrenti ma jistax jintlaqat mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta minħabba li skont l-artiklu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta`, li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;*

6. *Dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta indikata mis-soċjeta` rikorrenti mhuwiex applikabbli għaliex il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta bħala liġi eżistenti qabel l-1962 jinsab protett u mħares bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, "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 magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tisostitwixxi 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)...";*

7. *Illi f'kull każ, l-invokazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa għal kollox improbonibbli, għaliex dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjeta`. Tassew sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid imġiegħel jew obbligatorju persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta` bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni ta' xiri dirett. Pero` dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrent ma tilifx għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrent mhuwiex milqut fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentmenet għandu jiġi mwarrab;*

8. *Illi mingħajr ħsara għall-premess, safejn ir-rikorrent qed jattakka d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-esponent iwieġeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari li l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta` skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

9. *F'dan il-każ l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjeta` mikrija mis-soċjeta` rikorrenti taqa' fl-ambitu tal-proviso tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja peress li l-miżura ċensurata mis-soċjeta` rikorrenti hija waħda legali għaliex it-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll tal-valur tal-kera għall-skopijiet kummerċjali toħroġ mill-liġi stess kif anke rikonoxxut mis-soċjeta` rikorrenti fir-rikors tagħha;*

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

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

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

13. *Għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tas-soċjeta` rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita` mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u għalhekk kull talba marbuta ma' dan l-artikolu mhux mistħoqqa;*

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

3. Rat illi fit-28 ta' Ottubru 2020 l-intimati **Francis Bruno** u **Teresa sive Tessie Bruno** irrispondew għal dak mitlub billi qajjmu s-segwenti difiżi:

1. *Illi t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti fil-konfront tal-esponenti ma jistgħux jiġu milqugħa għaliex ma kien hemm ebda teħid tal-proprjetà li jikkostitwixxi ksur tal artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (l-ewwel skeda tal-kap. 319) u s-soċjetà rikorrenti ma għandha ebda dritt għal proprjetà vakanti. L-esponenti qed jokkupaw il-fond b'titolu validu fil-liġi*

2. *Illi s-soċjetà rikorrenti kienet ben konxja tad-drittijiet tal-intimati Bruno meta fit-30 ta' Novembru tas-sena 2005 akkwistaw il-proprjetà mertu tal-każ odjern u għalhekk għandha titqies li aċċettat l-istatus tal-intimati Bruno (qua kerrejja tal-fond) taħt l-istess ċirkostanzi li kienu preżenti fiż-żmien li ppreċeda l-akkwist tal-fond de quo da parti tas-soċjetà rikorrenti. Din l-istess kirja dak iż-żmien kienet tagħti protezzjoni lill-esponenti għal żmien definit bi kera fiss. Is-soċjetà rikorrenti min jheddha u b'rieda libera tagħha u mingħajr kwalsiasi forma t'impożizzjoni għażlet li tidhol għal negozju li permezz tiegħu xtrat ammont ta' propjetajiet (parti minnhom sehem biss u oħrajn mingħajr il-pussess vakanti) bi prezz globali. Is-soċjetà rikorrenti issa qed tikkontendi u tippretendi li l-effetti l-att X tal-2009 huwa ta' preġudizzju għaliha mentri dan l-Att mhux biss huwa ta' vantaġġ għaliha minħabba li l-awment tal-kera ġie rivedut b'mod konsiderevoli, imma bis-sahha dan l-istess Att tneħħiet l-inċertezza ta' meta sid il-kera ser ikun jista' jieħu l-fond taħt il-kontroll tiegħu peress li din kirja bħal kull kirjiet kummerċjali tispiċċa fl-1 ta' Ġunju 2028. Ġaladarba ġie ffissat terminu massimu li fih il-proprjetà għandha tibqa' titgawda b'kirja, din il-liġi neħħiet l-inċertezza totali tal-kunċett ta' "forced landlord-tenant relationship" għal żmien indefinit, b'mod li sidien ma baqgħux isofru deprivazzjoni tal-proprjetà` tagħhom. Illi huwa ben ovju li s-soċjetà rikorrenti gawdiet finanzjarjament mill-istess liġijiet li qed tikkontendi li vvjolaw id-drittijiet fondamentali tagħha.*

3. *Illi bħala ċittadini privati l-intimati Bruno ma jistgħu qatt jitqiesu responsabbli għal kwalsiasi allegata vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali imwettqa mill-Gvern ta' Malta u / jew xi dipartimenti taħt il-kontroll tal-Gvern u fi kwalunkwe każ l-esponenti ma lleżew l-ebda drittijiet fondamentali tas-soċjetà rikorrenti.*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk is-soċjetà rikorrenti sofriet xi leżjoni għad-dritt fondamentali tagħha dan sikurament ma jistax jiġi imputat lill-esponenti peress li dawn għandhom titolu validu fil-liġi in forza ta' leġislazzjoni vigenti.*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost jekk tal-volta s-soċjetà rikorrenti hija intitolata għal xi kumpens, l-ammont li jrid jitħallas mill-Gvern u mhux mill-intimati Bruno li wara kollox qegħdin jokkupaw il-fond bis-saħħa ta' liġi magħmula mill-Kamra tar-Rappreżentanti.*

6. *Illi wkoll fil-mertu una volta huwa paċifiku illi l-esponenti qed jokkupaw b'titolu validu fil-liġi talba għall-iżgumbrament tagħhom ma tistax tirnexxi. Fil-5 ta' Frar 2020 l-esponenti rrispondew l-ittra uffiċjali tas-soċjetà rikorrenti tat 22 ta' Jannar 2020 fejn iribattew il-kontenut tagħha. Il-kera*

odjerna ta' €672.72 fis-sena ġiet depożitata taħt l-awtorità tal-Qorti. L-istess sar għal kull skandenza ta' kera preċedenti meta din kienet dovuta.

Salv id-dritt ta' risposta ulterjuri.

Provi

4. Rat id-dokumentazzjoni ippreżentata mis-soċjeta' rikorrenti, fosthom il-kuntratt ta' akkwist datat 30 ta' Novembru 2005 fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion (fol 4) w ir-rapport tal-Perit Godwin Abela datat 30 ta' Lulju 2020 (fol 69), liema rapport qatt ma ġie ġuramentat għalkemm din il-Qorti awtorizzat lis-soċjeta' rikorrenti illi tali rapport jinħalef fir-Reġistru tal-Qorti.

5. Rat illi fit-22 ta' Ġunju 2021, il-Qorti appuntat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex taċċedi fuq il-fond u tqis il-valur lokatizzju ta' l-istess fond mis-sena 1987 'il quddiem, kif talbet is-soċjeta' rikorrenti fil-25 ta' Jannar 2022. (fol 137)

6. Semghet ix-xhieda ta' **Francis Bruno**, prodott mis-soċjeta' rikorrenti u mogħtija fit-22 ta' Ġunju 2021. (fol 12)

7. Rat in-nota ippreżentata minn Francis Bruno fil-25 ta' Ottubru 2021 b'kopja ta' liċenzja bħala 'Public Service Garage' maħruġ minn Transport Malta għall-fond ossija garage 29, Triq Melita, Sliema. (fol 132)

8. Rat illi r-rapport tal-Perit Tekniku ġie ppreżentat fil-15 ta' Marzu 2022 u maħluf fil-25 ta' April 2022. (fol 59)

9. Rat illi domandi in eskussjoni ma' sarux.

10. Rat illi fit-28 ta' Novembru 2022, is-soċjeta' rikorrenti dikjarat illi ma kellhiex aktar provi x'tippreżenta.

11. Rat l-affidavit ta' **Francis Bruno** ippreżentat fis-27 ta' April 2023. (fol 167)

12. Semgħet il-kontro eżami ta' Francis Bruno illi sar fl-24 ta' Mejju 2023. (fol 175)

13. Rat illi fl-24 ta' Mejju 2023, l-partijiet lkoll ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

14. Rat illi għalhekk il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet bil-miktub.

15. Rat illi fl-10 ta' Jannar 2024, is-soċjeta' rikorrenti ippreżentat is-sottomissjonijiet tagħha bil-miktub.

16. Rat illi fil-25 ta' Marzu 2023, l-intimati Francis u Tessie Bruno ippreżentaw is-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub.

17. Rat illi l-Avukat tal-Istat ressaq is-sottomissjonijiet tiegħu bil-miktub fis-26 ta' Marzu 2023.

18. Rat illi fis-26 ta' Marzu 2023, il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Fatti tal-każ

19. Jirriżulta illi s-soċjeta' rikorrenti, permezz ta' kuntratt datat 30 ta' Novembru 2005, akkwistat mingħand Mariles Scifo Diamantino u t-tfal tal-mejjet raġel tagħha, Cecil Scifo Diamantino, serje ta' propjetajiet illi t-tfal ta' Cecil Scifo Diamantino kienu wirtu mingħand missierhom u li fuqu ommhom, Mariles Scifo Diamantino kienet użufruttwarja.

20. Jirriżulta illi fost il-propjeta' illi akkwistat is-soċjeta' rikorrenti, kien hemm il-propjeta' ossija "*garage numru disgħa u għoxrin (29) fi Triq Melisa Sliema, sottopost għal propjeta ta' terzi*". (vide klawsola (36) fol 13)

21. Jirriżulta illi fis-snin ħamsin tas-seklu illi għadda, l-imsemmi garage, illi għandu l-isem ta' Good Hope Garage, kien mikri lill-missier l-intimat, liema missier kien jismu wkoll Francis Bruno.

22. Jirriżulta illi tali garage kien jintuża għal raġunijet kummerċjali, fejn missier l-intimati Bruno, u l-istess intimat Francis Bruno wara il-mewt ta' missieru fit-12 ta' Marzu 1998, kien qiegħed juża l-garage, li jesa erbgħatax-il (14) karozza skond l-stess Francis Bruno, għall-avvjament kummerċjali ta' kiri ta' karozzi self drive u ta' s-servizz ta' Taxi, kif ukoll kien jinkera lil terzi sabiex iżommu l-vetturi tagħhom ġewwa tali garage versu pagament mensili.

23. Jirriżulta fil-present hemm sebgħa karozzi illi qed jikru spazju ta' parkeġġ fil-karozza versu ħlas ta' €137 għal kull tlett xhur, ossija €548, li jagħmlu introjtu ta' €3,836 annwalment għal-kera ta' 'parking spaces'.

24. Jirriżulta illi l-intimat Francis Bruno għandu liċenzja ta' *Operatur għal servizz ta' Garr ta' Passiggieri b'vetturi żgħar* (fol 171) kif ukoll permess ta' *Public Service Garage.* (fol 132)

25. Jirriżulta illi sa Ġunju 1998, missier l-intimat Bruno kien iħallas kera ta' Lm67.50, ossija €157.27, kull sitt xhur.

26. Jirriżulta illi minn wara l-mewt ta' missierhom, Francis Bruno beda jiddeposita l-kera l-Qorti permezz ta' ċedola, fejn l-aħħar depositu sar fit-23 ta' Frar 2023 ta' €389.37 għal sitt xhur, jiġifieri €778.74 fis-sena.

Rapport Peritali

27. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea** illi rrediġiet ir-rapport tagħha, fejn għamlet is-segwenti kostatazzjonijiet:

    1. *Illi l-fond mertu tal-kawża huwa kopert b'liċenzja maħruġa minn Transport Malta bin-numru ta' riferenza 59/1023. Iżda l-esponenti ma ġietx murija liċenzja li tmur lura qabel l-1992, jiġifieri qabel ma daħal fis-seħħ l-Att dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp tal-1992 fejn apparti l-liċenzja tal-Pulizija daħal ukoll il-bżonn ta' permess ta' żvilupp għal bdil fl-użu maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar. Din il-liċenzja tirreferi għal "Public Service Garage" u hija maħruġa fuq l-isem tal-intimat Francis Bruno. Waqt l-aċċess, l-intimat informa*

lill-esponenti li dan in-negozju ilu jopera madwar sebgħin sena. Preżentement, il-fond qed jintuża biex jiġu pparkjati żewġ taxis u seba' karozzi privati[1].

.....

KONKLUŻJONIJIET

L-esponenti tissottometti bir-rispett is-segwenti konklużjonijiet li jindirizzaw biss punti tekniċi li setgħet tasal għalihom minn dak li rat matul l-aċċess, mill-informazzjoni/dokumentazzjoni tal-ispoll[2] u mill-komputazzjonijiet magħmula minnha:

a. ***Illi l-esponenti tistma l-valur fis-suq miftuħ fid-data tal-24 ta' Settembru 2020[3] tal-fond 'Good Hope Garage, 29, Triq Melita, Tas-Sliema', bil-pussess battal, u li għandu kejl kumulattiv internament ta' ċirka 151 metru kwadru, għall-valur ta' €280,000 (Mitejn u tmenin elf ewro) u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta' €12,000 fis-sena (Tnax-il elf ewro)[4].***

b. *Illi l-valuri taż-żewġ Mudelli huma ferm differenti u fil-fehma tal-esponenti r-rati tal-kera li rriżultaw mill-Mudell Numru 1, fejn intużaw rati ta' Inflazzjoni, huma wisq għoljin u għalhekk il-Mudell Numru 1 ma ntużax biex l-esponenti waslet għas-segwenti konklużjonijiet.*

c. *Illi l-esponenti qed tibbaża r-riżultati tagħha fuq Mudell Numru 2 (Dok. P3 anness) peress li r-riċerka li saret fil-gazzetti lokali hija waħda ddettaljata.*

d. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2017 huwa ta'* ***€9,460 fis-sena (Disat elef, erba' mija u sittin ewro).***

e. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2012 huwa ta'* ***€7,525 fis-sena (Sebat elef ħames mija u ħamsa u għoxrin ewro).***

f. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2007 huwa ta'* ***€6,020 fis-sena (Sitt elef u għoxrin ewro).***

g. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2002 huwa ta'* ***€4,515 fis-sena (Erbat elef, ħames mija u ħmistax-il ewro).***

h. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1997 huwa ta'* ***€3,010 fis-sena (Tlett elef u għaxar ewro).***

i. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1992 huwa ta'* ***€2,064 fis-sena (Elfejn u erbgħa u sittin ewro).***

---

[1] L-Intimat qal dan lil esponenti waqt l-aċċess.
[2] https://ecourts.gov.mt/onlineservices/
[3] Sal-preżentata tar-rikors ġuramentat tal-24 ta' Settembru 2020.
[4] €1,000 fix-xahar. Il-valur fis-suq miftuħ ta' €280,000 ġie kapitalizzat bit-4.28%.

j. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1987 huwa ta' ***€1,290 fis-sena (Elf, mitejn u disgħin ewro).***

k. Illi l-garaxx kopert b'liċenzja ta' 'Public Service Garage' u illum il-ġurnata għandu żewġ taxis u seba' karozzi privati.

l. Illi l-istat tal-fond huwa mitluq u mhux miżmum f'kundizzjoni tajba u għandu bżonn ta' tiswijiet u refurbishment.

Daqstant għandha x'tirrelata l-esponenti għas-savju konsiderazzjoni ta' din il-Qorti.

Ikkunsidrat

28. Jirriżulta, mill-atti promoturi, illi s-soċjeta' rikorrenti qiegħda, permezz tal-azzjoni preżenti, tilmenta li l-operazzjoni tal-Kap 69, u d-dritt ta' rilokazzjoni illi tipprovdi għalih tal-Att, ossija l-Artikoli 3 kif abbinat mal-Artikolu 1531C tal-Kap 16, li qed jagħtu d-dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Francis u Tessie Bruno li jirrenduha kważi impossibbli għar-rikorrent li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta` tiegħu, u dan bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Difiżi

29. L-intimati Francis u Tessie Bruno, fost id-difiżi tagħhom, ikkontendew illi huma kellhom kirja valida fil-Liġi u huma dejjem mxew mal-Liġi viġenti, u għalhekk ma kellhomx jinstab responsabbli, la għad-danni u wisq anqas għal-ispejjeż tal-kawża odjerna filwaqt illi ma kellhomx jiġu żgumbrati minn tali garage kummerċjali, peress illi għandhom titolu validu.

30. L-intimat Avukat tal-Istat, da parte tiegħu, iqajjem serje ta' eċċezzjonijiet, fosthom is-segwenti:

    a. Li ma jistax jilmeta dwar perjodu qabel ma sar propretarju tal-fond fis-sena 2015.
    b. Li r-rikorrenti ma setgħux jinvokaw ksur ta' L-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll qabel it-30 ta' April 1987.
    c. Li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma hijiex applikabbli għall-Kap 69 kemm għax promulgata qabel is-sena 1962 kif ukoll għax ma hemmx teħid forzuż.

Meritu tal-każ

<u>Każ kontra Francis u Tessie Bruno</u>

31. L-intimati Francis u Tessie Bruno, meta tagħsar l-eċċezzjonjiet tagħhom, tidher li qed iqajjmu, fost id-difiżi tagħhom, l-eċċezzjoni illi huma ma jistgħu jinżammu responsabbli għal xejn u għalhekk ma kellhom isofru ebda danni lanqas konsegwenzi, bħalma huma żgumbrament.

32. Hawnhekk, il-Qorti jidhrilha illi huwa opportun illi tagħmel referenza għal dak illi qalet l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawża fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- L-Avukat Ġenerali et**, fejn dwar il-kwistjoni tal-leġittimu kuntradittur ġie trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjeż f'kawża simili u sostniet is-segwenti:

> *20. Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mat-teżi li, ladarba l-każin aġixxa skont il-liġi, allura m'għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita' tal-liġi applikata minnu jew jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffettwaw lill-każin stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalita' tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f'dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integreta' tal-ġudizzju. Il-każin bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huma leġittimi kuntradituri. Għaldaqstant l-ewwel Qorti kienet korretta meta laqgħet it-talba għas-sejħa fil-kawża tal-każin intimat.*

33. Il-Qorti tagħmel referenza ukoll għal dak illi intqal mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ċiantar et** deċiża fl-24 ta' Frar 2012 fejn dwar difiża simili, kien intqal is-segwenti:

> *... kumpens bħal dak għandu jbatih 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.*

34. Il-Qorti tosserva wkoll illi l-intimati Bruno jikkontendu illi huma ma għandhomx jiġu żgumbrati mill-garage li huma qed jużaw għal skopijiet kummerċjali, kif dejjem kien isir, u dana peress illi għandhom titolu validu fuq il-post w, b'effett tal-Att X tal-2009, is-soċjeta' rikorrenti tista' tieħu lura l-pussess tal-fond meta tispiċċa l-kirja kummerċjali fl-1 ta' Ġunju 2028.

35. Il-Qorti, madanakollu, tosserva, illi fil-każ odjern, il-protezzjoni illi qiegħda tingħata lill-intimati mil-leġislazzjoni redatta mill-abbli leġislaturi tal-passat ta' pajjiżna tipprovdi protezzjoni lill-intimati Bruno sabiex jibqgħu jagħmlu qliegħ kummerċjali ta'

fond, li ċertament ma huwiex qiegħed jintuża għal skopijiet soċjali, iżda purament għal skopijiet kummerċjali ta' benefiċċju esklussiv ta' l-intimati Bruno, u dan a skapitu tad-dritt tas-soċjeta' rikorrenti, u, qabilha, tal-familja Scifo Diamantino illi kienet wirtet tali propjeta', liema dritt qiegħed jiġi hawnhekk ikkunsidrat.

36. Il-Qorti tirrileva illi huwa fatt ċar u mhux kontestat li l-fond odjern ma huwiex wieħed residenzjali iżda huwa prettament fond kummerċjali, u għalhekk il-Qorti ser tagħmel il-konsiderazzjonijiet dwar l-iżgumbrament jew le ta' l-intimati Bruno mill-fond aktar 'il quddiem.

Każ kontra l-Avukat tal-Istat

Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le

37. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u ta' l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-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, l-intimati Francis u Tessie Bruno, u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

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

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

39. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, ġie eċċepit li r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex huwa inapplikabbli.

40. 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 is-soċjeta' rikorrenti qed jilmentaw dwar għemil magħmul taħt il-Kap 69 ġialadarba dawn il-liġijiet kienu fis-seħħ qabel il-1962 u jinsabu mħarsa bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Fi kliem ieħor l-Avukat tal-Istat sostna li l-ilment tar-rikorrenti jesorbita 'l barra minn dak imħares fl-imsemmi artikolu.

41. 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 imġiegħla ta' sid u kerrej, peress li l-Kap 69 jagħti protezzjoni lill-inkwilin mhux b'għażla libera imma b'impożizzjoni tal-istess liġi.

42. 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-<u>tgawdija paċifika</u> tal-'possedimenti' filwaqt illi l-Artikolu 37(1) jitkellem dwar <u>teħid b'mod obbligatorju</u> tal-pussess ta' proprjeta` jew il-ksib b'mod obbligatorju ta' interess fi jew dritt fuq proprjeta`.

43. L-artikolu 37(1) tal-Kostuzzjoni 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."

44. 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 lis-soċjeta' 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-Aritikolu 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."

45. 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 tar-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 tissotitwixxi 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."

46. 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.

47. 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."*

48. 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.

49. Il-Qorti finalment tagħmel referenza għall-kawża Alexander Caruana et v. 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 igħid sew l-Avukat tal-Istat li l-każ ta llum ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.*

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

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

51. Din il-Qorti issa ser tgħaddi sabiex teżamina l-ilment tar-rikorrenti mil-lat tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

52. 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."*

53. Fl-eċċezzjonijiet l-Avukat 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.

54. Is-soċjeta' rikorrenti, mill-banda l-oħra, b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, sostew 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 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan is-sens, ġie sottomess mis-soċjeta' rikorrenti, li m'hemmx dubju li bis-saħħa tal-Kap 69, u bil-liġijiet viġenti, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrenti, b'mod li ma nżammx il-bilanċ u l-proporzjonalita` meħtieġa.

55. 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)."*

56. Kif tajjeb ribadit fil-każ reċenti deċiż mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et**, fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħux ikunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn € 215 fis-sena, b'mod li għadu l-bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu.

57. Fil-każ suċitat ingħad:

> *"Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni".*

58. 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).*

59. 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.”*

60. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, peress li l-kirja in kwistjoni bdiet fis-snin ħamsin tas-seklu li għadda, u ċioe` ferm qabel is-sena 1995. Is-soċjeta’ rikorrenti tikkontendi illi l-kera li kienu jitħallas kienet waħda miżera, madanakollu ma kinetx kapaċi tagħti indikazzjoni fir-rikors promotur ta’ kemm kienet il-kera. Madankollu, mid-dokumentazzjoni eżebiti mis-soċjeta' rikorrenti, ossija varji ċedoli ta’ depositi, jirriżulta illi f’Jannar 2006 ġiet depositata s-somma ta’ Lm67.50 għal sitt xhur (fol 100) filwaqt illi f’Jannar 2020 ġiet depositata s-somma ta’ €336.36 għal sitt xhur (fol 73). Jirriżulta wkoll, minn dokumentazzjoni eżebita mill-intimat Francis Bruno, illi l-aħħar depositu sar fit-23 ta’ Frar 2023 ta’ €389.37 għal sitt xhur, fejn għalhekk jidher illi kienet qed titħallas €778.74 fis-sena.

61. Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrenti huwa bbażat ukoll fuq in-nuqqas ta’ proporzjoni bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin, matul is-snin, u l-kera baxxa u mhux xierqa perċepita matul is-snin li kienet konsegwenza ta’ l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini li kkreaw piż eċċessiv fuq is-soċjeta’ rikorrenti.

62. Relevanti huwa 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).

63. Madankollu, 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. Infatti, is-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid għall-għan soċjali trid titwettaq b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' ħwejġu, u fin-nuqqas ta' dan, jkun hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

64. 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-rikorrenti.

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

<u>Kumpens</u>

66. 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 li għandhom solament is-soċjeta' rikorrenti talli nkisru d-drittijiet tagħhom.

67. Ġaladarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis li t-talba għal danni, kemm pekunarji kif ukoll non pekunarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

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

69. Jirriżulta li s-soċjeta' rikorrenti talbu għall-ħlas ta' kumpens, li l-Qorti tifhem li jfisser pretenzjoni għal danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal leżjoni sofferta.

Data ta' Leżjoni

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

71. Jirriżulta illi l-fond ossija garage kien ilu mikri lill-familja ta' Francis Bruno, aktar preċiżament missieru, Francis Bruno wkoll, sa mis-snin ħamsin tas-seklu li għadda.

72. Il-Qorti hawnhekk tibda biex tosserva illi skont il-ġurisprudenza nostrana reċenti, meta persuna tiret propjeta', hija titqies illi daħlet fiż-żarbun tal-persuna mingħand min wirtet u għalhekk, il-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali għandha tinkludi wkoll il-perjodu ta' żmien meta l-proprjeta` kienet għadha f'idejn il-persuna mingħand min wirtitha.

73. Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et** deċiża reċentement ossija fit-30 ta' Marzu 2022, fejn dwar id-dritt għat-talba ta' kumpens b'mod retroattiv, il-Qorti kellha dan xi tgħid:

    "Jirriżulta li Salvatore Muscat sar proprjetarju tal-fond in kwistjoni f'Ġunju 2009, wara l-mewt ta' Teresa Muscat u li l-attriċi akkwistat l-istess fond bħala eredi universali tal-istess Salvatore Muscat. Għaldaqstant, hija daħlet fiż-żarbun legali tat-testatur, Salvatore Muscat u kompliet il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fundamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bażi ta' ilment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta li l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' vittma fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre`, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess legittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata ikollha effett fuq id-drittijeit patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqset il-patrimonju tat-testatur, patrimonju li huwa issa proprjeta` ta' l-attriċi 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-attriċi, qua eredi universali ta' Salvatore Muscat, illi tressaq ilment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien Salvu Muscat".

74. Fil-każ odjern, madanakollu, għandna sitwazzjoni kemmxejn differenti. Għandna persuna illi akkwiżixxa d-dritt ta' propretarju tal-fond, mhux bħala konsegwenza naturali ta' wirt, iżda permezz ta' kuntratt ta' akkwist mingħand terza persuna illi ma kellha ebda relazzjoni familjari magħha.

75. Il-Qorti tirrileva illi, filwaqt illi l-kunċett ta' dritt fundamentali li jista' jintiret ġie kkunsidrat li japplika meta persuna tiret persuna oħra, dana, madanakollu, ma japplikax f'każ illi persuna takkwista propjeta', anke b'mod gratwitu, kif seħħ fil-każ odjern, permezz ta' donazzjoni – dritt fundamentali ma huwiex dritt illi jista' jinbiegħ, kemm versu prezz jew b'mod gratuwitu. Huwa dritt personali u solenni illi jista' jingħadda biss permezz ta' wirt, u xejn aktar.

76. **Din il-Qorti tirrileva illi filwaqt illi bil-flus illum il-ġurnata kollox jista' jinxtara, drittijijet umani kostituzzjonali ma humiex soġġetti għal xiri, peress illi għandhom valur intrinsiku ferm ogħla minn dawn tal-flus – <u>l-umanita'</u>! Ħaġa illi ma tistax tixtirha bil-flus!**

77. Abbażi ta' tali konsiderazzjonijiet, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn-Novembru tas-sena 2015 'il quddiem.

78. Il-Qorti tosserva wkoll illi, bid-dħul tal-Att XXIV tal-2021 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69, lis-soċjeta' rikorrenti ma ngħatat ebda possibbilta' illi tieħu lura l-fond tagħha, peress illi tali emendi jirrigwardaw biss fondi residenzjali, u mhux kummerċjali. Għalhekk, l-argument li seta' jitressaq li l-kumpens ikun dovut biss sad-dħul tal-Att XXVI tal-2021 ma japplikax fil-każ odjern.

79. Il-Qorti tosserva wkoll illi l-kawża odjerna inbdiet fl-24 ta' Settembru 2020, u għamlet perjodu ta' żmien wieqfa minħabba fil-pandemija kif ukoll minħabba f'differimenti ta' l-istess soċjeta' rikorrenti, liema dewmien ma għandux jimmilita a favur tas-soċjeta' rikorrenti, aktar u aktar kkunsidrat id-deċiżjoni finali illi dina l-Qorti ser tieħu aktar 'il quddiem.

80. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jingħata sa' Novembru 2023.

81. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Novembru 2005 sa Novembru 2023 – tmintax-il sena.

Danni Pekunarji

82. 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 tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mis-soċjeta' 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."*

83. 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."

84. 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 ippercepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

85. Jirriżulta illi l-kera perċepibbli mis-soċjeta' rikorrenti ġiet kollha depositata l-Qorti permezz ta' ċedoli ta' depositu, fejn bejn is-sena 2006 sa 2023 ġew depositati s-segwenti ammonti:

a.	Jan 2006 sa Dic 2009 -	€157.27 kull sitt xhur-	€1,258.00
b.	Jan 2010 sa Dic 2011 -	€180.82 kull sitt xhur-	€ 731.28
c.	Jan 2012 sa Dic 2012 -	€207.94 kull sitt xhur-	€ 415.88
d.	Jan 2013 sa Dic 2013 -	€239.13 kull sitt xhur -	€ 478.26
e.	Jan 2014 sa Dic 2014 -	€251.00 kull sitt xhur -	€ 502.00
f.	Jan 2015 sa Dic 2015 -	€263.55 kull sit xhur -	€ 527.10
g.	Jan 2016 sa Dic 2016 -	€276.77 kull sitt xhur -	€ 553.54
h.	Jan 2017 sa Dic 2017 -	€290.57 kull sitt xhur -	€ 581.14
i.	Jan 2018 sa Dic 2018 -	€305.09 kull sitt xhur -	€ 610.18
j.	Jan 2019 sa Dic 2019 -	€320.34 kull sitt xhur -	€ 640.68
k.	Jan 2020 sa Dic 2022 -	€336.36 kull sitt xhur -	€ 2,018.16
l.	Jan 2023 sa Dic 2023 -	€389.32 kull sitt xhur -	€ 778.64

Jirriżulta illi dawna flimkien jagħmlu total ta' €9,094.86, liema somma għandha titnaqqas minn kwalsiasi kumpens kalkolat.

86. Dwar danni non pekunjarji, il-Qorti tagħmel referenza għal dak dikjarat mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Carmelina Bugeja vs Nazzareno Spiteri** deċiża fit-30 ta' Marzu 2022, fejn kellha dan xi tgħid:

Huwa minnu li m'hemmx lok għal tnaqqis fil-kumpens pekunarju minħabba l-passivita` tas-sid ġaladarba l-azzjoni ma tkunx ġiet preskritta u allura d-dritt ta' azzjoni jkun għadu sħiħ u mhux mittiefes. Dan ma jgħoddx ukoll pero` għal-likwidazzjoni tal-kumpens non-pekunarju, l-għan ta' liema huwa li jikkumpensa lis-sid għat-tbatija morali li jkun sofra matul iż-żmien relevanti. F'dan ir-rigward il-passivita` tas-sid issir għalhekk relevanti. L-ewwelnett għaliex il-passivita` tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal. Inoltre l-individwu għandu obbligu legali li kemm jista' jkun inaqqas id-dannu soffert minnu, ħaġa li s-sid ċertament m'għamilx.

87. Fil-każ odjern, is-soċjeta' rikorrenti ma għamlet xejn biex tipprova timminimalizza d-danni. Apparti minn hekk, il-fatt illi hija akkwistat fond illi kien hekk ġia mikri ċertament ifisser illi l-istess soċjeta' rikorrenti kienet disposta illi takkwista tali fond bil-problemi kollha illi kellha, bħala investiment biex tipprova tara x'tista' takkwista. Għalhekk, ċertament, danni non-pekunjarji ma humiex dovuti.

88. Ikkunsidrat il-metodoloġija fuq imsemmija, il-kalkolu tad-danni pekunjarji għandu jkun is-segwenti:

Danni Pekunjarji								
Minn	**Sa**	**Kera Percepibbli (€)**	**Snin**	**Xhur**	**TOTAL**			
2005	2007	4,515	2		9030			
2007	2012	6,020	5		30100			
2012	2017	7,525	5		37625			
2017	2020	9460	3		28380			
2020	2023	12000	3		36000			
	Numru ta' Snin		18					
				TOTAL	141135			
			Naqqas 30%		42340.5			
		Bilanc				98794.5		
			Naqqas 20%			19758.9		
				TOTAL Danni Pekunjarji			79035.6	
Kera Mhallsa								
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**				
2007	2023	Kif jidher f'para 85	18	9094.86				
	Numru ta' Snin		18					
		TOTAL		9094.86				
				Naqqas Kera Mhallsa			9094.86	
				TOTAL DANNI PEKUNJARJI				69940.74

89. Jirriżulta għalhekk li applikata r-regola fuq imsemmija, l-kumpens għandu jkun ta' total ta' **disgha u sittin elf, disgħa mija u erbgħin Euro (69,940)** f'danni pekunarji.

90. Il-Qorti tosserva li tali somma ċertament tinkorpora fiha 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 is-soċjeta' rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

Rimedju Ulterjuri

91. Din il-Qorti tosserva li, fil-każ odjern, ma hemm assolutament ebda bażi soċjali illi biha l-intimati jibbenefikaw mill-applikazzjoni tal-Liġi a favur tagħhom, u jidher ċar li ma hemm ebda possibbilta' reali u fattibbli li, b'xi mod, is-soċjeta' rikorrenti tingħata kirja in linea ma dawk stabbiliti hawn aktar 'il fuq permezz tal-għodda legali lilhom mogħtija.

92. Għalhekk ikun ġust u opportun illi din il-Qorti tordna it-terminazzjoni immedjata tal-kirja illi jgawdu l-intimati Francis u Tessie Bruno fuq il-garage kummerċjali meritu tal-kawża odjerna, liema garage għandu jintradd lura lis-soċjeta' rikorrenti sa żmien tlett xhur minn meta s-sentenza ssir res ġudikata.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensur tar-rikorrenti, u tal-Avukat tal-Istat kif ukoll ta' l-intimata.

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

Tilqa' l-eċċezzjoni dwar responsabbilta' u spejjeż ta' l-intimati Francis u Tessie Bruno, filwaqt illi:

Tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tagħha.

Tilqa' l-eċċezzjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat fejn jikkonċernaw leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

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.

Tiċħad it-Tieni Talba,

Tilqa' l-Ewwel Talba limitatament kif ġej:

Tiddikjara illi d-dritt ta' rilokazzjoni tal-fond 29, Triq Melita, Sliema, kif sanċit fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta` Malta jivvjola d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea **iżda mhux** l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta;

Tilqa' t-Tieni Talba u:

Tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mis-soċjeta' rikorrenti minħabba t-telf ta` kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilha, u

Tillikwida l-kumpens li għandha titħallas lis-soċjeta' rikorrenti fis-somma ta' **disgħa u sittin elf, disgħa mija u erbgħin Euro (69,940);**

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **disgħa u sittin elf, disgħa mija u erbgħin Euro (69,940)** kif hekk likwidata.

Tiddikjara illi s-soċjeta' rikorrenti ma hijiex obbligata ġġedded il-kirja tal-fond ossija garage 29, Melita Street, Sliema u;

Tiddikjara għalhekk illi s-soċjeta' rikorrenti hija intitolata tirriprendi l-pussess sħiħ tal-istess fond **fi żmien tlett xhur** minn meta tali sentenza ssir res ġudikata.

Dwar spejjeż, is-soċjeta' rikorrenti għandha tbagħti nofs l-ispejjeż peritali filwaqt illi l-kumplament tal-ispejjeż tagħha għandhom jintraddew lura lilhom mill-Avukat tal-Istat. Francis u Tessie Bruno għandhom jerfgħu l-ispejjeż tagħhom.

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

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur