QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Tlettax (13) ta' Ġunju 2024

Rikors Numru 560/2021 FDP

Fl-ismijiet

Pisani Brothers Limited (C-6975), Stephanie Sullivan (KI. 27758M), Erika Portanier (KI. 390070M), Andrew Cassar (KI. 518071M)
(22, Europa Centre, Floriana, FRN 1400)

vs

Ciantar Brothers Limited (C-577)
(26, Strada Merkanti, Valletta)

Avukat tal-Istat
(Casa Scaglia, 16, Mikiel Anton Vassalli Street Valletta)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 31 ta' Awissu 2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

   i. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fondi 35, Church Wharf, Marsa liema propjeta ġiet akkwistata in kwantu għal nofs indiviż b'kuntratt tal-14 ta' April 1965 fl-atti tan-Nutar Rosario Frendo Randon u dan mingħand Josephine Pisani, l-aħwa Pisani u mis-Soċjeta' en nom collectif Pisani Brothers (P-30), hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument A"**.*

   ii. *Illi b'emenda fi statut tas-soċjeta', s-soċjeta' en nom collectif ġiet mibdula f'soċjeta' limitata ai termini tal-istess Ordinanza tal-Kumpaniji,*

li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala ***"Dokument B",*** *biex b'hekk minn soċjeta' en nom collectif saret soċjeta' limitata, kif jirriżulta mid-****"Dokument C"*** *hawn annessa, u l-kumpanija fis-27 ta' Lulju 1984 kellha l-isem ta' Pisani Brothers Limited.*

iii. *Illi n-nofs indiviż l-ieħor gie akkwistat per via di successione mill-eredità tal-mejta ġenituri tar-rikorrenti, ossia Felicity Calleja u Maria sive Myriam Cassar, li mietu rispettivament fit-22 ta' Lulju 2015 u 18 ta' Frar 2017, li kienu l-uniċi ulied ta' Emanuel u Josephine Pisani.*

iv. *Illi l-wirt ta' Felicity Calleja ddevolva fuq bintha Stephanie Sullivan, u dan skond apertura tas-suċċessjoni mill-Qorti Ċivili (Sezzjoni ta' Ġurisdizzjoni Volontarja) fid-19 ta' Novembru 2015, u li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness bħala -****"Dokument D"*** *hawn u dan in kwantu għal kwart indiviż ta' dan il-fond, u ġie dikjarat causa mortis b'kuntratt tal-20 ta' April 2016 fl-atti tan-Nutar Peter Fleri Soler, hawn anness u mmarkat* ***"Dokument E".***

v. *Illi l-wirt ta' Maria sive Myriam Cassar iddevolva ab intestato fuq l-uniċi żewġ uliedha r-rikorrenti Erika Portanier u Andrew Cassar, in kwantu għal ottava parti indiviża kull wieħed mill-fond fuq msemmi, skond dikjarazzjoni causa mortis tal-14 ta' Frar 2018 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, hawn anness u mmarkat bħala* ***"Dokument F".***

vi. *Illi l-fond ġie mikri lis-soċjeta' intimata cirka fil-bidu tas-snin sittin b'kera ta'* ***LM 100****. Illi illum, l-kera qed titħallas, jammonta fit-total għall-****€596.22c*** *fis-sena.*

vii. *Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawża minnha ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kinux dekontrollati ossia li ma jaqgħux taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma setgħu qatt jiżbqu l-valur lokatizzju ta' dak li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914.*

viii. *Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera għandha tiżdied biss darba kull tlett snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi għall-aħħar.*

ix. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini intimati bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilini stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.*

x. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għixien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.*

xi. *Illi r-rikorrenti m'għandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax iżżid il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista' jitlob li jirċievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

xii. *Illi dan kollu gja ġie determinat fil-kawżi* ***Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Ġenerali et deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.***

xiii. *Illi gialadarba r-rikorrenti qed jsofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b'* ***Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalita kif ġie deċiż f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.***

xiv. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta' tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea* ***(vide Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108).***

xv. *Illi lanqas huwa ġust u ekwu illi l-fond in kwistjoni għandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-liġi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

xvi. *Illi l-valur lokatiżżju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu, b'tali mod illi bid-disposizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel*

Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġa' ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża ***Amato Gauci vs Malta – deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.***

xvii. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa kellha okkażjoni tikkummenta diversi drabi f'każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li ndividwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjeta' għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni.* ***Fil-kawża "Ghigo vs Malta", deċiża fis-26 ta' Settembru 2006, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjeta' tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) Euro fis-sena bħala kera. Fis-sentenza "Fleri Soler et vs Malta", mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif ġara wkoll fil-kawża ta' "Franco Buttiġieg & Others vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.***

xviii. *Illi b'sentenza deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Ġenerali et, fit-8 ta' Mejju 2019, din l-Onorabbli Qorti ddeċidiet illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat iħallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż kollha tal-kawża, u l-istess ġie deċiż fil-kawża Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.*

xix. *Illi fil-kawża Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet* **George Olof Attard et vs Avukat Ġenerali et *deċiża finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili* (Sede Kostituzzjonali)** *nhar il-21 ta' Novembru 2019 u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'ċirkostanzi simili għal dawk odjerni, iżda fejn il-ksur lamentat sab l-oriġini tiegħu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk xorta waħda japplika l-istess insenjament għall-każ odjern, il-Qorti saħansitra laqgħat t-talba biex jiġi żgumbrat l-*

intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.

xx. Illi in vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed isofri leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu ta' proprjeta' kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti u għandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat, tordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond de quo.

***GĦALDAQSTANT** ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, sabiex jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:*

***1) Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati **Ciantar Brothers Limited (C-577)** għall-fond 35, Church Wharf, Marsa, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi.*

***2) Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi.*

***3) Tillikwida** l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Liġi.*

***4) Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni.

2. Rat illi fis-26 ta' Novembru 2021, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1. *Illi qabel xejn ikun xieraq li r-rikorrenti jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-maħżen bin-numru 35 f'Church Wharf fil-Marsa u kif ukoll li jressqu prova tal-ftehim tal-kirja li huma qegħdin jattakkaw b'din il-kawża. Barra minn hekk, l-istess rikorrenti jeħtiġilhom jippruvaw ukoll li din il-kirja hija soġġetta għall-**Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri Ta' Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta)** u għall-**artikoli 1531D u 1531I tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta**. Għalkemm fil-premessi tar-rikors konvenzjonali tagħhom ir-rikorrenti jilmentaw mit-tħaddim tal-**artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16**, ma jidhirx li dan l-artikolu japplika għal-każ de quo għaliex il-kirja inkwistjoni ma jidhirx li hija waħda residenzjali. F'kull każ, fid-dawl ta' din l-inċertezza, ikun xieraq li r-rikorrenti jispeċifikaw l-iskop li għalih il-proprjeta' inkwistjoni ġiet oriġinarjament mikrija;*

2. *Illi r-rikorrenti qegħdin jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-**Kapitoli 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta** mil-lenti tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.** Għal dan l-ilment l-esponent iwieġeb li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

3. *Illi f'dan il-każ l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjetà mikrija mir-rikorrenti jaqa' fl-ambitu tal-proviso tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** peress li l-miżura ċensurata mir-rikorrenti hija waħda legali għaliex it-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll tal-valur tal-kera għall-skopijiet kummerċjali toħroġ mil-liġi stess;*

4. *Illi l-iskop ta' din il-liġi għandu għan leġittimu u huwa fl-interess pubbliku għaliex il-protezzjoni ta' fondi kummerċjali, barra li hija maħsuba biex tippreżerva l-vijabbilità ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, din tipproteġi l-impjiegi tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, tivvantaġġja lill-konsumatur u tipprovdi stabbilità fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-ażjendi;*

5. *Illi l-kwantum tal-kera li kellu jitħallas għall-kiri ta' dan il-fond u l-kundizzjonijiet l-oħra lokatizzji, jidher li ġew imposti mill-awturi tar-rikorrenti stess bi qbil mal-kumpannija intimata mingħajr l-intervent tal-Istat. Meta l-awturi tar-rikorrenti ffissaw il-kera huma kienu jafu kemm kien sejjer ikun il-valur tal-kera wara l-għeluq oriġinali tagħha. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw fuq il-valur baxx tal-kirja. Ma kienx l-Istat li ddetta l-ammont ta' kemm kellha tkun il-kera. Multo magis imbagħad ma kien hemm xejn fil-liġi li kien iżomm lill-awturi tar-rikorrenti li jistabbilixxu awmenti perijodiċi tal-kera;*

6. *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, qiegħda tiżdied bil-ħamsa fil-mija kull sena, li ċertament mhijiex żieda negliġibbli;*

7. *Illi magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera skont l-**artikolu 1531I tal-Kap 16 tal-Liġijiet** mhijiex għal dejjem imma hija maħsuba li tintemm fl-2028, li mhuwiex daqstant 'il bogħod. Barra minn dan, il-manutenzjoni ordinarja li tolqot il-post mikri tmiss biss lill-okkupanti u mhux lis-sidien;*

8. *Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** u għalhekk kull talba marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex mistħoqqa;*

9. *Illi barra minn hekk, ġialadarba r-rikorrenti qegħdin jallegaw ksur tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll**, fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-**artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta**, huma ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi li ġew qabel it-30 ta' April 1987. F'kull każ, ir-rikorrenti ma jistgħu qatt jiġu kkumpensati u/jew mħallsa xi danni għal perjodi li fihom huma ma kellhom l-ebda jedd legali li jirċievu l-kera;*

10. *Illi fid-dawl ta' dan kollu, ġialadarba ma hemmx ksur konvenzjonali, ma jistgħux jintlaqgħu t-tieni, it-tielet u r-raba' talba tar-rikorrenti;*

11. *Illi fl-aħħarnett, jekk permezz tal-ewwel talba tar-rikorrenti, senjatament fejn huma qegħdin jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tagħti r-rimedji kollha li hija jidhrilha li huma xierqa fiċ-ċirkostanzi, l-istess rikorrenti jridu jfissru li din l-Onorabbli Qorti għandha tordna l-iżgumbrament tal-kumpannija intimata mill-fond inkwistjoni, l-esponent umilment jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tiddeċiedi dwar talba bħal din. Konsegwentement, u jekk dan huwa l-każ, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll;*

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

***Għaldaqstant** fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.*

3. Rat ir-risposta tas-soċjeta' Ciantar Brothers Limited ippreżentata fl-14 ta' Jannar 2022, fejn laqgħet għal dak mitlub billi qajjmet is-segwenti difiżi:

    1. *Illi preliminarjament is-soċjeta' intimata ma hijiex il-leġittimu kontradittur u għandha tiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju billi l-lanjanza tar-rikorrenti hija kontra l-liġi li tikkontrolla l-użu li jista' jsir*

mill-propjeta' tar-rikorrenti u mhux fil-konfront ta' xi aġir partikolari ta' l-intimat.

2. *Illi l-intimata ma hijiex qed tivvjola xi dritt fondamentali tar-rikorrent u inoltre in kwantu hija tavvalixxi ruħha mil-liġi viġenti ma tistax titqies li qiegħda b' xi mod tikkawża vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti.*

3. *Illi minghajr preġudizzju għas-suespost, f'każ li din l-Onorabbli Qorti sib li fil-fatt kien hemm leżjoni ta' drittijiet fundamamentali, ir-rimedju għandhu jingħata mill-istat u mhux mil-persuna li tkun mxiet mal-parametri ta' liġijiet viġenti, għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċġuda fil-konfront tal-intimati.*

4. *Illi inoltre l-intimat tagħmel riferenza għar-risposta magħmula mill-Avukat tal-Istat għar-rikors tar-rikorrent u tagħmel dik ir-risposta u dawk l-eċċezzjoniijiet tagħha.*

Provi

4. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mir-rikorrenti flimkien mar-rikors promotur, ossija s-segwenti:

• Dok. A	Kuntratt tal-14 ta' April 1965 fl-atti tan-Nutar Rosario Frendo Randon
• Dok. B	Emenda fl-istatut tas-soċjeta' rikorrenti
• Dok. C	Emenda fl-istatut tas-soċjeta' rikorrenti
• Dok. D	Apertura tas-suċċessjoni mill-Qorti Ċivili (Sezzjoni ta' Ġurisdizzjoni Volontarja) fid-19 ta' Novembru 2015
• Dok. E	Kuntratt tal-20 ta' April 2016 fl-atti tan-Nutar Peter Fleri Soler
• Dok. F	Dikjarazzjoni causa mortis tal-14 ta' Frar 2018 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar

5. Rat l-affidavit ta' **Erika Portanier** ippreżentat flimkien mar-rikors promotur (fol 6-7).

6. Rat illi fid-9 ta' Frar 2022, il-Qorti appuntat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex taċċedi fuq il-fond meritu tal-kawża odjerna, u fuq talba tar-rikorrenti, tqis il-valur lokazzjoni ta' l-istess fond mis-sena 1987 'il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti.

7. Rat illi fit-3 ta' Mejju 2022, wara illi semgħet lill-partijiet, il-Qorti ddiriġiet lill-Perit Tekniku sabiex tagħmel l-istimi tagħha fuq bażi kummerċjali stante illi l-fond kien warehouse li jintuża għal xogħol kummerċjali.

8. Rat illi fil-11 ta' Lulju 2022 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fl-4 ta' Awissu 2022 (fol 65).

9. Rat illi saru domandi in eskussjoni da' parte tas-soċjeta' intimata (fol 91) fil-21 ta' Diċembru 2022 għal liema domandi rrispondiet il-Perit Tekniku b'nota ppreżentata fit-30 ta' Jannar 2023 (fol 97).

10. Rat in-nota tas-soċjeta' intimata ppreżentata fil-21 ta' Diċembru 2022 b'rapport tal-Perit Patrick Calleja (fol 83).

11. Rat illi fis-7 ta' Frar 2023, ir-rikorrenti iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

12. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mis-soċjeta' intimata fl-4 ta' April 2023, ossija serje ta' riċevuti ta' spejjeż minnha inkorsi sabiex ittejjeb l-istat u l-użu tal-fond meritu tal-kawża odjerna. (Fol 109 sa 145)

13. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mis-soċjeta' intimata fit-22 ta' Ġunju 2023, ossija prospett tal-kirjiet imħallsa mis-soċjeta' intimata lir-rikorrenti mill-20 ta' Ottubru 2012 sad-19 ta' Ottubru 2023. (fol 148 - 181)

14. Semgħet ix-xhieda ta' **David Attard**, rapprezentant tas-soċjeta' intimata u mogħtija fid-29 ta' Novembru 2023. (fol 183 sa 185)

15. Rat illi fid-29 ta' Novembru 2023, ġie dikjarat illi l-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

16. Rat illi fid-29 ta' Novembru 2023 il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet.

17. Rat illi fl-4 ta' Diċembru 2023, ir-rikorrenti ippreżentaw is-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub.

18. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub ta' l-Avukat tal-Istat ippreżentati fl-1 ta' April 2024.

19. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub tas-soċjeta' intimata ippreżentati fil-5 ta' April 2024.

20. Rat illi fil-5 ta' April 2024 il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Fatti tal-każ

21. Jirriżulta li l-fond meritu tal-kawża odjerna, ossija 35, Church Wharf, Marsa, huwa propjeta' tar-rikorrenti li huma wirtu, għal nofs indiviż mingħand Josephine Pisani, l-aħwa Pisani u s-soċjeta' en collectif Pisani Brothers u għal nofs indiviż ieħor mis-suċċessjoni ta' Myriam Cassar u Felicity Calleja.

22. Jirriżulta illi l-fond fuq imsemmi kien inkera lis-soċjeta' intimata Ciantar Brothers Limited, sa mis-snin tmenin, u dana versu kera ta' €596.22 fis-sena.

23. Jirriżulta illi l-fond jintuża bħala maħżen għax-xogħol tas-soċjeta' intimata Ciantar Brothers Limtied, illi, minn tali warehouse tipprovdi 'warehousing services' u, fi kliem ir-rappreżentant tagħha, David Ciantar, tħaddem madwar ħamsa u tletin persuna. (fol 183)

Rapport Peritali

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

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[1] u mill-komputazzjonijiet magħmula minnha:

a. ***Illi l-esponenti tistma l-valur fis-suq miftuħ fid-data tal-31 ta' Awwissu 2021[2] tal-fond '35, Il-Moll tal-Knisja, il-Marsa', bil-pussess battal, u li għandu kejl kumulattiv internament ta' ċirka 173 metru kwadru, u bitħa ta' wara ta' ċirka 66 metru kwadru, għall-valur ta' €456,000 (Erba' mija u sitta u ħamsin elf ewro) u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta' €22,800 fis-sena (Tnejn u għoxrin elf u tmien mitt ewro)[3].***

b. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2017 huwa ta'* ***€20,192 fis-sena (Għoxrin elf, mija u tnejn u disgħin ewro).***

c. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2012 huwa ta'* ***€17,029 fis-sena (Sbatax-il elf u disgħa u għoxrin ewro).***

d. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2007 huwa ta'* ***€12,634 fis-sena (Tnax-il elf, sitt mija u erbgħa u tletin ewro).***

e. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2002 huwa ta'* ***€9,540 fis-sena (Disat elef, ħames mija u erbgħin ewro).***

f. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1997 huwa ta'* ***€6,914 fis-sena (Sitt elef, disa' mija u erbatax-il ewro).***

g. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1992 huwa ta'* ***€4,207 fis-sena (Erbat elef, mitejn u seba' ewro).***

h. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1987 huwa ta'* ***€2,877 fis-sena (Elfejn tmien mija u sebgħa u sebgħin ewro).***

i. *Illi l-fond qed jintuża bħala maħżen kummerċjali*

j. *Illi l-fond jinsab fi statt aċċettabbli.*

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

19. Il-Qorti tosserva illi saru domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku kif ukoll ġie ppreżentat rapport tal-Perit Patrick Calleja bħala espert ex-parte li ġie a konjizzjoni tal-Perit Tekniku wkoll, iżda l-Perit Tekniku ma biddlitx il-konklużjonijiet tagħha, u għalhekk il-Qorti tqis illi ma hemm ebda raġuni 'l għaliex ma għandhiex tagħmel tagħha l-konklużjonijiet peritali.

---

[1] https://ecourts.gov.mt/onlineservices/
[2] Sal-preżentata tar-rikors ġuramentat tal-31 ta' Awwissu 2021.
[3] €1,900 fix-xahar. Il-valur fis-suq miftuħ ta' €456,000 ġie kapitalizzat bit-5%.

Difiżi mqajjma

19. Jirriżulta illi l-intimata soċjeta' Ciantar Brothers Limited, fid-difiża tagħha, fost il-varji difiżi mqajjma, filwaqt li tinsisti illi hija ma kinetx il-leġittimu kontradittur u ma kellhiex tiġi mġiegħla tħallas kumpens, saħqet illi hija dejjem ħallset skond il-Liġi u l-fond huwa l-uniku fond min fejn topera kummerċjalment u għamlet investiment konsiderevoli riċentement, u għalhekk ma għandhiex tiġi żgumbrata minn hemm.

20. Jirriżulta illi l-Avukat tal-Istat mill-banda l-oħra oġġezzjona għat-talba kif redatta mir-rikorrenti fejn, prinċipalment, saħaq ma huwiex minnu li bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att X tal-2009 u senjatament l-artikolu 1531D u 1531I tal-Kap 16, qed jiġu leżi lir-rikorrenti d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetajiet in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Każ kontra s-soċjeta' Ciantar Brothers Limited</u>

19. L-intimata soċjeta' Ciantar Brothers Limited, fost id-difiżi tagħha, tqajjem l-eċċezzjoni illi ma huwiex il-leġittimu kontradittur u għalhekk ma għandhiex tagħmel tajjeb għad-danni.

20. Hawnhekk, il-Qorti jidhrilha illi huwa opportun illi tagħmel referenza għal dak illi qalet l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tas-27 ta' Ottubru, 2021 fil-kawża fl-ismijiet **Michael Farrugia et -vs- l-Avukat tal-Istat et,** fejn dwar il-kwistjoni tal-leġittimu kontradittur kif ukoll responsabbilta' tad-danni ġie trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjeż f'kawża simili u sostniet is-segwenti:

> *19. Fir-rigward ta' dan l-aggravju, din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza tagħha tas-6 t'Ottubru, 2020, fl-ismijiet Michael Farrugia et v. l-Avukat Ġenerali et fejn ġie kkonsidrat dan il-punt fir-rigward ta' ċirkostanzi prattikament identiċi, u ġie spjegat illi:*
>
> *"... Kienet l-Awtorita` intimata llum appellata li oriġinarjament ħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni fis-26 ta' Frar 1975 u kienet l-istess Awtorita` li sussegwentement allokat il-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera lill-intimata l-oħra Grace Ciantar fit-18 ta' Mejju 1981. Huwa minnu fl-20 ta' Awwissu 2007 l-imsemmija Awtorita` neħħiet ir-rekwiżizzjoni u illum l-intimati Grace Ciantar u binha Renald Ciantar għadhom jokkupaw l-istess fond unikament taħt il-protezzjoni tal-Kap. 69. Iżda dan ma jfissirx li l-Awtorita` m'għandhiex twieġeb, għallinqas in parte, għall-ksur lamentat mir-rikorrenti ladarba kienet hi li għabbiet il-fond bl-inkwilinat in kwistjoni.*
>
> *10. Kuntrarjament għal dak deċiż mill-Ewwel Qorti, m'huwiex minnu li l-ebda talba fir-rikors promotur ma tirreferi għall-Awtorita` intimata. L-ewwel talba tar-rikorrenti hija waħda wiesgħa u tirreferi għall-fatti kollha li wasslu għall-ksur lamentat, inter alia l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni maħruġ mill-Awtorita` intimata. Mhuwiex għalhekk eskluż, f'każ ta' sejbien ta' vjolazzjoni*

tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, li l-istess Awtorita` tiġi kundannata tħallashom danni pekunarji u/jew non-pekunarji, kif mitlub fil-ħames talba."

20. Il-Qorti taqbel ma' dan ir-raġunament u tagħmlu tagħha f'din il-kawża wkoll. Is-sentenza msemmija titratta proprju l-istess atturi u l-istess ċirkostanzi fattwali, ħlief għall-identita` tal-inkwilina konvenuta, u l-fond mertu tal-kawża. Għaldaqstant il-Qorti ma tqisx illi teżisti raġuni valida sabiex tiddipartixxi mill-insenjament hawn fuq ċitat, u lanqas ma għandha xi żżid ma' dak li ngħad.

....

22. Fir-rigward tal-eċċezzjonijiet fil-mertu tal-Awtorita` appellata dwar l-ordni ta' rekwiżizzjoni il-Qorti tirrileva illi minkejja l-fatt li r-rekwiżizzjoni kienet fl-interess pubbliku u kienet intiża sabiex tilħaq għan fl-interess ġenerali, jibqa' l-fatt illi l-liġi li kienet tikkontrolla l-quantum tal-kera ħolqot sproporzjon bejn l-interessi tas-sidien u l-interess ġenerali. B'konsegwenza ta' dan l-atturi sofrew leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

23. Dwar l-eċċezzjoni tal-Awtorita` appellata li din il-Qorti m'hijiex kompetenti sabiex takkorda danni, din il-Qorti tfakkar illi skont il-liġi il-Qrati Kostituzzjonali għandhom il-poter li jagħtu kwalunkwe rimedju li jħossu li huwa xieraq fiċ-ċirkostanzi, u m'hemm l-ebda liġi li teskludi l-poter ta' din il-Qorti li takkorda danni pekunjarji. Għalkemm huwa minnu illi d-danni akkordati minn din il-Qorti m'humiex ekwivalenti għad-danni mogħtija fi proċeduri ċivili, jibqa' l-fatt illi din il-Qorti għandha l-obbligu u l-poter illi tagħti dawk ir-rimedji neċessarji sabiex l-attur jiġi reintegrat fl-istat li kien qabel ma seħħ il-ksur ta' drittijiet fondamentali konstatat. F'każ bħal dan, dan ma jistax isir jekk il-Qorti ma takkordax kumpens pekunjarju li jagħmel tajjeb għat-telf, jew almenu parti minnu, subit mill-atturi. Għalhekk din l-eċċezzjoni hija manifestament infondata u fiergħa.

21. In vista tat-tagħlim mogħti mill-Qorti Kostituzzjonali, wara deċiżjoni ta' dina l-Qorti, kif komposta, ma hemm ebda raġuni għaliex din il-Qorti għandha tilqa' tali linja difensjonali.

22. Is-soċjeta' intimata wkoll saħqet illi hija ma kellhiex tbagħti konsegwenzi, stante illi hija dejjem ottemperat ruħha mal-Liġi u qegħdin fil-fond b'mod legali. Hawnhekk il-Qorti tagħmel referenza għall-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża '**Paul Deguara Caruana Gatto vs l-Avukat Ġenerali et,** deċiża fis-27 ta' Jannar 2021 (Rik Nru 106/18), fejn intqal is-segwenti:

u minnu li f'kawża ta' din ix-xorta l-qrati ma jordnawx l-iżgumbrament tal-inkwilin. Pero` wieħed irid jiftakar li d-dmir tal-Qorti hu li tiddeċiedi jekk il-liġi tiksirx il-jedd fundamentali tar-rikorrent u tagħti rimedju. Il-persuna li għandha twieġeb għall-ksur tal-jedd fundamentali hu l-Istat. Għalhekk il-Qorti, irrispettivament hijiex il-Prim' Awla jew din il-Qorti, ma tordnax l-iżgumbrament ġialadarba dak huwa rimedju kontra l-privat.

23. Din il-Qorti tosserva illi dana l-insenjament japplika prettament għar-residenzi u mhux, għalhekk, għal każ odjern, fejn il-fond meritu tal-kawża odjerna, huwa fond kummerċjali. Madanakollu, il-Qorti ma tistax ma tosservax illi jidher li fis-snin reċenti, s-soċjeta' intimata għamlet xogħol konsiderevoli ta' manutenzjoni u riprestinazzjoni tal-fond u dana bis-saħħa ta' dak stabbilit fl-Artikolu 1531I tal-Kap 16 fejn tipprovdi li kirja kummerċjali tintemm sa l-aħħar tas-sena 2028. Għalhekk din il-Qorti ser tagħti piż lil tali fatturi fid-deċiżjoni finali tagħha, kif ser jiġi pprovdut aktar 'l isfel.

24. L-intimat qajjem ukoll varji difiżi oħra, illi anke l-Avukat tal-Istat qajjem, u għalhekk ikun opportun illi jiġu kkunsidrati flimkien mad-difiżi tal-Avukat tal-Istat.

Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le

21. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi 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, s-soċjeta' Ciantar Brothers Limited , u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

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

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

23. 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."*

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

25. Ġie eċċepit ukoll, madanakollu, li bl-emendi li seħħu matul iż-żminijiet fosthom bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 f'Lulju 2021, skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huma jistgħu jitolbu lill-Bord Li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-2% fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni.

26. Ir-rikorrenti, mill-banda l-oħra, b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, sostnew 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 mir-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.

27. 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)."*

28. 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.

29. Fil-każ suċitat ingħad:

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

30. 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).

31. 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."

32. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera protetta, u għalhekk koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, peress illi kienet kera li jidher li kienet ilha sa mis-snin tmenin. Għalhekk ma hemm ebda dubju illi dina kienet kirja protetta mill-Liġi.

33. Ir-rikorrenti jikkontendu illi l-kera ta' fond kummerċjali li kien qed jitħallas kienet waħda miżera, fejn jikkontendu illi l-kera kienet ta' €596.22 fis-sena. Jiġi osservat illi filwaqt illi s-soċjeta' intimata kienet f'posizzjoni illi tipprovdi prospett ta' kera mħallsa lir-rikorrenti minn Ottubru 2012 sa' Ottubru 2023, ir-rikorrenti ma ppreżentaw ebda tip ta' prova u/jew prospett dwar kemm irċevew bħala kera sa minn meta qed jikkontendu illi seħħet il-leżjoni, ossija 1987. Kull ma llimitaw ruħhom li jgħidu hija illi l-kera kienet ta' €596.22. In vista ta' tali faqar ta' provi w in-nuqqas tar-rikorrenti illi jressqu l-aktar ħaġa sempliċi illi setgħu jagħmlu, ossija prospett dwar kemm daħlu flus, din il-Qorti ser tqis illi l-kera minnhom dikjarata ta' €596.22 fis-sena kienet perċepita mill-istess rikorrent sa mis-sena 1987 'il quddiem.

34. Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrenti huwa bbażat 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 ir-rikorrent.

35. 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).

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

27. Huwa paċifiku ormaj fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, li l-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjeta` tal-individwu skond l-artikolu konvenzjonali fuq ċitat, u għalhekk il-każ odjern għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dak l-artikolu. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat ikun jaqa' taħt dak l-artikolu, hemm bżonn li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-komunita` u l-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-individwu. Is-silta li ssegwi tiġbor fiha l-eżerċizzju sħiħ li għandha tagħmel il-Qorti fid-determinazzjoni tagħha dwar il-vertenza jekk seħħitx jew le.

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

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

kumpens xieraq. L-ewwel Qorti ma setgħetx tasal għal konklużjoni mod ieħor tenut kont tal-fatturi kollha negattivi li jxeqilbu l-miżien tal-proporzjonalita` kontra r-rikorrent Apap Bologna.

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

38. Jiġi osservat wkoll illi s-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.

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

40. 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-intimati f'dan ir-rigward, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

Kumpens

41. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, talbu lill-Qorti sabiex tipprovdielhom 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.

42. Ġialadarba 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.

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

44. Jirriżulta li r-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

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

46. Jirriżulta illi r-rikorrent talbu illi kwalsiasi kumpens jitqies mis-sena 1987 'il quddiem.

47. Jirriżulta, mhux mill-provi foqra tar-rikorrenti, iżda mix-xhieda ta' David Ciantar, rappreżentant tas-soċjeta' intimata, illi l-kirja kienet bdiet fis-snin tmenin. Għalhekk, kwalsiasi kumpens jista' jingħata biss minn dakinhar illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol daħal in vigore abbażi tal-Kap 319, ossija mill-1 ta' Mejju 1987.

48. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn **<u>Mejju tas-sena 1987</u>** 'il quddiem.

49. Jirriżulta wkoll illi fil-każ odjern, kirja tan-natura odjerna, ossija waħda kummerċjali, hija protetta mill-Artikolu 1531I tal-Kap 16 illi jipprovdi li:

> *Kuntratt li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 u li jibqa' jiġġedded awtomatikament jew fid-diskrezzjoni unika tal-inkwilin, għandu jiġi meqjus daqs li kieku hu wieħed għal żmien indeterminat u b'hekk jiġi jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew għaddejjin mill-1 ta' Ġunju, 2008.*

50. Jirriżulta wkoll illi l-leġislatur, sal-ġurnata ta' llum, għadu ma pprovdiex għal tali kirjiet u għalhekk tali ksur jista' jibqa' għaddej sa' l-1 ta' Ġunju 2028, bir-riżultat illi r-rikorrenti ma għandhom fil-pussess ebda rimedju ieħor fil-preżent sabiex jirrimedjaw għall-ksur tagħhom.

51. Il-Qorti tosserva illi, għalhekk, l-ksur ravviżat minn dina l-Qorti baqa' għaddej waqt illi l-kawża odjerna kienet qed tinstema' u għalhekk din il-Qorti trid tieħu konjizzjoni ta' dana il-fatt. Madanakollu, peress illi dina l-Qorti ser tipprovdi rimedju ieħor aktar 'il quddiem, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jingħata sa meta s-sentenza odjerna ngħatat, u dana peress illi r-rikorrenti ser jingħataw rimedju ieħor adegwat għall-perjodu ta' wara.

52. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi f'dan il-każ, il-kumpens għandu jiġi meqjus sad-data tas-sentenza odjerna, madanakollu, għal fini ta' prattiċita', ser tqis il-kumpens dovut sa l-**<u>1 ta' Mejju 2024</u>**, u dan għar-raġunijiet fuq stabbliti.

53. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Mejju 1987 sa Mejju 2024, ossija sebgħa u tletin (37) sena.

<u>Kumpens - Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji</u>

54. 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 mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu il-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158."

55. 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."

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

57. Hawnhekk il-Qorti tagħmel referenza għal dak gia osservat minnha f'paragrafu 33 aktar 'il fuq, u ser tqis illi l-kera perċepita kienet ta' €596.22 għas-sebgħa u tletin sena ta' leżjoni illi stabbiliet dina l-Qorti, total ta' €22,060.14.

58. Dwar id-danni non-pekunjarji, din il-Qorti tagħmel referenza għall-każ **Carmel Mifsud vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Jannar 2024, fejn, f'ċirkostanzi simili għal dawn tal-każ odjern, il-Qorti qieset li d-danni non-pekunarji kellhom ikunu ta' € 1,000, u dana anke in linja ma' sentenza preċedenti tagħha stess fl-ismijiet 'Maria Concetta Deguara Caruana Gatto vs Philip Farrugia' (App 142/21), dwar dan il-Qorti Kostituzzjonali kellha dan xi tgħid:

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

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

60. Jidher ċar, għalhekk, illi ma hemm ebda raġuni 'l għaliex ma għandhiex din il-Qorti tqis illi jkun ġust u ekwu illi kumpens non-pekunjarju għandu jkun ta' €100 għal kull sena, filwaqt illi tqis, bħalma ġia osservat aktar 'il fuq, illi kwalsiasi danni non-pekunjarji għandhom jingħataw għall-perjodu fuq indikat.

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

Danni Pekunjarji								
Minn	**Sa**	**Kera Perċepibbli (€)**	**Snin**	**Xhur**	**TOTAL**			
Mejju	Mejju							
1987	1992	2877	5		14385			
1992	1997	4207	5		21035			
1997	2002	6914	5		34570			
2002	2007	9540	5		47700			
2007	2012	12634	5		63170			
2012	2017	17029	5		85145			
2017	2021	20192	4		80768			
2021	2024	22,800	3		68400			
	Numru ta' Snin		37					
				TOTAL	415173			
			Naqqas 30%		124551.9			
		Bilanċ				290621.1		
			Naqqas 20%			58124.22		
				TOTAL Danni Pekunjarji			232496.88	
Kera Mħallsa								
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**				
1987	2024	596.22	37	22060.14				
		TOTAL		22060.14				
				Naqqas Kera Mħallsa			22060.14	
				BILANĊ Danni Pekunjarji				210436.74
Danni Non Pekunjarji								
Kumpens €	**Snin**	**Total**						
100	37	3700						
				ŻID Danni Non Pekunjarji				3700
			TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji					214136.74

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

63. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għal fond kummercjali 35, Church Wharf, Marsa għandu jkun ta' **mitejn u erbgħatax-il elf, mija u sitta u tletin Euro (€214,136).**

Rimedju Ulterjuri

64. Din il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti talbu wkoll illi l-fond jiġi mgħoddi lura lilhom.

65. Jirriżulta illi s-soċjeta' intimata, reċentement, għamlet xogħolijiet inġenti ta' manutenzjoni u ristrutturar tal-fond, ammontanti għal aktar minn €70,000, kif jidher mid-dokumentazzjoni minnhom ppreżentati, u dana peress illi r-rikorrenti qatt ma taw xi indikazzjoni lis-soċjeta' intimata illi huma riedu, f'xi mument, jieħdu lura l-fond f'idejhom.

66. Għalhekk, ċertament ma jkunx ġie milħuq il-bilanċ ġust u ekwu fuq il-partijiet jekk is-soċjeta' intimata, ben konsapevoli tal-limitazzjonijiet imposti fuqha mill-Artikolu 1531I tal-Kap 16, ossija illi l-kirja tittermina fl-1 ta' Ġunju 2028, issa tiġi ordnata illi tiżgombra minn tali fond, wara illi għamlet investiment inġenti fl-istess fond.

67. Madanakollu, in vista tal-fatt illi dina l-Qorti qiegħda tiddikjara li tali protezzjoni għandha titqies bħala leżiva għar-rikorrenti, huwa naturali li dina l-Qorti tkun trid tagħti rimedju lir-rikorrenti sabiex jiġi assikurat li tali leżjoni ma tibqax isseħħ.

68. Għalhekk, filwaqt illi l-Qorti tiddikjara illi s-soċjeta' intimata ma tistax tibqa' tibbenefika minn dak pprovdut fl-Artikolu 1531 tal-Kap 16 u kwalsiasi leġislazzjoni oħra illi teżisti fil-preżent u li tista' teżisti fil-futur li biha jkollha dritt illi tibqa' tokkupa l-fond kummerċjali mingħajr il-kunsens espress tar-rikorrenti, tqis illi jkun ġust u ekwu illi l-istess soċjeta' intimata tibqa' tokkupa tali fond kummerċjali sa' l-1 ta' Ġunju 2028, versu l-ħlas ta' kera kif stabbilit mill-Perit Tekniku, ossija €22,800 fis-sena, pagabbli sitt xhur bil-quddiem.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti proċesswali kollha ppreżentati quddiemha u wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensur tar-rikorrenti, u tal-Avukat tal-Istat tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tilqa l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-Avukat tal-Istat fejn jirrigwardaw il-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.

Tilqa' l-**Ewwel Talba** billi:

Tiddikjara u illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta u ta' l-Att X tal-2009 jagħtu dritt

ta' rilokazzjoni lis-soċjeta' intimata Ciantar Brothers Limited għall-fond kummerċjali 35, Church Wharf, Marsa.

Tiddikjara illi s-soċjeta' intimata Ciantar Brothers Limited ma għandhiex aktar d-dritt illi tistrieħ fuq dak ipprovdut fl-Artikolu 1531I tal-Kap 16 filwaqt illi:

Tawtorizza lis-soċjeta' intimata Ciantar Brothers Limited tibqa' tokkupa l-fond kummerċjali 35, Church Wharf, Marsa b'titolu ta' kera li jiskadi fl-1 ta' Ġunju 2028, versu l-ħlas ta' kera fl-ammont ta' €22,800 fis-sena, pagabbli sitt xhur bil-quddiem, l-ewwel ħlas ikun dovut mill-1 ta' Ġunju 2024.

Tilqa' t-**Tieni, Tielet u Raba' talba** u:

Tiddikjara illi l-intimat Avukat ta' l-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni fuq stabbilita.

Tillikwida l-kumpens li għandha titħallas lir-rikorrenti fis-somma ta' **mitejn u erbgħatax-il elf, mija u sitta u tletin Euro (€214,136)**u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **mitejn u erbgħatax-il elf, mija u sitta u tletin Euro (€214,136)** kif hekk likwidata.

Dwar spejjeż, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' l-ispejjeż tar-rikorrenti, filwaqt illi s-soċjeta' intimata Ciantar Brothers Limited għandha terfa' l-ispejjeż tagħha.

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

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur