QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum l-Erbgħa 12 ta' Ġunju, 2024

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 807/2021 MH

Numru:

Hector Cassola

vs

L-Avukat tal-Istat u Kylie Cini

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali ta' Hector Cassola tas-17 ta' Diċembru 2021** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub –

1. *Premess illi r-rikorrent huwa propjetarju tal-fond numru 120, Triq il-Kbira, Hal Balzan u dan billi wiret l-istess minghand ommhu Maria Egizia Cassola;*

2. *U billi dan il-fond kien originarjament mikri lil Anthony Cassar bi skrittura privata fi 22 ta' Gunju 1989 ghal-uzu kummercjali u prezentment jinstab fil-pussess ta' Kylie Cini bis-sahha tal-istess kirja;*

3. *U billi bis-sahha tal-imsemmi ftehim ta' lokazzjoni dan il-fond inkera ghal-hames snin di fermo dekorribbli minn dakinhar tal-iskrittura versu l-kera ta' erba' mija u tmenin lira Maltija (Lm480) u hames snin di rispetto versu l-kera ta' hames mija u erbghin lira Maltija (Lm540) u wara tali skadenza l-kera kellha tibqa' toghla kull harnes snin;*

4. *U billi l-kera llum hija ta' mitejn, disgha u sittin Euro, tnejn u erbghin centezmu* ***(Euro 269.420)*** *fix-xahar bil-quddiem liema kera hija baxxa hafna u ma tirriflettix il-valur tal-fond lokatizzju fis-suq;*

5. *U Billi r-rikorrent inkariga lill-perit Raymond Vassallo, li irrediga rapport permezz ta' liema ta' stima tal-valur tal-fond ta' dawn il-proceduri fl-ammont ta' mija u disghin elf Euro (€190,000). Il-perit wasal ghal dan il-valur wara li ha konsiderazzjoni tal-istat li jinsab fih il-fond kif ukoll il-potenzjal ta' zvilupp ta' dan il-fond, bl-ispazju tal-arja sovrastanti, (Dan ir-rapport huwa anness u mmarkat bhala* ***Dokument A****);*

6. *U Billi r-rikorrenti xtaq jiehu pussess effettiv tal-fond in kwistjoni izda skond is-sentenza fl-ismijiet* ***Hector Cassola vs. Kylie Cini*** *Nru: 123/2018/1 deciza finalment mill-Qorti tal-AppeIl Civili (Inferjuri) fl-24 ta' April 2021, il-kera in kwistjoni hila wahda li hija protetta skond il-ligi (ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta) u ghalhekk ma huwiex possibbli ghall-esponenti li jittermina l-kera de quo, u dan billi l-inkwilina ghandha d-dritt li tokkupa l-fond sas-sena 2028.*

7. *U billi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilina Kylie Cini bid-dispozizzjonijiet tal-Kapitlu 16 u l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif sussegwentement emendati*

minn zmien ghal zmien inkluz l-Att X tal-2009 mhumiex gusti u dan billi ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-istess ligijiet jghatu dritt ta' rilokazzjoni lil inkwilina u jaghmluha impossibli sabiex ir-rikorrent esponent jirriprendi lura l-propjeta' qabel dak iz-zmien;

8. *U Billi tentit kont ta' l-eta tar-rikorrenti u l-istat ta' sahha tieghu, ma ghandhu l-ebda garanzija jew certezza li huwa sejjer qatt ikollhu pussess effettiv ta' din il-propjeta:*

9. *U Billi l-prejudizzju li qed isofri r-rikorrenti huwa wiehed aktar gravi u danna billi isofri minn numru ta' kondizzjonijiet medici (skont certifikati medici hawn annessi u mmarkati fl-inkartament hawn csebit bhala* **Dokument B***) li kawza taghhom huwa qed ikollu jidhol n-numru ta' spejjez li l-pensjoni tieghu ghajla tkopri;*

10. *U Billi ghalhekk huwa ghandhu interess li l-propjeta' tieghu tintuza fl-ahjar mod possibli biex taghtih l-ahjar redditu b'liema ghan jista' jkopri l-ispejjez li ghandu bzonn.*

11. *U Billi l-privazzjoni tal-propjeta' tar-rikorrenti hija lezjoni tad-dritt ta' propjeta' kif sancita ai termini ta'l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-evvwel skeda tal-Kap, 319);*

12. *U Billi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.*

Għaldaqstant, in Vista tas-suespost ir-rikorrenti jitlob bir-rispett li dina l-Onorabbli Qorti, sabiex salv dawk id-dikjarazzjoni u provvedimenti kollha li jidhrulha xierqa u opportuni, joghgobha:

1. *Tiddikjara li qeghdin jigu vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-ewwel skeda tal-Kap. 319) ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazjoni ta' dan ir-rikors;*

2. *Konsegwentement taghtih dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni nkluz li jinghata lura lilu l-pussess battal u effettiv tal-fond fuq imsemmi u kumpens xieraq ghal perijodu kollhu li l-fond dam okkupat bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti;*

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni.

Rat **ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat tal-25 ta' Jannar 2022**[1] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

1. *Illi fl-ewwel lok, minkejja li l-kirja tal-fond 120, Triq il-Kbira f'Ħal Balzan kienet diga' ssuggett tal-proċeduri gudizzjarji bin-nru. 123/2018, dan ma jfissirx li r-rikorrent m'ghandux fil-kawża odjerna jgib prova tat-titolu tieghu;*

2. *Illi sa fejn ir-rikorrent jilmenta minn ksur tal-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** t-talbiet tieghu huma irreċevibbli u dan peress li l-**Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta** dahal fis-sehh fenn qabel l-1962 u ghalhekk huwa milqut mill-**Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni** li jipprovdi : "Ebda haga fl-*

[1] Fol 61 et seq

artikolu 37 ta ' din il-Kostituzzjoni ***ma ghandha tolqot il-hdim ta' xi ligi fis-sehh minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962*** *jew xi ligi maghmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi ligi fis-sehh minnufih qabel dik id-data (jew xi ligi li, minn żmien ghal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan issubartikolu) ";*

3. *Illi fejn ir-rikorrent jitlob li din l-Onorabbli Qorti ssib ksur tal-****Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, din it-talba hija improponibbli ghal kull perjodu qabel it-30 t'April 1987 u dan in vista ta' dak stipulat fl-****Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta*** *u ċoe' li l-ebda ksur tal-****Ewwel Protokoll*** *li jsir qabel it-30 ta' April1987 m'ghandu jaghti lok ghal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin;*

4. *Illi bla hsara ghall-premess, l-esponenti jirrileva wkoll li skond il-proviso tal-****Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea*** *l-Istat ghandu kull jedd jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skond l-interess generali. Anke skond il-gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u x'miżuri ghandhom jittiehdu sabiex jigu ndirizzati dawk il-htigijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-legislatur m'ghandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bati ragonevoli.*

*Sewwasew fil-każ odjern id-dispożizzjonijiet tal-****Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Kodiċi Civili*** *ghandhom (i) ghan legittimu ghax johorgu mil-ligi; (ii) huma fl-interess generali ghaliex huma mahsuba biex jipprotegu l-vijabbilta' ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali fl-interess tal-kummerċ kif ukoll tal-konsommatur; u (iii) jżommu bilanċ gust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-inkwilin u tal-poplu konsommatur b'mod generali.*

*Jigi b'hekk, li l-**Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta** ma jistax jitqies li jmur kontra l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll;*

5. *Illi minkejja li gie deċiż diga' mill-Bord li Jirregola l-Kera li 1-kirja in kwistjoni hija wahda protetta bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fil-każ odjern jidher li 1-kirja kienet qed toghla skond ir-rata tal-inflazzjoni kull hames snin kif kien jipprovdi l-kuntratt tal-kiri originali (tal-1989). U dan bil-kunsens tal-inkwilini u subinkwilini kollha (oht ir-r-rikorrent stess Maria Victoria Kuijt minn Gunju 1989, Jacqueline Gouder minn Jannar 2000, l-intimata Kylie Cini minn Ottubru 2017). Barra minn hekk il-kuntratt tal-kiri gie modifikat fl-2014 biex ir-rikorrent u Jacqueline Cocker iffissaw il-kirja ghall-ammont ta' mitejn u hamsin ewro (€250) fix-xahar u dan kif irriżulta fil-proċeduri nru. 123/2018. Ghaldaqstant kull allegazzjoni li r-rikorrent qieghed isofri piż disproporzjonat b'riżultat tat-thaddim tal-Kap. 69 tal-ligijiet ta' Malta u/jew tad-dispożizzjonijiet relevanti tal-Kap. 16 hija infondata u insostenibbli;*

6. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eċċezzjoni precedenti, kieku biss xorta wahda bis-sahha tal-Att X tal-2009 kif emendat bl-Att V tal-2010, mill-l ta' Jannar 2010 sal-31 ta' Diċembru 2013 il-valur tal-kera gholiet b'hmistax fil-mija kull sena skond l-Artikolu **1531D(1) tal-Kodiċi Civili** (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta) u wara l-1 ta' Jannar 2014 il-kera bdiet tghola b'hamsa fil-mija kull sena skond l-**Artikolu 1531D(2) tal-Kodiċi Civili**. Ghalhekk ukoll ir-rikorrenti ma setax sofra piż disproporzjonat bit-thaddim tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;*

7. *Illi apparti minn hekk l-Artikolu 12 moqri flimkien mal-**Artikolu 9(a) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta** jaghti l-opportunità lis-sidien tal-kera li jersqu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jirriprendu l-fond kemm-il darba jippruvaw li l-inkwilin ma haqqux il-protezzjoni tal-Kap.*

*69. Maghdud ma' dan, meta wiehed jigi biex ikejjel il-mizien tal-proporzjonalità wiehed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera skont l-***artikolu 1531I tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta** *mhijiex perpetwa imma hija intiia li tintemm fl-2028, li mhuwiex daqstant il-boghod. Barra minn dan, il-manutensjoni ordinarja li tolqot il-post mikri tmiss biss lill-okkupant u mhux lis-sid;*

8. *Illi ghalhekk meta wiehed jizen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità u dwar l-allegat impossibiltà li tiehu lura l-pussess tal-fond mhumiex gustifikati. Minn dan kollu jsegwi li ma hemm l-ebda ksur tal-***Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea***, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex misthoqqa;*

9. *Illi fejn fit-tieni talba tieghu r-rikorrent qieghed jitlob li jinghata lura l-pussess tal-fond in kwistjoni, l-esponenti jeċċepixxi illi din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tiddeċiedi dwar tali talba in vista wkoll tal-fatt illi tali rimedju jkun qed jaffettwa d-drittijiet ta' terzi. Konsegwentament, din it-talba ghandha tigi miċhuda wkoll;*

10. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.*

Rat **ir-risposta tal-intimata Kylie Cini tal-5 ta' Awwissu 2022**[2] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

1. Illi fl-ewwel lok, it-talbiet rikorrenti, huma infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt, u dan kif ser jirriżulta waqt is-smigħ tal-kawża odjerna.

[2] Fol 85 et seq

2. Illi fit-tieni lok, jingħad illi din l-Onorabbli Qorti mhix kompetenti sabiex tiddeċiedi illi jingħata lura il-pussess battal u effettiv tal-fond mertu tal-kawża lir-rikorrenti, u dan stante illi il-Bord li Jirregola il-Kera huwa biss kompetenti jiddeċiedi dan il-mertu.

3. Illi fit-tielet lok, kif ser jirriżulta mill-provi prodotti, iż-żidiet fil-kera huma pattwiti fl-iskrittura li għaliha jagħmel riferenza ir-rikorrenti fir-rikors promutur tiegħu, u cioe dik datata 22 ta' Ġunju 1989, u dan meta Maria Egizia Cassola (omm ir-rikorrenti), kriet l-imsemmi fond lil ċertu Anthony Cassar, bil-fakolta' li jwelli l-istess inkwilinat, bil-kundizzjoni illi ma' kull twellija il-kera tawmenta bir-rata ta' mitejn u tnejn u tletin Ewro u tlieta u disgħin ċenteżmi (€232.93), (mitt lira - Lm100 dak iż-żmien), u bir-rigal ta' sitt mija u tmienja u disgħin Ewro u wieħed u tmenin ċenteżmi (€698.81), kif ukoll peress illi fl-istess skrittura ukoll hemm kontemplat illi wara perjodu ta' għaxar (10) snin, il-kera tkompli tawmenta skont l-indiċi tal-inflazzjoni, u tibqa' hekk togħla kull ħames (5) snin (Dok KC 1).

4. Illi fir-raba' lok, kif ser jirriżulta mill-provi prodotti, saħansitra fil-kors ta' din il-kirja, kien hemm okkażjonijiet fejn l-istess rikorrenti ftiehem mal-inkwilina preċedenti illi il-kera tiżdied għal rata maqbula bejnu u bejn l-imsemmija inkwilina, fejn fil-fatt permezz ta' skrittura datata l-24 ta' Frar 2014, ir-rikorrenti stess aċċetta illi il-kera tawmenta għal mitejn u ħamsin Ewro (€250) fix-xahar, għall-perjodu mis-26 ta' Jannar 2014 sal-25 ta' Jannar 2019, b'dan illi pero' jibqgħu viġenti il-kundizzjonijiet oriġinali tal-kuntratt ta' kera tas-sena 1989. (Dok KC 2 sa Dok KC 5).

5. Illi fil-ħames lok, l-emendi introdotti permezz ta' l-Att X tal-2009, li għalihom ukoll qed jilmenta l-esponenti, u b'mod partikolari, l-Artikolu 1531D subinċiż (1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi illi f'każ li ikun hemm ftehim bil-miktub milħuq qabel l-1 ta' Ġunju 1995, dwar żidied fil-kera, allura dak il-ftehim għandu jibqa' japplika.

6. Illi fis-sitt lok, għalhekk, l-ilment tar-rikorrenti dwar li il-kera hija baxxa u li ma tirriflettix il-valur tal-fond lokatizzju fis-suq ma' jreġix, għaliex iż-żidiet huma kif pattwiti oriġinarjament mill-ante causa tiegħu, flimkien ma' l-ante causa ta' l-esponenti, illi kif ser jirriżulta mill-provi prodotti, lilha ġiet imwellija il-kirja.

7. Illi fis-seba' lok, dwar ir-rilokazzjoni o meno tal-kirja imsemmija, il-bilanċ mistħoqq bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini inħolqu propju bl-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009, fejn l-imsemmija kirja mhux se tipperdura oltre l-1 ta' Ġunju tas-sena 2028, u dan kif jipprovdi il-proviso ta' l-Artikolu 1531 I tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, aktar u aktar issa, illi ir-rikorrenti għoġbu iressaq din l-azzjoni, propju meta is-sena 2028 hija aktar fil-qrib.

8. Illi fit-tmien lok, l-esponenti tgawdi mill-protezzjoni tal-liġi, u għalhekk ma għandha lanqas isofri l-ebda konsegwenza, u għalhekk ma għandha bl-ebda mod tiġi kkundannata responsabbli ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, jew responsabbli għal xi danni, jew responsabbli illi tħallas xi kumpens in linea ta' danni.

9. Illi fid-disa' lok, kif inhu ben saput, l-esponenti ma għamlet l-ebda liġijiet u per konsegwenza ma għandiex tinstab ħatja ta' ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif minnu allegat, u lanqas konsegwentement ma għandha tbati l-ebda konsegwenzi, jew tiġi dikjarata responsabbli għal xi danni, u lanqas ikkundannata tħallas ebda kumpens, u lanqas ma għandha issofri ebda spejjeż kif mitlub fir-rikors promutur.

10. Salv, risposti ulterjuri.

Rat il-provi tal-partijiet u s-sottomissjonijiet magħmula.

Rat ir-relazzjoni tal-espert tekniku nkarigat minnha l-perit Dr Konrda Xuereb dwar il-valur lokatizju fis-suq tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni.

Rat l-atti allegati tal-proċeduri Rik Nru 123/2018 fl-ismijiet *Hector Cassola vs Kylie Cini* quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera deċiżi fl-24 ta' Ġunju 2020 u quddiem il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) deċiżi fil-21 t'April 2021[3].

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Permezz tal-proċeduri odjerni r-rikorrent bħala sid tal-fond numru 120, Triq il-Kbira, Ħal-Balzan jallega li qed jinkisrulu id-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ("il-Kostituzzjoni") u bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Dan b'riżultat tat-tħaddim tal-Kap 69 u 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif sussegwentement emendati bl-Att X tal-2009. Huwa qed jitlob rimedji li jagħmlu tajjeb għal tali vjolazzjoni inkluż ir-ripresa tal-fond u kumpens xieraq.

Minn naħa tagħhom l-intimati, apparti eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, jirrespinġu l-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-mertu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

A. PROVI

[3] Verbal a fol 94

Sintetikament mill-atti jirriżulta li –

i. Ir-rikorrent Hector Cassola wiret il-fond mertu tal-kawża mingħand ommu wara l-mewt tagħha fit-22 ta' Jannar 2017;

ii. Il-fond huwa wieħed kummerċjali u preżentament jinsab mikri lill-intimata Kylie Cini bħala *hairdressing salon*;

iii. Oriġinarjament il-fond inkera minn ommu Maria Egizia Cassola lil ċertu Anthony Cassar permezz ta' skrittura datata 22 ta' Ġunju 1989 taħt diversi pattijiet u kundizzjonijiet fosthom[4] -

- Għall-perjodu ta' ħames snin *di fermo* dekorribbli minn dakinhar tal-ftehim versu l-kera ta' €1,118.10 (Lm480) fis-sena pagabbli kull xahar bil-quddiem;
- Għat-tieni perjodu ta' ħames snin *di rispetto* il-kera kellha tkun dik ta' € 1,257.86 (Lm540) fis-sena pagabbli kull xahar bil-quddiem;
- Wara dan il-perjodu ta' għaxar snin il-kera għandha togħla skont l-indiċi tal-inflazzjoni u tibqa' hekk togħla kull ħames snin;
- Il-fond jista' jintuża biss bħala *hairdressing salon* jew bħala *stationery*;
- L-inkwilin ikollu dritt li jwelli l-istess fond kummerċjali taħt is-segwenti kundizzjonijiet –

  (a) Il-kera kurrenti tiżdied b' €232.94 (Lm100) fl-okkażjoni ta' kull twellija;

  (b) Is-sid titħallas rigal ta' €698.81 (Lm300) fl-okkażjoni ta' kull twellija, u dan ikun pagabbli mill-inkwilin li jkun qed jieħu t-twellija;

[4] Fol 88

- Il-manutenzjoni u r-riparazzjonijiet kollha, sew ordinarji kif ukoll straordinarji, sew interni kif ukoll esterni, għandhom ikunu a karigu tal-inkwilin.

iv. Sussegwentement il-kirja tal-fond għaddiet għand ċerta Jacqueline Cocker li, minn naħa tagħha, nhar l-24 t'Ottubru 2017 welliet il-fond lill-intimata Kylie Cini. Il-kera dak iż-żmien kienet €250 fix-xahar u li kienet togħla skont l-indiċi tal-inflazzjoni skont il-ftehim oriġinali;

v. Ukoll ai termini tal-ftehim oriġinali tat-22 ta' Ġunju 1989, fost it-termini u kundizzjonijiet li bihom it-twellija tal-fond għaddiet mingħand Jacqeline Cocker għal għand l-intimata Cini nhar l-24 t'Ottubru 2017[5], kien hemm qbil li l-kera kellha togħla b'€233 fis-sena. Fil-fatt il-kera għal Kylie Cini għoliet minn €250 fix-xahar għal €269.42 fix-xahar. Il-kera reġgħet għoliet skont il-kuntratt fl-2019 u saret €282.49 fix-xahar[6];

vi. Peress li r-rikorrent ma bediex jaċċetta l-ħlas tal-kera mingħand l-intimata Cini, hija bdiet tiddepożitaha fil-Qorti[7];

vii. Ir-rikorrent intavola wkoll proċeduri Rik Nru 123/2018 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera permezz ta' liema talab li l-kirja ta' Kylie Cini tiġi dikjarata terminata kif ukoll l-awtorizzazzjoni sabiex ma jġeddidx l-istess kirja u jieħu lura l-fond in kwistjoni. Permezz ta' sentenza datata 24 ta' Ġunju 2020[8] il-Bord ċaħad din it-talba stante li l-kirja in kwistjoni ġiet meqjusa li hija waħda protetta ai termini tal-Kap 69 u tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

---

[5] Fol 93
[6] Fol 159
[7] Fol 150 et seq
[8] Fol 160 et seq

viii. Wara appell li sar mir-rikorrent quddiem il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), is-sentenza tal-Bord ġiet konfermata fil-21 t'April 2021[9];

ix. Skont ir-rapport tas-26 t'Awwissu 2021 tal-perit Raymond Vassallo, nkarigat ex parte mir-rikorrent[10], il-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq ħieles huwa ta' €190,000;

x. Fir-relazzjoni tiegħu **l-espert tekniku nkarigat mill-Qorti l-perit Dr Konrad Xuereb** spjega l-konstatazzjonijiet li għamel fuq il-post waqt l-aċċess li sar fl-4 ta' Frar 2023. Huwa elenka wkoll il-valur lokatizju annwali tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq ħieles fil-perjodu mill-1999 sas-sena 2022.

xi. Il-perit wieġeb ukoll domandi in eskussjoni li sarulu.

Issir referenza għall-**artikolu 681 tal-Kap 12** jipprovdi hekk –

"Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha."

Jiġi sottolineat li l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizzat. Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiż fil-15 ta' Mejju 2014 -**

*"Fis-sentenza tagħha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawża "**Calleja vs Mifsud**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*

[9] Fol 177 et seq
[10] Fol 5 et seq

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.

*In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' tagħmlu b' mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("***Grima vs Mamo et noe***" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

*Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "***Cauchi vs Mercieca***" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "***Saliba vs Farrugia***" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "***Tabone vs Tabone et***" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "***Calleja noe vs Mifsud***"*

*– Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `**Attard vs Tedesco et**` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u "**Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et**" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).*

*Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta` lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta` periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" – ("**Bugeja et vs Muscat et**" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Ġunju 1967)."*

Fid-dawl ta' dan kollu suespost isegwi li għalkemm Qorti mhijiex marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta' rapport peritali redatt fuq inkarigu minnha mogħti, madankollu hija m'għandhiex b'mod leġġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabbad apposta mill-Qorti biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni mhumhiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit inkarigat Dr Konrad Xuereb fir-relazzjoni peritali tiegħu li mhumhiex korretti, ġusti u raġjonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija tiddeċiedi li tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet.

B. EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI

1. Fl-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat jingħad li, minkejja li l-kirja tal-fond in kwistjoni kienet diġa' suġġetta għall-proċeduri surreferiti Rik Nru

123/18, dan ma jfissirx li r-rikorrent m'għandux iġib prova tat-titolu tiegħu fil-kawża odjerna.

Fl-ewwel lok, kif ġie sottolineat minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** :-

"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et****). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

Il-Qorti fi kwalunwke każ tirrileva li kemm mill-proċeduri odjerni kif ukoll minn dawk Rik Nru 123/18 irriżulta li l-provenjenza tat-titolu tar-rikorrent fuq il-fond ġejja mill-wirt ta' ommu.

L-eċċezzjoni hija sorvolata u għalhekk il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

2. Fit-tieni eċċezzjoni tal-intimata Kylie Cini jiġi argumentat li din il-Qorti fil-vesti kostituzzjonali tagħha mhijiex kompetenti sabiex tiddeċiedi li jingħata lura l-pussess battal u effettiv tal-fond in kwistjoni. Dan għaliex huwa l-Bord li Jirregola l-Kera li għandu l-kompetenza jiddeċiedi dwar dan.

Il-Qorti tissottolinea li, kif diġa' ngħad diversi drabi fil-ġurisprudenza, l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum fejn talba għall-iżgumbrament għandha tiġi ventilata, dan bla ma tidħol fil-komptenza wiesa' ta' l-istess. Din il-materja għandha *se mai* titressaq quddiem il-forum kompetenti ordinarju.

Fil-każ **Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et deċiż fis-27 ta' Ġunju 2017** (Rik 96/2014) il-Qorti qalet hekk -

Illi ġie deċiż diversi drabi mill-Qrati tagħna li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarji jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-każ……

*Fl-istess sens is-sentenza **Portelli vs Avukat Ġenerali**, 45/2014 – deċiża fil-25 ta' Novembru 2016 fejn il-Qorti qalet hekk:*

"Dan ma jfissirx illi din il-qorti sejra tordna l-iżgumbrament tal-konvenut; dan ma huwiex kompitu ta' din il-qorti u lanqas ma huwa meritu ta' kawza kostituzzjonali illi l-qorti tara jekk il-konvenut għandux xi titolu ieħor li jagħtih jedd ikompli jżomm il-fond: dak ikun il-meritu ta' kawza ad hoc quddiem il-qorti jew tribunal kompetenti.

Il-Qorti tikkondividi ma' dawn il-konklużjonijiet appena ċitati u sejra tagħmilhom tagħha.

It-tieni eċċezzjoni ta' Kylie Cini ser tiġi milqugħa.

Ċ. <u>MERTU</u>

Fl-ewwel talba r-rikorrenti qed jitlob lill-Qorti tiddikjara li fiċ-ċirkustanzi tal-każ, fil-konfront tiegħu l-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 u tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendati bl-Att X tal-2009 qed jiksru d-dritt għat-tgawdija tal-proprjeta` tiegħu kif protett taħt l-artikolu 37 tal-Kostitizzjoni u l-ewwel Artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

a. <u>Allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jgħid hekk -

"(1) Ebda proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b`mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b`mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta` liġi applikabbli għal dak itteħid ta` pussess jew akkwist –

(a) għall-ħlas ta` kumpens xieraq;

(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak ilkumpens dritt ta` aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b`liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u lammont ta` kull kumpens li għalih tista` tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta` dak il-kumpens; u

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

Iżda f`każijiet speċjali l-Parlament jista`, jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b`liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b`mod obbligatorju; u f`kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.

(2) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta` pussess jew akkwist ta` proprjetà –

(a) bi ħlas ta` xi taxxa, rata jew drittijiet;

(b) bħala penali għal, jew bħala konsegwenza ta`, ksur tal-liġi, sew jekk bi proċeduri ċivili jew wara dikjarazzjoni ta` ħtija ta` reat kriminali;

(c) wara l-attentat ta` tneħħija tal-proprjetà barra minn jew ġewwa Malta bi ksur ta` xi liġi;

(d) bħala teħid ta` kampjun għall-finijiet ta` xi liġi;

(e) meta l-proprjetà tikkonsisti f`annimal meta jiġi misjub f`art ħaddieħor jew mitluf;

(f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;

(g) bħala l-għoti jew l-amministrazzjoni ta` proprjetà għan-nom u għab-benefiċċju tal-persuna ntitolata għall-interess benefiċjarju fiha, proprjetà fi trust, proprjetà tal-għadu jew il-proprjetà ta` persuni dikjarati falluti b`sentenza jew xort`oħra dikjarati falluti jew insolventi, persuni ta` moħħ marid, persuni mejta, jew għaqdiet korporati jew mhux korporati fil-kors ta` stralċ jew likwidazzjoni;

(h) fl-esekuzzjoni ta` sentenzi jew ordnijiet ta` qrati;

(i) minħabba li tkun fi stat perikoluż jew ta` ħsara għas-saħħa tan-nies, annimali jew pjanti;

(j) bħala konsegwenza ta` xi liġi dwar ilpreskrizzjoni ta` azzjonijiet, preskrizzjoni akkwiżittiva, art abbandunata, teżor misjub, manumorta jew iddrittijiet ta` suċċessjoni kompetenti lill-Gvern ta` Malta; jew

(k) għal dak iż-żmien biss sakemm ikun meħtieġ għall-finijiet ta` xi eżami, investigazzjoni, kawża jew inkjesta jew, fil-każ ta` art, l-egħmil fuqha –

(i) ta` xogħol ta` konservazzjoni ta` ħamrija jew ilkonservazzjoni ta` risorsi naturali oħra ta` kull xorta jew ta` rikostruzzjoni ta` ħsara tal-gwerra; jew

(ii) ta` żvilupp jew titjib agrikolu li s-sid jew okkupant tal-art ikun ġie mitlub, u jkun mingħajr skuża raġonevoli u legali rrofta jew naqas li jagħmel.

(3) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għall-għoti lill-Gvern tal-proprjetà ta` xi minerali, ilma jew antikitajiet ta` taħt l-art.

(4) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi għat-teħid ta` pussess obbligatorju fl-interess pubbliku ta` xi proprjetà, jew l-akkwist obbligatorju fl-interess pubbliku u ta` xi interess fi jew dritt fuq proprjetà, meta dik il-proprjetà, interess jew dritt huwa miżmum minn għaqda korporata li hija mwaqqfa għal skopijiet pubbliċi minn xi liġi u li fiha ebda flejjes ma ġew investiti barra minn flejjes provduti minn xi leġislatura f`Malta."

L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi fit-tieni eċċezzjoni tiegħu li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jiġi nvokat minħabba li hu milqut **bl-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni** li jgħid hekk -

"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta` din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-hdim 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` proprjetà li jista` jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;

(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà 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-proprjetà; 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."

Fir-rigward tal-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni, ingħad hekk mill-Qorti fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-30 ta' Ġunju 2020** –

"Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Art 37 tal-Kostituzzjoni huwa nfondat billi dik id-disposizzjoni ma tistax tiġi nvokata 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 saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Ir-rikorrenti jagħmlu l-argument illi la darba l-kirja bdiet ghaddejja wara t-3 ta` Marzu 1962, l-applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tista` tikkostitwixxi vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Iżidu jgħidu li anke jekk jirriżulta li l-Kap 69 kien saved bl-applikazzjoni tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni, f`dan il-każ partikolari dan il-principju xorta waħda ma jistax isib applikazzjoni peress illi skont ir-rikorrenti l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 jinkwadraw ruhhom taħt l-eċċezzjonijiet kontemplati fil-paragrafi (b) u (c) tal-Art 47(9). Għalhekk bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet talKap 69 u bl-emendi tal-2009 baqgħet tiġi mposta relazzjoni forzuza bejn is-sid u l-inkwilin bi dritt ta` rilokazzjoni ope legis.

Il-Qorti rat il-ġurisprudenza dwar l-Art 37 u l-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni fil-kuntest tal-Kap 88 tal-Liġijiet ta` Malta.

Fil-kawża fl-ismijiet ***Lawrence Fenech Limited v. 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-Art 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-Art 47(9). L-aggravju kien milqugħ propju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta` Marzu 1962.*

Fis-sentenza ta` din il-Qorti tal-4 ta` Ottubru 2016 fil-kawża fl-ismijiet ***Melina Micallef v. Il-Kummissarju tal-Artijiet*** *(hekk kif riformata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` Novembru 2017) kien riaffermat illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 88 kienu saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk ma tistax tiġi nvokata vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni.*

Similment fis-sentenza ta` din il-Qorti tat-3 ta` Ottubru 2014 fil-kawża fl-ismijiet Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet et (konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` April 2015) ingħad hekk :-

"L-intimati jikkontendu li l-Art 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-każ tal-lum in vista tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Il-Qorti terġa` tagħmel riferenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża "Bezzina Wettinger et vs Il-Prim` Ministru et" (op. cit.)

Fis-sentenza tagħha, il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat dak li qalet l-Ewwel Qorti:-

Illi għalhekk din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni tal-Ewwel Qorti illi l-Kapitolu 88 – bħala liġi li kienet fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962 – huwa salvagwardjat bl-istess Kostituzzjoni ai termini tal-Artikolu 47(9), u konsegwentement dan l-aggravju qed jiġi respint.

Illi dwar dan il-punt, din il-Qorti tagħmel riferenza wkoll għas-sentenza ta` din il-Qorti (PA/RCP) tat-22 ta` Marzu 2002 fil-kawża "Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet" fejn ingħad hekk:-

Illi kif ingħad f`Pawlu Cachia vs Avukat Ġenerali et (9/4/99 Rik. Nru. 586/97/VDG), il-ħdim ta` xi liġi fis-seħħ minnufih qabel id-data msemmija ma tistax tkun antikostituzzjonali fis-sens li tippekka kontra l-artikolu 37. L-istess jingħad għal xi amending act jew substituting act magħmula f`dik id-data jew wara dik id-data purche` li tali att li hekk jemenda jew jissostitwixxi dik il-liġi ma jkunx jagħmel xi waħda mill-affarijiet imsemmi fil-paragrafi (a) sa (d) tal-imsemmi artikolu 47(9).

Illi kif kompliet tgħid dik il-Qorti, ma hemmx dubbju li l-Kap. 88 kien fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962. Ma hemmx dubju wkoll li l-imsemmija liġi ġiet emendata wara dik id-data, iżda r-rikorrent f`ebda ħin ma ndika xi emenda li b`xi mod taqa` taħt xi wieħed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-artikolu 47(9). Illi ħafna mill-emendi magħmula wara t-3 ta` Marzu 1962 kienu ta` natura formali bħas-sostituzzjoni tal-Gvernatur Ġenerali bil-President ta` Malta. Illi din il-Qorti b`hekk eżaminat jekk fir-rigward tad-dikjarazzjonijiet ta` esproprjazzjoni meritu ta` din il-kawża u fir-rigward tal-proċeduri għall-kumpens ġewx imħaddma xi amending provisions li jaqgħu taħt l-imsemmija paragrafi (a) sa (d). Din il-Qorti ma tarax li dan huwa l-każ, fis-sens li d-dispożizzjonijiet imħaddma fir-rigward tal-ordnijiet ta` esproprjazzjoni de quo huma kollha salvati bl-Artikolu 47(9) milli jiksru l-Artikolu 37 illikwida kumpens li, skond ir-rikorrenti, ma kienx xieraq u adegwat.

Il-Qorti tirrileva li l-kumpens li l-Bord kien u għadu jillikwida jsegwi l-kriterji li huma stabbiliti fid-disposizzjonijiet tal-Kap 88. Għalhekk billi l-Kap 88 huwa liġi li ġiet saved ai termini tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni, din l-Qorti mhijiex sejra tqis ix-xorta ta` ilment li għandhom ir-rikorrenti skond l-Art 37 tal-Kostituzzjoni fejn dan l-ilment jolqot it-twettieq tal-Kap 88."

Riferibbilment għall-kaz tal-lum, ma hemmx dubju illi l-liġijiet relattivi għall-kirja mertu tal-kawża saru qabel it-3 ta` Marzu 1962. Dawk il-liġijiet ġew emendati matul is-snin.

Il-Qorti m`għandhiex prova li xi emendi kienu jaqgħu taħt xi wieħed mill-eċċezzjonijiet ravvizati fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Tgħid dan għaliex bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531B il-leġislatur għamilha ċara illi għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta` Ġunju 1995 għandha tibqa` tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta` Ġunju 1995. Madanakollu bl-emendi li daħlu fis-seħħ bis-saħħa tal-Att X tal-2009 il-leġislatur ħaseb illi jipprovdi għal skaletta ta` żidiet fil-quantum tal-kirja waqt li ġie ffissat ammont bħala l-anqas rata ta` kera permissibbli. Żgur għalhekk illi bl-introduzzjoni ta` dawn l-emendi il-leġislatur ma poġġiex fis-seħħ kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens b`mod anqas favorevoli għas-sidien. Ma tirriżultax għalhekk l-eċċezzjoni ravvizata taħt il-paragrafu (c) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Lanqas ma jista` jingħad illi l-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009 jaqgħu taħt l-eċċezzjoni maħsuba fil-paragrafu (b) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni għaliex l-Art 1531F jagħmel elenku specifiku tal-persuni li f`determinati ċirkostanzi tista` tiġi tramandata l-kirja favur tagħhom. Għalhekk mhux talli dawn l-emendi ma jżidux mal-finijiet jew ċirkostanzi li fihom jista` jinkiseb lura l-pussess battal tal-proprjeta` talli jservu sabiex jistabilixxu cut off date u determinati ċirkostanzi li taħthom biss tista` tiġi mġedda l-kirja favur qraba tal-inkwilin. Jekk l-inkwilin ma jkollux jgħixu miegħu persuni li jissoddisfaw il-kriterji partikolari ndikati fl-Artikolu 1531F, is-sid jaf b`ċertezza li mal-mewt tal-inkwilin huwa sejjer jikseb lura l-pussess battal. Il-Qorti hija tal-fehma illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 ma jżidux aktar piż fuq is-sidien ma` dak li kien diġa` mpost bil-Kap 69.

Fid-dawl tal-premess, il-Qorti tqis illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 kienu saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk ma tistax tiġi avvanzata mir-rikorrenti pretensjoni ta` vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Fiċ-ċirkostanzi ma hemmx

il-ħtieġa li tistħarreġ il-parti (b) tal-eċċezzjoni, kif ukoll l-eċċezzjonijiet bin-nru ħamsa (5) u sitta (6) li tressaq l-Avukat tal-Istat li huma relatati.

L-ewwel talba limitatament u safejn tirreferi għal vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni qegħda tkun respinta."

B'applikazzjoni għall-każ tal-lum, jirriżulta li l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie promulgat fid-19 ta' Ġunju 1931. Kwindi din il-liġi kienet fis-seħħ ferm qabel it-3 ta' Marzu 1962 u għalhekk ma tistax tiġi nvokata vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

A skans ta' dilungar inutli dwar dan il-punt, fuq skorta ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali ċitati, li l-Qorti tabbraċċja u tagħmilhom tagħha, **sejrin jiġu respinti t-talbiet tar-rikorrent safejn dawn huma bażati fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.**

L-eċċezzjoni numru tnejn tal-Avukat tal-Istat ser tintlaqa'.

b) <u>Allegat ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni</u>

L-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk –

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha.

Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku ġu bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex ***jikkontrolla l-użu tal-***

***proprjeta`*** *skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.".*

Sostanzjalment l-Istat jargumenta fost l-oħrajn li skont il-*proviso* tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

Ingħad hekk in materja fil-każ **Agnes Gera de Petri Testaferrata vs Avukat Ġenerali deċiż fit-28 ta' Mejju 2019** –

"Skont is-sentenzi tal-Qorti ta' Strasburgu: Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second 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. The 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 February 1986, § 37, Series A no. 98; Beyeler vs Italy, (GC), no. 33202/96, §98, ECHR 2000-I; Saliba vs Malta, no. 4251/02, §31, 8 November 2005).

Ġie deċiż diversi drabi ritenut li -

rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1". (ara Hutten-Czapska v. Poland (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u Bittó and Others v. Slovakia, no.30255/09, § 101, 28 January 2014).

Skont dan l-artikolu kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipji ta` (i) llegalita, (ii) għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) bilanċ ġust.

Illi f'dan l-każ ir-rikorrenti mhux qed jikkontestaw il-legalita' tal-att (Kap. 69 u l-emendi tat-2009) u lanqas il-leġittimita' tal-iskop tal-liġi imma prinċipalment l-ilment huwa dwar in-nuqqas ta' bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-jedd tas-sid fit-tgawdija tal-possedimenti tiegħu.

Ir-rikorrenti ssostni li l-bank intimat m'għandux bżonn ta' ebda protezzjoni mill-istat sabiex jissalvagwardja l-posizzjoni finanzjarja tiegħu u ma jikkwalifikax bħala każ soċjali li ma jinsabx f'posizzjoni li jħallas kera xieraq skond is-suq.

*Hu evidenti li f'dan il-każ li l-interess pubbliku mhuwiex immirat at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ara kazijiet **Attard Cassar vs Malta** u **Bradshaw vs Malta**). Pero' ġie deċiż ukoll li rent regulation to preserve the economic viability of commercial enterprises in the interest of both those enterprises and the consumer, was also in the general interest (ara **G vs Austria** no. 12484/86, Com. Dec., 7 June 1990). Għalhekk il-prinċipji fuq stabiliti dwar l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma japplikawx bl-istess mod fil-każ ta' social housing u ażjendi kummerċjali (ara **Bradshaw vs Malta**, § 77). Din id-differenza se jittieħed in konsiderazzjoni meta l-Qorti tiġi biex tilliwida l-kumpens li jista' jkun dovut lir-rikorrenti għal ksur tad-drittijiet tagħha.*

Ma huwiex kontestat illi l-istat għandu s-setgħa li jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' fl-interess pubbliku, u ma huwiex kontestat ukoll illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, saru fl-interess pubbliku. Iżda l-istat irid jissodisfa lill-organu ġudizzjarju li fil-każ konkret ikun inżamm dak l-element ta' bilanċ jew proporzjonalita` bejn l-għan li jkun irid jintlaħaq fl-interess pubbliku min-naħa u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali ta' l-individwu min-naħa l-oħra. Illi pero' l-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għaliex altrimenti ma jiġiex sodisfatt l-element ta' proporzjonalita'.

(......)

L-intimati ssottomettew li r-rikorrenti ma tista' tallega l-ebda vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 billi l-posizzjoni legali tagħha ġiet miljorata minn dak li kien prospettabbli meta saret il-kirja de quo. Jgħid li ġie stabbilit mekkaniżmu għall-awment perjodiku tal-kera u għal dak li jirrigwardja kirjiet kummerċjali tali kirjiet jintemmu awtomatikament fis-sena 2028 u dan skont l-Artikolu 1531I tal-Kap. 16.

Illi mill-atti jirriżulta li l-kirja kienet skadiet fit-2007 u l-intimat Bank baqa' jokkupa l-fond abbażi tal-liġi Artikolu 1531D. Il-kirja kienet tiġġedded bil-liġi u r-rikorrenti ma setgħetx tirriprendi l-pussess tal-fond ħlief wara ċertu żmien. Inoltre hija ma setgħet tiffissa l-kera ġusta u xieraq għal-fond bil-prezzijiet tas-suq u avvolja daħlet in vigore l-liġi fil-2009.

Rigward l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 il-Qorti tirrileva li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti billi dawn l-emendi ma humiex biżżejjed ladarba l-awment qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, u dan minħabba r-restrizzjoni kontemplata fl-Artikolu 4(2) tal-Kap. 69. Għalkemm bl-emendi li daħlu bl-Att X

tal-2009 kien hemm awment fil-kera, u dan l-awment xorta waħda ma jirriflettix fl-għadd tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż.

L-Artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi għal żieda ta' 5% fuq il-kera tas-sena ta' qabel jekk ma jkunx hemm qbil u jekk ma jkunx hemm regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli. Jirriżulta fil-każ odjern li r-regolamenti qatt ma saru u li l-partijiet qatt ma waslu fuq qbil bejniethom dwar l-awment fil-kera. Ir-rikorrenti ssostni li għalkemm l-għan tal-leġislatur kien li ssir ġustizzja mas-sid effettivament din l-liġi ma leħqitx l-għan tagħha u ma offrietx bilanċ ġust.

Inoltre, skont l-Artikolu 1531I tal-Kodiċi Ċivili, il-possibilita' li r-rikorrenti tieħu lura l-fond tagħha tiskatta wara 20 sena dekorribbli mis-sena 2008 u għalhekk illum għad fadal 9 snin oħra sabiex hi tkun fil-pożizzjoni li tirriprendi l-post. Sadanittant hija tibqa' kostretta għal dan iż-żmien li baqa' li tirċievi l-kera tenwa bħal ma qed idaħħal fil-preżent u tibqa' jġorr piż eċċessiv u sproporzjonat.

Il-Qorti tirreferi għad-deċiżjoni tal-ECHR fil-każ ta`* ***Zammit and Attard Cassar vs Malta*** *fejn ingħad hekk: … under the laws currently in force and in the absence of any further legislative interventions, the applicants` property will be free and unencumbered as of 2028. It follows that the effects of such rent regulation are circumscribed in time. However, the Court cannot ignore the fact that by that time, the restriction on the applicants` rights would have been in force for nearly three decades, and to date has been in force for over a decade.

(……)

Valutazzjoni tal-proprjeta'

(…….)

Stante li hemm din id-diskrepanza qawwija bejn il-valur lokatizju fis-suq ħieles tal-proprjeta' in kwistjoni u l-kera li effettivament tista' tirċievi ir-rikorrenti skond il-liġi viġenti, għandu jirriżulta li l-istess rikorrenti qed iġorru piż eċċessiv

fir-rigward. Għalhekk il-prinċipju tal-proporzjonalita' fuq indikat mhux qed jinżamm fil-konfront tar-rikorrenti konsegwentement qed jiġi leż id-dritt fundamentali tagħha għall-protezzjoni kif sanċit fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja."

Fil-każ **Marco Bugelli et vs Avukat Ġenerali et deċiż fid-9 ta' Mejju 2022** din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk -

"Għalhekk, minkejja li l-Istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, billi l-ammont ta' kera dovut bil-liġi bl-applikazzjoni tal-artikolu 1531D tal-Kap. 16 huwa tant baxx meta mqabbel mal-valur lokatizju, ma jistax jingħad li r-rikorrenti qegħdin jingħataw kumpens adegwat għat-tfixkil sostanzjali fid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Huwa prinċipalment dan il-fattur li, fil-fehma tal-Qorti, jitfa' a 'disproprotionate and excessive burden' fuq is-sidien.

Mhux kontestat li l-indħil kien wieħed legali u magħmul b'għan leġittimu, iżda kif diġà kellha l-opportunità li tispjega din il-Qorti, maż-żmien l-eżigenzi tal-pajjiz inbidlu. Il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż minn meta ġew fis-seħħ id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 żviluppat sal-lum u allura naqas l-estent tal-interess ġenerali għall-protezzjoni ta' intrapriżi kummerċjali, u konsegwentement, in-necessità tal-miżuri opportuni taħt l-Ordinanza u l-Kap. 16 fl-interess pubbliku.

Fuq kollox, kif qalet il-Qorti Kostituzzjonali fik-każ fl-ismijiet Louis Apap Bologna et vs Avukat Ġenerali et, tas-27 ta' Ottubru 2021:

"...f'kirjiet kummerċjali m'hemmx l-element soċjali li hemm f'kirjiet ta' bini għal skop ta' residenza. Għalhekk l-element ta' interess ġenerali hu ferm inqas."

Inoltre, għalkemm l-artikolu 1531I tal-Kap. 16 jagħti l-possibilità lir-rikorrenti jirriprendu l-fond tagħhom fis-sena 2028 (ċioè sitt snin oħra), huma ser jibqgħu

kostretti għal dan iż-żmien li baqa' li jirċievu l-kera tenwa bħal ma qegħdin idaħħlu fil-preżent u ser jibqgħu jġorru piż eċċessiv u sproporzjonat.

B'żieda ma' dan diġà r-rikorrenti ilhom snin b'idejhom marbutin ma jistgħux jitolbu dik il-kera mingħand l-inkwilini li jidhirlhom huma u fuq kollox m'għandhom l-ebda ċertezza li l-kirja ser tintemm fis-sena 2028 mingħajr indħil ulterjuri mill-Istat."

Fid-dawl ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali l-Qorti tagħmel is-segwenti kunsiderazzjonijiet għall-fini tal-każ odjern –

1. Huwa paċifiku u aċċettat minn ġurisprudenza kostanti li l-Istat għandu d-dritt u l-obbligu li jippromulga l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Infatti l-Istat għandu f'idejh diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieg fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Madankollu, fit-tħaddim ta' din id-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu li jipproteġi kategorija ta' persuni (kerrej tal fondi għal fini tal-każ tal-lum) huwa xorta m'għandux il-*mano libera* li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' kategorija ta' persuni oħra (sidien ta' dawk il-fondi għal fini tal-każ tal-lum). Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jġorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija;

2. Jiġi sottolineat ukoll li anke jekk il-valur tal-kera stabbilit mill-liġi mhux bilfors ikun daqs kemm irendi s-suq ħieles, id-differenza bejniethom m'għandhiex tkun tali li tgħabbi lis-sidien b'piż sproporzjonat u eċċessiv għax altrimenti ma jkunx qiegħed jinżamm bilanċ ġust bejn l-esigenzi tal-interess ġenerali tal-komunita` u l-bżonn li jiġu protetti d-drittijiet fundamentali tal-persuni għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom;

3. Sabiex tasal għall-konklużjonijiet tagħha fir-rigward, il-Qorti sejra tagħmel eżerċizzju komparattiv bejn il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni fis-suq ħieles ai termini ta' dak stabbilit mill-perit tal-Qorti Dr Konrad Xuereb għall-perjodu mill-1999 sal-2022[11] u l-kera effettivament imħallsa mill-inkwilin fl-istess perjodu.

Snin	**Valur lokatizju annwali fis-suq ħieles**	**Kera annwali mħallsa mill-inkwilini**	**Kera mħallsa meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq ħieles**
1999	€1,213	€1,258[12]	+€44
2000	€1,213	€1,910[13]	+€697
2001	€1,213	€1,910	+€697
2002	€1,213	€1,910	+€697
2003	€1,213	€1,910	+€697
2004	€2,050	€2254[14]	+€204
2005	€2,050	€2254	+€204
2006	€2,050	€2254	+€204
2007	€2,050	€2254	+€204
2008	€2,050	€2254	+€204
2009	€2,187	€2603	+€416
2010	€2,187	€2603	+€416
2011	€2,187	€2603	+€416
2012	€2,187	€2603	+€416
2013	€2,187	€2603	+€416
2014	€2,452	€3,000[15]	+€548
2015	€2,452	€3,000	+€548

[11] Fol 105
[12] Lm540 fis-sena skont il-ftehim datat 22 ta' Ġunju 1989 a fol 88
[13] Lm820 fis-sena skont il-ftehim datat 26 ta' Jannar 2000 bejn Anthony Cassar u Jacqueline Gouder a fol 90
[14] Żidiet skont ir-rata ta' nflazzjoni ai termini tal-Kap 158 għall-perjodu mill-2004 sal 2013
[15] Ħlas ta' €250 fix-xahar skont ftehim milħuq bejn ir-rikorrent u Jacqueline Gouder– fol 91

2016	€2,452	€3,000	+€548
2017	€2,452	€3,000	+€548
2018	€2,452	€3,233[16]	+€781
2019	€3,980	€3,389[17]	-€591
2020	€3,980	€3,389[18]	-€591
2021	€3,980	€3,389	-€591
2022	€4,200	€3,389	-€811

Minn dan jirriżulta li mis-snin 1999 sal-2018 ir-rikorrent irċieva aktar kera minn dik perċepibbli skont is-suq ħieles u dan kif juru ċ-ċifri ndikati fl-aħħar kolonna. Ċertament għalhekk li għal dak il-perjodu huwa u l-antekawża tiegħu ma sofrewx ksur ta' drittijiet fundamentali fir-rigward tat-tgawdija tal-propejeta'.

Fir-rigward tas-snin 2019 sa 2022 l-Qorti tirrileva li minkejja li r-rikorrent irċieva kera inqas minn dik stmata fis-suq ħieles, għandu jitqies li –

Għas-snin mill-2019 sal-2021 il-kera mħallsa mill-intimata nkwilina kienet tekwivali għal 85% ta' dik perċepibbli fis-suq ħieles;

Għas-sena 2022 il-kera mħallsa kienet tekwivali għal 81% ta' dik perċepibbli fis-suq ħieles.

Fiċ-ċirkustanzi l-Qorti ssib li lanqas hawn ir-rikorrent ma sofra piż sproporzjonat fid-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjeta' stante li m'hemmx distakk daqshekk qawwi bejn iċ-ċifri imsemmija mill-2019 sa l-2021; anzi għandu jiġi notat li l-inkwilina ħallset il-maġġor parti tal-valur lokatizju stmat mill-perit tekniku.

---

[16] Ċedoli ta' depożitu a fol 155 u 158
[17] Vide *standing order* mensili ta' €282.49 kera a favur ir-rikorrent da parti tal-inkwilina Kylie Cini a fol 159
[18] Fl-affidavit tal-intimata Kylie Cini a fol 146 jingħad li fis-sena 2020 il-kera reġgħet għoliet u ġiet €296.61 fix-xahar. Prova ta' dan ma nġibietx u allura l-Qortu se żżomm mal-figura ta' €282.49 fix-xahar kif indikat għas-sena 2019 a fol 159

Konsegwentement il-Qorti ma tirriskontrax vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent.

Iżda l-Qorti lanqas ser tieqaf hawn. Jiġi sottolineat ukoll li meta f'każijiet ta' din in-natura b'rabta ma' kirjiet kummerċjali l-Qrati jagħtu kumpens għal ksur ta' drittijiet fundamentali, mill-istimi tal-valuri lokatizji tal-periti tekniċi jnaqqsu 20% minħabba l-għan leġittimu tal-liġi u ulterjorment 20% oħra sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi r-rikorrent kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Għalhekk aktar u aktar meta jitnaqqsu dawn il-persentaġġi mill-valur lokatizju stmat mill-perit tekniku, l-Qorti tkompli tikkonferma li r-rikorrent ma ġarrx u mhuwhiex iġorr piż sproporzjonat fit-tgawdija tad-drittijiet proprjetarji tiegħu.

Raġġunti dawn il-konklużjonijiet, il-bqija talbiet tar-rikorrenti sejrin jiġu miċħuda.

Il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimati sejrin jintlaqgħu ħlief safejn inkompatibbli ma' dak deċiż.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat filwaqt li tilqa' l-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu ħlief safejn inkompatibbli ma' dak deċiż;

2. Tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimata Kylie Cini ħlief safejn inkompatibbli ma' dak deċiż;

3. Tiċħad it-talbiet tar-rikorrent bl-ispejjeż kontra tiegħu.

Onor. Miriam Hayman LL.D.

Imħallef

Maraya Aquilina

Dep. Reġ.