FIL-PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Onor. Imħallef Dr. Aaron M. Bugeja M.A. (Law), LL.D. (melit)

Illum 27 ta' Ġunju 2024

Rikors numru 85/2022

Mariella Shaw (K.I. 0406563M)
Ruth Vassallo (K.I. 0299074M)
Josephine Soler (K.I.0548565M)
Carmen Vassallo (K.I. 0384567M)
Raymond Vassallo (K.I. 0303462M)

vs.

L-Avukat tal-Istat
Invicta Limited (C 1841)

Il-Qorti rat is-segwenti:

A. RIKORS

1. Rat ir-rikors ta' Mariella Shaw et ippreżentat fis-16 ta' Frar 2022, permezz ta' liema talbu hekk:

   Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli qorti jogħġobha salv kull dikjarazzjoni xierqa u opportuna oħra:

i) Tiddikjara li bil-fatti kif premessi, u bil-kontinwata okkupazzjoni tal-fond konsistenti f'showrrom li ġġib l-isem 'Invicta' u li tinsab fi Triq il-Kbira kantuniera ma' Triq Patri G. Spiteri Fremond, Hal Qormi, mingħajr il-ħlas ta'

kumpens adegwat, u li jirrifletti l-valur tas-suq u bl-applikazzjonijiet tal-liġijiet li ppermettew u għadhom qed jippermettu t-tiġdid tal-kirja favur is-soċjetà intimata, ġew u għadhom qed jiġu ivvjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319).

ii) Konsegwentement, tiddikjara li s-soċjetà intimata ma tistax tavalixxi ruħha mil-liġijiet fuq indikati, biex tistabbilixxi titolu għall-okkupazzjoni ta' l-istess fond u inoltre`, tikkundanna lis-soċjetà intimata tirritorna l-pussess tal-fond fuq imsemmi lura f'idejn ir-rikorrenti.

iii) Tillikwida u takkorda kull kumpens xieraq dovut favur ir-rikorrenti għall-kontinwità okkupazzjoni tal-fond bi vjolazzjoni ta' drittijiet tal-esponenti kif fuq ingħad, kemm dawk morali kif ukoll pekunarji, u ta' kull telf anċillari soffert mir-rikorrenti, u tordna li l-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens lir-rikorrenti.

iv) Taghti lill-esponenti kull ordni u r-rimedju ieħor xieraq jew opportun biex tiġi spjegata l-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom hawn lamentata.

2. Rat ir-risposta ta’ Invicta Limited ippreżentata fis-7 ta’ April 2022, permezz ta’ liema għar-raġunijiet premessi opponiet għat-talbiet.

3. Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fis-7 ta' April 2022.

4. Rat li b’digriet tat-12 ta’ April 2022, din il-Qorti diversament ippreseduta, innominat lill-Perit Tekniku Mario Cassar sabiex jirrelata dwar il-valur kummerċjali tal-post in kwistjoni, kif ukoll il-valur lokatizju mis-sena 2012 sal-lum. (fol 70).

5. Rat li ġie ippreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar fid-9 ta' Mejju 2022, liema rapport ġie maħluq fis-26 ta' Mejju 2022 (fol 108 *et sequitur*).

6. Rat in-nota tar-rikorrenti ippreżentata fl-10 ta’ Novembru 2022, bid-domandi in eskussjoni lill-Perit Mario Cassar (fol 126).

7. Rat in-nota ta' Invicta Limited ippreżentata fil-11 ta’ Novembru 2022, li permezz tagħha, ippreżentaw id-domandi in eskussjoni lill-perit tekniku (fol 135).

8. Rat it-tweġibiet tal-Perit Tekniku Mario Cassar għad-domandi in eskussjoni bil-miktub ippreżentati fit-12 ta' Diċembru 2022 (fol 143).

9. Rat li l-Perit Tekniku Mario Cassar xehed viva voċe in eskussjoni fid-9 ta' Frar 2023 (fol 149).

10. Rat is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippreżentata fl-10 ta’ Novembru 2023.

11. Rat is-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentati fil-11 ta' Diċembru 2023.

12. Rat ix-xhieda kollha, id-dokumenti u l-atti proċesswali.

13. Rat li fil-verbal tal-10 ta’ Ottubru 2023, il-kawża tħalliet għas-sentenza.

B. FATTI TAL-KAŻ

14. Il-fatti tal-każ (in suċċint) huma li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond konsistenti f'showroom bl-isem ‘Invicta’ fi Triq il-Kbira kantuniera ma’ Triq Patri G. Spiteri Fremond, Hal Qormi. Dil-kirja l-ewwel saret fl-1974 minn missier Alfred Farrugia iġifieri Publius Farrugia għas-somma ta’ mija u ħamsin Liri Maltin (LM150) kull tlett 3 xhur. Imbagħad fil-15 ta' Lulju 1992, sar ftehim ta’ lokazzjoni ġdid bejn missier ir-rikorrenti John Mary Vassallo u s-soċjetà intimata Invicta Limited liema ftehim ġie eżebit bħala Dok A a fol 5 tal-proċess. F'dan il-ftehim Invicta Limited daħlet bħala inkwilina, il-kirja ġiet stipulata għal elf Liri Maltin (LM1000) fis-sena li kienet titħallas fl-ammont ta' mitejn u ħamsin liri Maltin (LM250) kull tliet xhur.

15. F'dan il-kuntratt il-ġdid ġie maqbul li din il-kirja kellha tkun għal perjodu ta' ħames (5) snin li jibdew b'effett mill-15 ta' Lulju 1992, liema perjodu kellu jiġġedded awtomatikament għal perjodi oħra ta' ħames (5) snin kull darba bil-kera tiżdied bir-rata ta' għaxra (10) fil-mija fil-bidu ta' kull perjodu sussegwenti ta' ħames (5) snin.

16. Missier ir-rikorrenti ġie nieqes fl-24 ta' April 2001, kif jidher miċ-ċertifikat tal-mewt esebit fol 91 tal-proċess. Minn dak iż-żmien beda jirċievi l-kera r-rikorrent Raymond Vassallo.

17. Il-kirja baqgħet għaddejja u l-kera titħallas inkluż bl-awmenti kif kienu maqbula sakemm, fit-30 ta' April 2013, ir-rikorrenti bagħtu ittra lis-soċjetà intimata[1] fejn infurmawha li ma kienux beħsiebhom ikomplu jġeddu l-kera wara l-14 ta’ Lulju 2017.

[1] esebita bħala Dok B mar-rikors promotur (fol 6).

18. Fid-19 ta’ Lulju 2017, Raymond Vassallo bagħat l-ittra esebita bħala Dok C fol 7 fejn filwaqt li bagħat lura l-ktieb tal-kera u ċ-ċekk fis-somma ta’ €937.87 rappreżentanti l-kera għall-perjodu de quo, reġgħa fakkarha li l-eredi ta’ John Mary Vassallo ma kienux qegħdin iġeddu l-kirja de quo. Huwa talab il-konsenja taċ-ċwievet tal-fond lura kif ukoll li riedu l-fond battal.

19. Minn hemm Invicta Limited bdiet tiddepożita l-kera taħt l-Awtorita tal-Qorti permezz ta' ċedoli ta' depożitu, li huma esebiti u immarkati bħala Dok E fol 24 *et sequitur*.

20. Fis-6 ta' Novembru 2019, r-rikorrenti bagħtu ittra legali lil Invicta Limited markata Dok F a fol 45, fejn talbu li l-kera tax-showroom in kwistjoni togħla. Mix-xhieda u mill-atti tal-każ, ma jirriżultax li ntlaħaq ftehim dwar ir-rata tal-kera li kellha titħallas. Fil-fatt Invicta Limited irrispondiet b'ittri legali: l-ewwel ittra tat-28 ta' Settembru 2020, (Dok G a fol 52), u b’ittra uffiċjali tal-5 ta' Ottubru 2020 (Dok H a fol 54). F'din l-aħħar ittra, is-soċjetà intimata irrilevat li ma kienetx qegħda tistrieħ fuq il-protezzjoni tal-liġi iżda fuq il-ftehim tal-lokazzjoni bil-miktub iffirmat, liema ftehim kien jipprevedi inkrimenti regolari fil-kera li kienu qegħdin jiġu applikati.

21. Madankollu Invicta Limited offriet li l-kera tiġi riveduta skont il-valur fis-suq kif indikat fl-istess ittra.

<u>EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI</u>

L-EWWEL EĊĊEZZJONI PRELIMINARI TAL-AVUKAT TAL-ISTAT

22. Illi permezz tal-ewwel eċċezzjoni preliminari, l-Avukat tal-Istat sostna li r-rikorrenti jridu jġibu prova xierqa tat-titolu tagħhom li jgawdu fuq il-fond mertu ta' dawn il-proċedura ix-showroom ‘Invicta’ li tinsab fi Triq il-Kbira kantuniera ma’ Triq Patri G. Spiteri Fremond Hal Qormi, u dan sabiex jiġi stabbilit interess ġuridiku tar-rikorrenti.

23. Imbagħad fin-nota tas-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat saħaq li huwa kien jinsab sodisfatt li r-rikorrenti wrew b'mod sodisfaċenti li huma kienu s-sidien attwali tax-showroom in kwistjoni. Għalhekk, l-Avukat tal-Istat ma baqgħax jinsisti aktar fuq l-ewwel eċċezzjoni tiegħu. Fil-fatt ġie osservat minn din il-qorti li r-rikorrenti ippreżentaw kopja tal-kuntratt fl-atti tan-nutar Joseph Agius datat 21

ta' Jannar 1967 Dok RV 1 fol 82 *et sequitur*, kif ukoll ġew esebiti kopji tar-riċerki testamentarji u testmenti relattivi għall-eredità tal-omm u tal-missier esebiti bħala dokumenti RV2 sa RV 10, fol 84 sa 104.

Għaldaqstant, f'dan l-istadju, din il-Qorti tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri dwar l-ewwel eċċezzjoni dwar it-titolu sollevata mill-Avukat tal-Istat.

IT-TIENI EĊĊEZZJONI PRELIMINARI TAS-SOĊJETA INTIMATA

24. Fit-tieni eċċezzjoni, is-soċjetà intimata ssostni li r-rikorrenti qed jimpunjaw il-validità tal-iskrittura tal-kera iffirmata bejn missierhom John Mary Vassallo u s-soċjetà intimata fuq bażi ta' dritt ċivili, billi qed jargumentaw li l-kirja hija nulla in kwantu stipulata għal żmien indefinit. Is-soċjetà intimata fl-istess eċċezzjoni, sostniet li r-rikorrenti messhom eżawrew ir-rimedji ordinarji disponibbli billi jimpunjaw l-iskrittura lokatizja.

25. Missier ir-rikorrenti, John Mary Vassallo, daħal fi ftehim mas-soċjetà intimata datat 15 ta' Lulju 1992 fejn huwa kkonċeda b'titolu ta' lokazzjoni lil Invicta Limited l-imsemmija showroom, b'effett mill-15 ta' Lulju 1992, fejn din il-kirja kienet għal perjodu ta' ħames (5) snin li kienet tiġġedded b'mod awtomatiku għal perjodi oħra ta' (5) ħames snin kull darba bil-kera togħla b'10 fil-mija (10%) fil-bidu ta' kull perjodu sussegwenti ta' (5) ħames snin.

26. Biss kemm fil-premessi kif ukoll fit-talbiet kif dedotti, bl-ebda mod ma jista' jingħad li r-rikorrenti qegħdin jimpunjaw il-validità ta' din l-iskrittura ta' lokazzjoni u li ġiet esebita a fol 5 tal-proċess. Jekk xejn huma jagħmlu riferenza għal argument fis-sens li ġaladarba dik il-kirja kienet magħmula għal perjodu ta' ħames snin rinnovabbli awtomatikament għal perjodi oħra ta' ħames snin kull darba kienet, effettivament, forma ta' kirja indeterminata u li allura in vjolazzjoni għad-divjet legali fuq kirjiet indeterminati. Biss dik mhix il-bażi tal-azzjoni tar-rikorrenti f'dan il-każ.

27. L-argument tar-rikorrenti mhux daqstant dirett lejn soluzzjoni ta' din il-vertenza fuq is-saħħa ta' dak l-argument, daqskemm li dik il-kirja kienet magħmula fil-qafas leġislattiv prevalenti dak iż-żmien li, kif magħqud ukoll mal-bidliet legali sussegwenti u ċjoe bid-dħul fis-seħħ tal-emendi tal-Att X tal-2009 fejn ġie introdott l-artikolu 1531I

tal-Kodiċi Ċivili[2] – kienet seħħet fil-konfront tagħhom vjolazzjoni tal-jeddijiet umani tagħhom konsistenti mill-fatt li minħabba l-okkupazzjoni tal-imsemmija showroom da parti ta’ Invicta Limited mingħajr ħlas ta’ kera u kumpens adegwat għal dak il-perjodu ta’ żmien kollu li jibqa’ fis-seħħ żgur sal-2028 - kienu qegħdin jiġu ivvjolati id-drittijiet umani tagħhom.

28. B’hekk indipendentement mill-possibilita ta’ rikors lejn il-forum ċivili ordinarju, jibqa’ l-fatt li l-punt legali wara t-talba huwa l-allegat ksur ta’ jeddijiet tal-bniedem minħabba s-sitwazzjoni legali maħluqa mill-liġijiet ċivili regolanti l-kirjiet viġenti fiż-żmien rilevanti għal dan il-każ, u li r-rikorrent jsostnu li kienu vjolattivi tad-drittijiet tagħhom.

Konsegwentement, għar-raġunijiet premessi l-Qorti sejra tiċħad it-tieni eċċezzjoni preliminari tas-soċjeta intimata.

IT-TIELET u R-RABA’ EĊĊEZZJONIJIET TAS-SOĊJETA INTIMATA.

29. Permezz tat-tielet eccezzjoni u r-raba’ eċċezzjoni s-soċjetà intimata qed issostni li hija mhix qed tistrieħ fuq il-protezzjoni tal-liġijiet speċjali iżda fuq l-iskrittura lokatizja, esebita fol 5 tal-proċess; kif ukoll li hija kienet disposta li tħallas kera xieraq skont is-suq kif jirriżulta mill-ittra uffiċjali Dok H datata 5 ta' Ottubru 2020, fol 54 tal-proċess. Di piu` s-soċjetà intimata saħqet li kienet għamlet spejjeż inġenti f’miljoramenti fix-showroom in kwistjoni, u allura dawn kellhom jittieħdu in kunsiderazzjoni.

30. Qabel xejn għalkemm fil-bidu tal-kirja, il-kundizzjonijiet lokatizji kienu ġew regolati bil-kuntratt ta’ lokazzjoni siglat fl-1992, jibqa’ l-fatt li dik il-kirja baqgħet tiġi mġedda bejn il-partijiet fil-qafas tal-Liġijiet eżistenti minn żmien għal żmien, li fi kwalunkwe każ kienu jagħtu lok għal tali tiġdid. Anzi fl-affidavit ta’ Clive Farrugia a fol 221 tal-proċess, huwa juri li t-tiġdid tal-lokazzjoni li l-kumpanija intimata kienet ibbenefikat minnha u li kienet ukoll qed tistrieħ fuqha ma kienetx sempliċiment dik kontrattwalment maqbula, iżda kienet dik li ġiet statutorjament promulgata. Fil-fatt a fol 221 jgħid hekk: “Aħna bbażajna l-pjanijiet tagħna fuq il-liġi li ħareġ il-Gvern li aħna protetti sas-sena 2028”. Din l-istqarrija allura turi inkonfutabilment li f’moħħ dan in-neo-direttur tas-soċjeta intimata, il-ħsieb tal-kumpanija huwa li hija tibqa’ tibbenefika mill-lokazzjoni sal-massimu possibbli taħt il-

---

[2] li jipprovdi illi 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 kien wieħed għal żmien indeterminat, u b'hekk jintemm fi żmien (20) għoxrin sena, li jibdew għaddejjin mill-1 ta' Ġunju 2008, kwindi id-data tat-tmiem tkun fis-sena 2028.

liġi skont kif mibdula u mhux sempliċiment sal-massimu stipulat fil-kuntratt lokatizju. Għalhekk, huwa evidenti li is-soċjetà intimata qiegħda tistrieħ fuq il-protezzjoni tal-liġijiet.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, il-Qorti sejra tiċħad it-tielet u r-raba' eċċezzjonijiet tas-soċjetà intimata.

IL-KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI FIL-MERITU

31. L-argument wara din il-kawża huwa li bil-kontinwata okkupazzjoni tal-fond da parti ta' Invicta Limited b'titolu ta' lokazzjoni li qed jiġi prolongat bl-applikazzjoni tal-liġijiet li ppermettew u għadhom qed jippermettu it-tiġdid ta' din il-kirja, ir-rikorrenti qegħdin isofru leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom, kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea; bir-rimedju skonthom ikun dak li s-soċjetà intimata tirritorna l-pussess battal tal-fond in kwistjoni, b'mod li din ma tibqax iżjed tgawdi mill-protezzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u tal-artikoli 1531D u 1531I tal-Kodiċi Ċivili kif ukoll li jiġi likwidat kumpens xieraq pekunjarju nonche morali, u li jingħata kull rimedju ieħor xieraq.

32. Fl-**ewwel eċċezzjoni** tas-soċjeta intimata ġie mistqarr li l-kirja de quo kienet ġiet regolata permezz tal-kuntratt ta' lokazzjoni iffirmat fil-15 ta' Lulju 1992 u ż-żidiet fil-kera nonche t-termini tat-tiġdid tiegħu kienu maqbula kontrattwalment u in kwantu hekk, tali tiġdid ma kienx iseħħ bis-saħħa tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

33. Dan huwa argument alkwantu simili għal dak imressaq fit-**tieni u t-tielet eċċezzjonijiet** tal-Avukat tal-Istat li sostna li ġaladarba t-termini lokatizji kienu ġew maqbula kontrattwalment bejn il-partijiet – inkluż fejn kien hemm stipulat b'mod ċar il-klawżola li tippermetti t-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni għal perjodi ta' ħames snin kull darba – kien allura jispetta lir-rikorrenti li jippruvaw li allura l-aventi kawża tagħhom kien kostrett li jikri l-fond lil Invicta Limited; u li fin-nuqqas ta' din il-prova l-ilmenti tar-rikorrenti ma kellhomx jiswew in kwantu l-protezzjoni tal-kirja ma kienetx xi ħaġa li ġiet imposta fuq ir-rikorrent b'mod imġiegħel mill-Istat. Intant f'dan il-każ kellu japplika l-massimu *pacta sunt servanda*.

34. Fir-**raba' eċċezzjoni**, l-Avukat tal-Istat sostna li d-drittijiet fundamentali lamentati mir-rikorrenti jaqgħu fil-kategorija ta' drittijiet *personalissimi* li ma humiex trasferibbli *causa mortis*, b' hekk ir-

rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn ebda ksur tad-drittijiet fundamentali għal perjodu li matulhom ma kellhom l-ebda jedd jirċievu frottijiet minn kirja tal-fond in kwistjoni.

35. Apparti minn hekk fil-**ħames eċċezzjoni**, l-Avukat tal-Istat jisħaq li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt. Fis-**sitt u s-seba' eċċezzjonijiet** igħid ukoll li dwar l-ilment tar-rikorrenti fejn jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-Kapitoli 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta, mil-lenti tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skond l-interess ġenerali u fl-interess pubbliku, għaliex il-protezzjoni ta' fondi kummerċjali hija maħsuba biex tippreserva l-vijabilità ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali u tipproteġi l-impjiegi tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi.

36. Imbagħad fit-**tminn eċċezzjoni**, l-Avukat tal-Istat jisħaq li fir-rigward tal-ilment tar-rikorrenti marbut mal-ammont ta' kera mħallas minn Invicta Limited u li għar-rikorrenti kienet kera miżera, jibqa' l-fatt li dik il-kera ġiet maqbula kontrattwalment bejn missier ir-rikorrenti u Invicta Limited liberament u mingħajr l-intervent tal-Istat Malti. Ma kienx l-istat li iddetta l-ammont ta' kemm kellha tkun il-kera.

37. Għalhekk fid-**disa' eċċezzjoni** l-Avukat tal-Istat iwieġeb li l-Istat ma kellux iwieġeb għal ebda nuqqas semmai kommess mill-aventi kawża tar-rikorrenti jew tagħhom; u li fi kwalunkwe każ jekk dil-kirja tirriżulta li kienet protetta skont il-Liġi, hija kellha tintemm sal-1 ta' Ġunju 2028. Huwa għalhekk li fl-**għaxar eċċezzjoni** l-Avukat tal-Istat isostni li ma kienx hemm ksur ta' jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti b'mod li t-talbiet tagħhom ma setgħux jiġu milqugħa. Dan apparti mill-fatt li fil-**ħdax il-imputazzjoni**, l-Avukat tal-Istat iqis li din il-Qorti ma kienetx il-forum propizju biex tkun tista' tordna lil Invicta Limited biex tirritorna l-pussess tal-fond de quo lir-rikorrenti.

38. Iżda fl-eventwalità li din il-Qorti jidhrilha li kien jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fit-**tnax il-eċċezzjoni** tiegħu l-Avukat tal-Istat qal li l-kumpens pekunarju għandu jirrifletti l-fatt li

(a) l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-propjetà hija ġustifikata fl-interess pubbliku,

(b) il-propjetà in kwistjoni, li kieku baqgħet fil-pussess tar-rikorrenti, ma kien hemm l-ebda ċertezza li kien se jirnexxielhom iżommu l-fond mikri matul il-perjodu kollu,

(c) kwalsijasi kera li kienu jipperċepixxu kienet tkun suġġetta għat-taxxa u
(d) matul is-snin ir-rikorrenti xorta wahda, irċevew kera mingħand l-inkwilini.

39. Fit-tlettax il-eċċezzjoni l-Avukat tal-Istat sostna li kwantu għat-talba għal danni morali jibqa fatt li l-kirja in kwistjoni kienet regolata minn ftehim ikkuntrattat bil-bona volonta tal-partijiet u kien biss meta ma ntlaħaqx ftehim bejn il-partijiet fuq l-ammont ta' kera li kellu jiġi mħallas minn Invicta Limited li r-rikorrenti fetħu din il-proċedura.

Ikkunsidrat

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319)

40. L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk:

> Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti 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.
>
> Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrollaw l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

41. Fost is-sentenzi dwar din il-materja, hemm dik deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet **Agnes Gera de Petri Testaferrata vs Avukat Ġenerali et**, fejn intqal: [3]

> 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 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 to property and should

[3] deċiża fit- 28 ta' Mejju 2019.

> 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 2000-1; **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 tenenant'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 vs Poland** (GC) no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u **Bitto & others vs Slovakia** no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).

Skont dan l-artikolu kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipju ta' (i) il-legalità, (ii) għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) bilanċ ġust.

Illi f'dan il-każ ir-rikorrenti mhux qed jikkontestaw il-legalità tal-Kapitolu 69 u l-emendi tat-2009, u lanqas il-leġittimità tal-iskop tal-liġi imma prinċipalment l-ilment huwa dwar in-nuqqas ta' bilanċ bejn l-interess ġenerali u d-dritt tas-sid fit-tgawdija tal-possedimenti tiegħu.

Hu evidenti li f'dan il-każ l-interess pubbliku mhuwiex immirat, at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (Ara kazijeit **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 stabbiliti dwar lartikolu wieħed tal-Ewwel Protokoll ma japplikawx bl-istess mod fil-każ ta' social housing u azjendi kummerċjali (Ara **Bradshaw vs Malta** § 77). Din id-differenza ser tittieħed in konsiderazzjoni meta l-qorti tiġi biex tillikwida l-kumpens li jista' jkun dovut lir-rikorrenti għall-ksur tad-drittijiet tagħha.

42. Fis-sottomissjonijiet tagħhom, in sostenn għat-talbiet tagħhom ir-rikorrenti irreferew għal każ fl-ismijiet **Louis Apap Bologna vs. Avukat Generali et** (9/17),[4] il-Qorti Kostituzzjonali li fir-rigward tal-kirja kummerċjali f'dak il-każ regolata mill-Kapitolu 69, irriteniet:

> Għalkemm fir-rikors tal-appell tiegħu l-intimat Avukat Ġenerali aċċenna tant b'mod pjuttost xejn ċar ghall-għan leġittimu tal-Istat, dan ma kienx irriżulta quddiem l-Ewwel Qorti. Dan l-għan ma setax jissussisti fejn il-kera tkun tant baxxa aktar u aktar f' każ li kien jirrigwarda kirja kummerċjali. Lanqas ma kien argument validu tal-intimat Avukat Ġenerali li l-protezzjoni ta' kirja kummerċjali in kwistjoni kienet ser tieqaf fl-2028 għaliex dan kien ifisser li l-inkwilin kien baqagħlu 10 snin oħra fil-ħanut b'kera ta' €742.81 fis-sena. Fuq l-istess konsiderazzjoni tgħid il-Qorti Ewropea fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Zammit & Attard Cassar vs Malta** kienet iddeċidiet li wkoll hemm vjolazzjoni fil-każ ta' ħanut li il-kirja kellha tintemm fl-2028.

[4] deċiża fl-4 ta' Ġunju 2018, u ikkonfermata mil-Qorti Kostituzzjonali deċiża fid-29 ta' Marzu 2019.

43. Fil-fatt, fil-kawża ta' **Zammit & Attard Cassar vs. Malta** deċiża mill-Qorti Ewropeja fit-30 ta' Lulju 2015, liema każ kien jitratta mertu simili għal dak in eżami, ossija dwar kirja kummerċjali soġġetta għall-provvedimenti tal-Kapitolu 69, il-Qorti Ewropea qalet hekk:

> Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see mutatis mutandis, See **Amato Gauci** , cited above, § 62 and **Anthony Aquilina vs Malta,** no 3851/12, § 66, 11 Decmber 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at acieving a balance betweem the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, **Statileo vs Croatia**, no. 12027/10, §128, 10 July 2014).

44. L-Avukat tal-Istat fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet tiegħu, issottometta li għandu riżervi kbar kemm il-kirja in kwistjoni hija waħda regolata bid-dettami tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta. L-argument imressaq mill-Avukat tal-Istat igħid li l-ftehim tal-15 ta’ Lulju 1992, bejn missier ir-rikorrenti u s-soċjetà intimata sar bir-rieda libera taż-żewġ partijiet, u kien biss fil-mument li l-kirjiet bdew jogħlew b'mod mgħaġġel li r-rikorrenti dehrilhom li il-kirja kellha tintemm. Għalhekk fi kliem ieħor, fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat, qed igħid li l-kirja imsemmija qed tiġġedded minħabba l-ftehim *ad hoc* li sar fil-1992, u mhux b'effett tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-Avukat tal-Istat kompla jsostni illi anke jekk il-kirja li hemm viġenti bejn il-partijiet hija waħda li ssib il-protezzjoni tal-Kapitolu 69 permezz tal-att X tal-2009, ir-rikorrenti ġew aġevolati, għaliex filwaqt li missierhom kien ftiehem u ssottometta ruħu għal kirja li tibqa' tiġġedded awtomatikament kull (5) ħames snin, l-imsemmi Att introduċa finalita` u t-tmiem tal-kirjiet kummerċjali li kienu saru qabel is-sena 1995, permezz ta' l-artikolu 1531I tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta kellhom jintemmu fis-sena 2028.

45. Din il-qorti wara li fliet u stħarrġet ir-riżultanzi li joħorġu mill-provi fl-atti tal-każ, tosserva li l-imsemmi fond mertu tal-vertenza odjerna, kien ilu mikri lil missier Alfred Farrugia ossija lil Publius Farrugia mis-sena 1974. Prova tal-kera li kienet titħallas dak iż-żmien tinsab kopja tal-ktieb tal-kera esebit fol 168 *et sequitur*, tal-proċess. Mhux bl-ebda mod ikkontestat li s-soċjetà intimata dejjem aderixxiet ruħha mal-liġijiet u dejjem ħallset il-kera dovuta. Jirriżulta li sussegwentement missier ir-rikorrenti John Mary Vassallo kien daħal fi ftehim fuq il-kera ta' l-imsemmi fond, liema ftehim huwa datat

15 Lulju 1992 a fol 5 tal-proċess fejn ingħad li l-kirja eżistenti relattiva ghax-showroom "Atlantis" f'Ħal Qormi proprjeta` tas-sid Vassallo qed tiġi varjata kif ġej:

(1) Għall-perjodu ta' hames (5) snin b'effett mill-15 ta' Lulju 1992, liema perjodu jiġġedded awtomatikament għal perjodi oħra ta' 5 snin kull darba;

(2) Versu l-kera ta' elf lira (LM1000) fis-sena jitħallsu mitejn u hamsin lira (LM250) kull tliet xhur bil-quddiem.

46. Dak li il-predeċessur fit-titolu tar-rikorrenti jipprova jakkwista permezz ta' din l-iskrittura lokatizja kien li jipprova jottjeni kundizzjonijiet aħjar għal kirja in kwistjoni iżda dejjem fil-qafas tal-Liġijiet li kienu viġenti dak iż-żmien. Illi meta ġie indikat fl-istess ftehim bejn il-partijiet, li il-perjodu tal-kirja tiġġedded awtomatikament għal perjodi oħra ta' (5) ħames snin, dan ma jfissirx li sid il-propjetà ma jistax jiddeċiedi aktar 'il quddiem li jittermina il-kirja li kien hemm viġenti fil-parametri ta' dak li kienet tippermettilu l-Liġi.

47. Għalhekk inutilment l-Avukat tal-Istat jittenta jixħet l-oneru kollu fuq dan il-ftehim lokatizju għaliex għalkemm dan il-ftehim ġie fis-seħħ qabel l-Att X tal-2009, il-kirja in kwistjoni xorta kienet magħmula fil-qafas leġislattiv operanti dak iż-żmien, inkluż u senjatament il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux sempliċement regolata biss bil-ftehim bejn il-partijiet.

48. Dan il-prinċipju isib komfort ukoll fil-ġurisprudenzjali fejn din il-qorti diversament ippreseduta fis-sentenza fl-ismijiet **David Pulliċino et vs. L-Avukat Ġenerali et**, irribadiet:[5]

> Il-fatt waħdu li sid jipprova jikseb l-akbar ġid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b'daqshekk li jkun qabel ma dik il-qagħda u warrab kull ilment li jista' għandu dwar iċ-ċaħda jew l-indħil fit-tgawdija ta'

---

[5] tat-30 ta' Mejju 2018.

Ukoll fil-każ **Emanuel Bezzina et vs Avukat Generali et** deciz fit-30 ta' Mejju 2019 mill-Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali, ingħad:

> Jirriżulta għalhekk illi il-kirja tal-fond *de quo*, kienet imġedda *ope leġis* b'mod u manjiera illi s-sid kien kostrett a suo malgrado li joqgħod għal dak ir-reġim ta' dritt ċertament favorevoli għalih, anke li kieku ntalab awment fil-kera l-liġi ma kinitx tipprovdi għall-kondizzjonijiet biex eventwali awment ikun tassew reali u ġust. Għalhekk ir-rikorrent u l-awturi tagħhom ma kellhomx rimedji effettivi.

ħwejġu minħabba f' liġi bħal dik jew illi r-rinunzja għall-jedd li jitlob rimedju. (Ara **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** deciza fis-7 ta' Frar 2017).

49. Infatti, fil-kawża **Emanuel Bezzina et vs. Avukat Ġenerali et** deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta,[6] il-Qorti għamlet riassunt tal-isfond leġiżlattiv li wassal għal promulgazzjoni tal-Ordinanza XXI tal-1931 li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, illum il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-qorti hemmhekk ikkonkludiet li għalkemm l-introduzzjoni tal-Kapitolu 69 kellu għan leġittimu, il-provvedimenti tal-liġi tax-xorta taħt eżami huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien, meta jkun hemm nuqqas ta proporzjonalità bejn il-valur lokatizju attwali tal-fond u l-kera stabbilita mill-istess liġi.[7]

---

[6] Fit-30 ta' Mejju 2019.

[7] F'din il-kawża, konfermata fl-appell għajr ħlief għall-kap tal-ispejjeż, ingħad hekk:

> X`wassal lill-awtur tar-rikorrenti sabiex jikri lill-intimata mhuwiex maghruf. Biss kienet x'kienet ir-raguni jibqa` fatt illi jekk dak iz-zmien issid ried jiehu xi gwadann mill-proprjeta` tieghu kien ta` bilfors kostrett jottempra ruhu mal-ligi vigenti fiz-zmien ghar-rigward il-kera. Żgur illi fl-1993, ma setax ikun prevedibbli bdil fis-suq jew fil-liġi. Din il-qorti tgħid illi kienu x'kienu ċ-ċirkostanzi tal-każ meta s-sidien krew il-post, u għad li kienu jafu il kirja kienet sejra tispiċċa regolata bil-Kapitolu 69 b'daqshekk ma jfissirx li bl-applikazzjoni ta' dik il-liġi fir-realtajiet tas-soċjeta Maltija, il-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata. Fil-każ tar-rikorrenti, l-aċċettazzjoni da parti tagħhom tal-fatt tal-kirja m' għandhiex tiftiehem jew testendi sabiex tfisser illi ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. L-istat ta' nuqqas ta' għażla kienet realtà fil-pajjiż li baqa' jippersisti anke fi żminijiet reċenti. L-iżvolta ġiet mis-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u tal-ECHR fejn kien dikjarat illi l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera jiksru l-jeddijiet fondamentali tas-sidien.
>
> Fid-decizjoni tal-ECtHR fil-kaz ta` Zammit and Attard Cassar v Malta (op. cit.) kien rimarkat illi :-
> "at the time, the applicants` predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come ..." (para 50).
>
> Fis-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta` April 2016 filkawza fl-ismijiet Maria Ludgarda sive Mary Borg vs Rosario Mifsud et inghad hekk :-
> "kien biss fl-ahhar snin illi ghall-ewwel darba gie dikjarat li l-Artikolu 12(2) jilledi d-dritt fundamentali protett taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (sentenza talQorti Ewropea fil-kaz Amato Gauci vs Malta, 15 ta` Dicembru 2009). …. Dan m`huwiex kaz ta` ksur ta` dritt fundamentali li jsehh ta` darba, izda vjolazzjoni kontinwata tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Fic-cirkostanzi dan l-argument hu nfondat. Issir ukoll riferenza ghas-sentenza talQorti Ewropea fil-kaz Anthony Aquilina v Malta Applikazzjoni 3851/12) tal-11 ta` Dicembru 2014, li kienet titratta wkoll kaz ta` controlled rent. Minkejja li s-sid kien baqa` jircievi l-kera l-qorti xorta ddikjarat ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ghalkemm ikkunsidrat dan `il fatt meta llikwidat id-danni." (ara wkoll : Rose Borg vs Avukat Generali et deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016 ; u Rebecca Hyzler et vs Avukat Generali et deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-9 ta' Mejju 2018)
>
> Bl-emendi ricenti fiz-zmien gara li filwaqt li l-inkwilini nghataw protezzjoni ma garax l-istess lis-sidien li kellhom joqghodu ghal dak li kienet tipprovdi l-ligi ghaliex il-legislatur naqas milli joffrilhom rimedju adegwat skont il-ligi ordinarja sabiex joggezzjonaw b`mod effettiv gharrestrizzjonijiet fuq il-kundizzjonijiet lokatizzji. L-uniku triq li kellhom kienet li jfittxu kenn quddiem il-qrati ta` indole kostituzzjonali jew konvenzjonali. (ara s-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fil-11 ta` Mejju 2017 fil-kawza fl-ismijiet Josephine Azzopardi et vs LOnorevoli Prim Ministru et) Hekk ghamlu r-rikorrenti fil-kaz tal-lum.
>
> Kif inghad minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza li tat fit-30 ta` Mejju 2018 fil-kawza fl-ismijiet David Pullicino et vs Avukat Generali et :
> "Il-fatt wahdu li sid jipprova jikseb l-akbar gid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b'daqshekk li jkun qabel ma' dik il-qaghda u warrab kull ilment li jista' ghandu dwar ic-cahda jew l-indhil fit-tgawdija ta' hwejgu minhabba f'ligi bhal dik jew illi rrinunzja ghall-jedd li jitlob rimedju (ara Robert Galea vs Avukat Generali et, 07/02/2017)"
>
> Jirrizulta ghalhekk illi l-kirja tal-fond de quo kienet imgedda ope legis b`mod u manjiera illi s-sid kien kostrett a suo malgrado li joqghod ghal dak ir-regim ta` dritt certament sfavorevoli ghalih. Anke li kieku ntalab awment fil-kera, il-ligi ma kinitx tipprovdi ghal kondizzjonijiet biex eventwali awment ikun tassew reali u gust.
>
> Ghalhekk ir-rikorrent u lawturi taghhom ma kellhomx rimedji effettivi.

50. Jiġi ppreċiżat, li meta l-ante-kawża tar-rikorrenti u allura sid il-fond daħal fi ftehim lokatizju fil-15 ta' Lulju 1992, huwa għamel dan sabiex jimmeljora il-kundizzjonijiet tal-kirja. Iżda, bl-ebda mod, ma jfisser li din ma kienetx kirja li taqa' taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Konsegwentement l-eċċezzjoni dwar *pacta sunt servanda,* f'dan l-istadju ma treġix. Din hija kawża Kostituzzjonali speċjali, fejn jekk jinsab li il-kirja taqa' taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69, l-indaġini rikjesta minn din il-qorti, hija dwar jekk hemmx vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali jew le.

Għalhekk, ġaladarba ġie stabbilit li l-kirja in kwistjoni hija kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-Qorti sejra tiċħad it-tieni u t-tielet eccezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward.

Bl-istess mod, tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tas-socjetà intimata Invicta Limited in kwantu l-kirja kwistjoni hija regolata mill-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' MAlta, u mhux biss mill-iskrittura lokatizja iffirmata bejn il-partijiet.

Ikkunsidrat:

51. Billi għalhekk il-kirja in kwistjoni hija regolata bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, anke li kieku r-rikorrenti ippreżentaw talba għal awment fil-kera quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, jibqa' l-fatt li l-Bord huwa kostrett b'dak li tipprovdi l-liġi u jista' jordna u jawtorizza awment fil-kera biss skont kif ipperċepit fid-dispożizzjonijiet tal-liġi. Għaldaqstant, dan kollu jrid jitqies fid-dawl tal-ilment tar-rikorrenti, ibbażat fuq l-allegat leżjoni tad-drittijiet fondamentali a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

52. Il-ġurisprudenza tal-QEDB kif ukoll dik lokali jisħqu li l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huwa mibni fuq tliet prinċipji:

(i) Għandu jkun hemm it-tgawdija paċifika tal-propjetà;
(ii) Il-privazzjoni minn possedimenti hija soġġetta għall-kondizzjonijiet; u
(iii) l-Istat għandu l-jedd illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skond l-interess ġenerali.

53. Dawn it-tliet prinċipji għalkemm distinti minn xulxin huma relatati peress li l-aħħar tnejn, jitrattaw sitwazzjonijiet partikolari ta' ndħil fid-dritt tal-kunċett paċifiku tal-propjetà, u għalhekk iridu jinftiehmu fid-dawl tal-prinċipju ġenerali espost fl-ewwel prinċipju.

54. Għaldaqstant, kwalsijasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipji (i) tal-legalità, (ii) ta' l-għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) tal-bilanċ ġust. Irid jinżamm proporzjon raġonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan persegwit mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-propjeta ta' l-individwu. Dan il-proporzjon isib il-qofol tiegħu fil-prinċipju tal-bilanċ xieraq li għandu jinżamm bejn esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali ta' l-individwu. Għalhekk din il-qorti jeħtiġilha tistħarreġ jekk bħala konsegwenza ta’ tali indħil mill-Istat, l-individwu kellux iġarrab piż eċċessiv u sproporzjonat.

55. Referibbilment għall-eċċezzjoni u sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x' inhu fl-interess ġenerali u fl-interess pubbliku dwar il-vijabilità ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, din il-Qorti tikkunsidra li mhux ikkontestat li l-istat għandu din id-diskrezzjoni u li l-għan kien leġittimu. Iżda l-esiġenzi tal-ekonomija tal-pajjiż ma baqgħux l-istess matul iż-żminijiet għaliex il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet minn meta ġew fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta. Għalhekk din il-protezzjoni fl-estent ta' interess ġenerali għall-protezzjoni ta' intrapriżi kummerċjali u n-neċessità ta' miżuri f'dan ir-rigward illum il-ġurnata naqas in-neċessità tagħhom.

56. L-Avukat tal-Istat fl-eċċezzjoni tiegħu, eccepixxa li a tenur tal-artikolu 1531I tal-Kapitolu 16, din il-kirja ser tiġi fi tmiemha fis-sena 2028. Madankollu, din il-Qorti ma tistax tgħid li dan huwa argument li jista' ineħħi għal kollox kwalsijasi piż li kellu jġorr sid il-propjetà.

57. Dwar l-isproporzjon u nuqqas ta' bilanċ ġust tal-liġi in vigore il-Qorti Kostituzzjonali, fil-kawża diġà ċitata aktar ‘il fuq **Louis Apap Bologna vs Avukat Ġenerali et** deċiża fid-29 ta’ Marzu 2019, li wkoll kienet tirrigwarda kirja kummerċjali, ġie ritenut:[8]

> L-intimat Avukat Ġenerali iżid jgħid ma' dan li wara l-1 ta' Jannar 2014, permezz ta' l-artikolu 1531D tal-Kapitolu 16, il-kera dovuta kellha tiżdied bil-ħamsa fil-mija (5%) kull sena, żieda li ma kinitx negliġibbli u aktar kienet

[8] Deċiża fid-29 ta’ Marzu 2019.

tirrifletti r-realtajiet tal-lum. L-Intimat Flores jgħid li l-awment kellu jsir ftit ftit sabiex ma jkunx hemm effett serju u negattiv fuq in-negozju. L-Ewwel Qorti osservat li bl-emendi fil-liġi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, l-awment fil-kera xorta waħda baqa' ma jirriflettix ir-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż. Dan prinċipalment għaliex kif jgħid ir-rikorrent Apap Bologna, l-awment jinħadem fuq kera li l-valur tagħha kien stabbilit kważi seklu ilu! Fil-frattemp is-sid baqa' b'idejh marbuta għaliex fin-nuqqas ta' ftehim ma' l-inkwilin, il-liġi kienet tistabbilixxi l-mod kif kellha tiżdied il-kera.

Din il-qorti taqbel li din hija sitwazzjoni li tirriżulta llum. L-artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi għal żieda ta' 5 fil-mija (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.

B'hekk ir-rikorrent Apap Bologna hu intitolat li jirċievi l-awment stipulat fis-subartikolu 1531D iżda xorta waħda il-kera dovuta ma titbighedx wisq minn dik li attwalment titħallas u li din il-qorti tqis li hi waħda baxxa ħafna. Din il-liġi għalkemm intiża sabiex tindirizza l-iżbilanċ bejn il-kera imħallsa u dik dovuta, u kif sewwa jgħid ir-rikorrent Apap Bologna fir-risposta tiegħu, l-għan tal-leġiżlatur kien li ssir ġustizzja mas-sid, u minkejja l-għan tagħha ma offrietx bilanċ ġust.

58. Fil-każ in eżami, din il-Qorti għandha quddiema kemm tiswa l-proprjetà kif ukoll il-valur lokatizju tagħha, u kemm kienet qed titħallas kera mis-soċjetà intimata. Irid jittieħed in kunsiderazzjoni wkoll li r-rapport tekniku li fih element inevitabbli ta' soġġettività, u li kif sottomess mill-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet, ir-rikorrenti mhux bilfors kienu ser isibu jikru l-imsemmi fond bl-ammonti li qal il-Perit Tekniku. Madankollu, xorta jrid jiġi analizzat jekk hemmx diskrepanza kbira bejn il-kera xieraq u l-kera li qed jirċievu r-rikorrenti.

59. Minn dakinhar li ntbagħtet l-ittra legali datata 25 ta' Lulju 2017, esebita fol 105 tal-proċess, sabiex tiġi tterminata l-imsemmija kirja ir-rikorrenti ma baqgħux jaċċettaw il-kera. Għaldaqstant, ir-rikorrenti stess ippreżentaw kopji ta' ċedoli ta' depożitu bħala Dok E mar-rikors promotur, fol 25 *et sequitur*. Minn dan jirriżulta li għax-showroom in kwistjoni bejn is-sena 2017 u l-2021, is-soċjeta intimata kienet tħallas il-kera fl-ammont ta' €3,751.48 fis-sena.[9]

[9] Jirriżulta wkoll li s-soċjetà intimata ppreżentat kopja taċ-ċedola ta' depożitu oħra li saret fis-6 ta' Mejju 2022 (fol 233) tal-process, u r-riċevuta ta' ħlas ieħor li sar għal ċedola li saret fl-4 ta' Lulju 2023 (fol 234), u l-aħħar ċedola esebita, li għandha tinftiehem li kienet dik relattiva għall-ħlas indikat fuq l-irċevuta ta' qabel imsemmija tinsab esebit (a fol 235 tal-proċess).

60. Jirriżulta mill-provi fl-atti tal-każ, li saru diversi tentattivi sabiex il-partijiet jaslu fi ftehim biex togħla l-kera iżda baqa' ma ntlaħaqx ftehim dwar dan.

61. Illi din il-qorti mhijiex ser tistrieħ fuq il-valuri tal-kera stmati mill-perit *ex parte* il-Perit James Manduca u r-rapport tiegħu tal-11 ta' Lulju 2019 esebit fol 10 tal-proċess. Iżda, din il-qorti ser toqgħod fuq il-komputazzjonijiet u l-valuri stmati mill-Perit Tekniku minnha maħtur ossija mill-Perit Mario Cassar, li ta l-valuri lokatizji annwali għad-diversi snin kif elenkati fir-rapport tiegħhu, fejn il-valur lokatizju annwali in kwistjoni, mertu ta' din il-vertenza, ġie stmat fis-sena 2021 fl-ammont ta' sebgħa u għoxrin elf u seba' mija u ħamsin Ewro (€27,750). Dan l-ammont rega' ġie ikkonfermat mill-Perit fir-risposti tiegħu għad-domandi in eskussjoni, fol 145 *a tergo*.

62. Għaldaqstant, kif sewwa ssottomettew ir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet tagħhom, dak li setgħa ġie mħallas mis-socjetà intimata fuq medda ta' aktar minn ħames (5) snin għall-kera kien jammonta għal anqas minn dak stmat għal valur lokatizju ta' sena waħda biss.

63. Għar-raġunijiet kollha hawn fuq spjegati, din il-Qorti tqis li r-rikorrenti ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom kif imħares taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan billi jinsabu kostretti li jġorru fuqhom piż sproporzjonat u inġust li jiġġustifika l-pretensjoni tagħhom ta' ksur ta' drittijiet fundamentali kif protetti bl-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Għalhekk, il-Qorti sejra tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti filwaqt li tiċħad il-ħames, is-sitt, is-seba', it-tmien, id-disa' u l-għaxar eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat.

<u>Kumpens</u>

64. Jirriżulta li l-fond mertu ta' dan il-każ, kien qiegħed jinkera bħala showroom tal-għamara, għalhekk m'hemmx dubju illi din kienet kirja kummerċjali u għalhekk għandha titqies bħala tali.

65. Huma diversi kawżi b'mertu simili għal dak odjern, fejn il-persuni li jistitwixxu l-proċeduri jkunu saru sidien permezz ta' wirt, bħall-każ in eżami.

66. Permezz tar-raba' eccezzjoni l-Avukat tal-Istat qed jeċċepixxi li r-rikorrenti m'għandhomx jirċievu kumpens għal ksur ta' jeddijiet fundamentali tagħhom għaż-żmien meta huma kienu għadhom ma wirtux il-propjetà.

67. F'dan il-kuntest, ġie mistqarr li John Mary Vassallo miet fl-24 ta' April 2001. Iżda kif rilevat fis-sottomissjonijiet tar-rikorrenti, fit-talba tal-istess rikorrenti għall-ħatra ta' espert tekniku tal-qorti, ir-rikorrenti kienu talbu li l-istima mogħtija mill-espert tkun dik relattiva għas-sena 2012, li hija s-sena meta ir-rikorrenti wirtu l-proprjeta` mingħand missierhom u ommhom, u meta kull leżjoni tad-drittijiet fundamentali kienet qed issir direttament lilhom.

68. Għalhekk, f'din il-vertenza ir-rikorrenti mhumiex jitolbu kumpens għaż-żmien anteċedenti meta huma kienu għadhom ma wirtux il-propjetà imsemmija mingħand il-predeċessuri fit-titolu. Ir-rikorrenti xorta ipproċedew b'dan il-mod nonostante, il-ġurisprudenza riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali li tgħid li jistgħu jiġu akkordati danni u kumpens antecedenti għal meta wirtu għaliex ikunu daħlu fiż-żarbun legali tat-testatur, u cjoe`, tal-aventi kawża fit-titolu.[10] Dan japplika sakemm l-individwu jkun ottjena l-propjetà permezz ta' wirt, u mhux akkwista b'donazzjoni jew kuntratt ta' bejgħ.

Fid-dawl ta' din il-ġurisprudenza reċenti appena ċċitata u kif ukoll fid-dawl tat-talba tar-rikorrenti li kwalunkwe kumpens jibda jinħadem mis-sena 2012, 'il quddiem, ir-raba' eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ma treġix, u għalhekk sejra tiġi miċħuda.

Ikkunsidrat

69. Qed tiġi respinta ukoll is-sottomissjoni tal-Avukat tal-Istat, fejn sostna li kwalunkwe kumpens għandu jibda jiddekorri mis-sena 2017 'il quddiem, ossija minn meta ir-rikorrenti iddeċidew li jitterminaw il-

[10] Ara **Rita Falzon vs. Dun Saverin Cutajar et** deċiża mil-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022, **Erika Gollcher et vs. Avukat tal-Istat** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' jannar 2022; **Carmel Sammut vs. Maria Stella Dimech** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021; **Franco Buttigieg and Others vs. Malta** QEDB deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018, u **Amato Gauci vs. Malta** QEDB deċiża fil-15 ta' Settembru 2009.

kirja in kwistjoni. Dan l-argument sottomess mill-intimat Avukat tal-Istat mhux in linea mal-ġurisprudenza, u għalhekk ser jiġi skartat.

70. Għalhekk, f'dan il-każ dak pretiż mir-rikorrenti bħala kumpens ser jibda jiddekorri, hekk kif mitlub minnhom stess mis-sena 2012 'il quddiem.

71. Skont ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar (fol 108 *et sequitur*), il-valur lokatizju komplessiv tax-showroom mertu ta' dan il-każ, għall-perjodu bejn is-sena 2012 sas-sena 2021 huwa kif ser jiġi indikat:

Sena 2012	€15094
Sena 2013	€15094
Sena 2014	€15094
Sena 2015	€15094
Sena 2016	€15094
Sena 2017	€21170
Sena 2018	€21170
Sena 2019	€21170
Sena 2020	€21170
Sena 2021	€27750

72. Trattasi ta' kirja kummerċjali, il-Qorti sejra tistrieh fuq il-ġurisprudenza reċenti fuq din il materja meta tiġi biex tagħmel il-kalkolu ta' kumpens pekunarju f'dan ir-rigward.[11]

---

[11] Fil-każ **Peter Bonnici pro et noe vs. Emanuel sive Noel Pace et** deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-31 ta' Mejju 2022 u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Lulju 2023 ingħad:

> F'dan ir-rigward il-qorti tagħmel referenza għas-sentenza tal-qorti Ewropea fl-ismijiet **Marshall & others vs Malta** deċiża fil-11 ta' Frar 2020, fejn proprju ġie ddikjarat illi fejn jirrigwarda kirjiet kummerċjali protetti bil-Kapitolu 69, huwa prattikament ineżistenti l-iskop leġittimu fl-interess pubbliku.
>
> Dwar interess pubbliku jew ġenerali, f'liġi li l-għan tagħha huwa li tipproteġi kirjiet kummerċjali intqal:
>
> ..... Il-protezzjoni ta' kirjiet kummerċjali hija fl-interess kemm tal-intrapriżi kummerċjali u kemm tal-konsumaturi u hija intiża sabiex tgħin u tissalvagwardja l-ekonomija tal-pajjiż. L-ewwel qorti kkunsidrat ġustament ukoll illi l-leġittimità ta' din il-miżura bdiet tonqos mal-medda tas-snin fid-dawl tal-iżvilupp ekonomiku u soċjali tal-pajjiż, u illi il-fatt li dawn il-miżuri mhumiex intiżi għall-protezzjoni ta' akkomodazzjoni soċjali huwa fattur relevanti għal-likwidazzjoni tal-kumpens dovut.

Fir-rigward tal-likwidazzjoni tad-danni pekunarji dwar fondi kummerċjali f'kawżi ta' indoli kostituzzjonali ġie dikjarat fl-istess sentenza illi:

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

Kumpens pekunarju u non-pekunarju

73. In vista ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet u skond il-valutazzjonijiet fir-rapport tal-Perit Tekniku tal-qorti il-Perit Mario Cassar, il-komputazzjoni tal-kumpens ser tkun kif ġej:

74. Din il-kawża inbdiet fis-16 ta' Frar 2022. Ir-relazzjoni tal-perit tekniku ġiet maħduma bejn is-sena 2012 sas-sena 2021. Il-kumpens sejjer jinħadem bejn l-1 ta' Jannar 2012 u s-16 ta' Frar 2022 meta inbdiet il-kawża.

75. It-total ta' kera allura maħdum skont il-kalkoli peritali jammonta għal €187,900 bejn l-1 ta' Jannar 2012 u l-31 ta' Diċembru 2021, kif ukoll għall-ammont ta' €3574 maħdum pro rata bejn l-1 ta' Jannar 2022 u s-16 ta' Frar 2022 meta inbdiet il-kawża bir-rata lokatizja tittieħed dik tal-2021. L-ammont ta' kera kalkolat skont il-perizja għal dan iż-żmien allura jammonta għal **€191,474**.

76. Mill-insenjament tal-ġurisprudenza reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali minn din is-somma ser isir tnaqqis ta':

20% għall-għan leġittimu tal-liġi = €38,294 (€191474 - €38294 = **€153,180**).

77. Minn din is-somma ser jerġa' jitnaqqas ammont ta' 20%, rappreżentanti l-inċertezza li r-rikorrenti kien ikollhom sabiex jirnexxilhom iżommu l-propjetà mikrija matul iż-żmien kollu ikkonċernat.

20% għall inċertezza tar-rikorrenti sabiex jikru l-fond matul il-perjodu kollu hawn fuq imsemmi €153,180 = €30,636 (€153180-30636 = **€122,544**).

78. Minn dan l-ammont ta' €122,544, jrid jitnaqqas l-ammont ta' kera ipperċepita matul is-snin sal-ġurnata tal-ftugħ tal-kawża.

Il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ **L-avukat Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** deċiża fl-4 ta' Mejju 2022, ingħad:

> Tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxielhom iżommu l-proprjetà mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

79. Il-kera ipperċepita matul is-snin kollha ser tiġi komputata hekk:

80. Minn kopja tac-ċedoli ta' depożiti fl-atti tal-każ fol 25 *et sequitur*, kif ukoll kopji ta' ċedoli jinsabu esebiti u fol 233 sa 235 nonche mill-irċevuti tal-kera eżebiti a fol 209 et seq jirriżulta li t-total ta' kirjiet imħalsin bejn it-13 ta' Jannar 2012 u d-data tal-ftugħ tal-kawża kien jammonta għal **€34,469**.

81. Mill-ammont ta' €122,544 irid jitnaqqas l-ammont ta' kera imħallsa, ossija l-ammont €34,469 li jiġi **€88,075.**

82. Għalhekk, l-ammont ta' danni pekunarji jammontaw għal **€88,075** meta kalkolat bejn l-1 ta' Jannar 2012 u s-16 ta' Frar 2022 data tal-ftugħ tal-kawża.

83. Din il-qorti tikkunsidra illi għandha tillikwida wkoll is-somma ta' **€2000** bħala kumpens non-pekunarju.

84. Għalhekk il-kumpens totali pekunarju u non pekunarju huwa ta' **<u>€90,075</u>.**

85. Dan il-kumpens għandu jitħallas mill-intimat Avukat tal-Istat.

Rimedju

86. Ġaladarba din il-Qorti sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti huwa ġust li jingħata rimedju adegwat.

87. Skont ġurisprudenza soda f'dan il-kamp, ġaladarba instab li kien hemm il-ksur ta' jeddijiet fundamentali kif imfisser iżjed il-fuq, is-soċjetà intimata ma' tistax tibqa' tgawdi l-protezzjoni tal-Kapitolu 69 u tal-artikoli 1531D u 1531I tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta fir-rigward tax-showroom mertu tal-proċedura odjerna. Dan ir-rimedju qiegħed jingħata in linea, mal-ewwel parti tat-tieni talba kif dedotta.

88. Dwar il-pretensjonijiet tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-istess mis-soċjetà intimata, għal darb'oħra skont ġurisprudenza linejari, ġaladarba din hija proċedura kostituzzjonali u għalhekk proċedura speċjali, din il-Qorti mhix il-forum adatt fejn tali talba

għandha tiġi akkolta. Din il-materja għandha *se mai* titressaq quddiem il-forum kompetenti ordinarju.[12]

Għaldaqstant, in vista ta' dan ir-rimedju il-Qorti sejra tilqa' limitatament l-ewwel parti tat-tieni talba fis-sens li tiddikjara li s-soċjetà intimata Invicta Limited ma tistax tavalixxi iżjed ruħha mil-liġijiet speċjali tal-kera sabiex tistabbilixxi titolu għall-okkupazzjoni tal-istess fond filwaqt li tiċħad it-tieni parti tat-tieni talba dwar it-talba għall-iżgumbrament u t-talba għar-ripreża tal-pussess ta' l-imsemmi fond.

Deċide

Għaldaqstant, għall-motivi premessi, il-Qorti qegħda:

1. **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat dwar it-titolu stante li fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat sostna li mhux ser jinsisti fuq din l-eċċezzjoni preliminari;**
2. **Tiċħad it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet preliminari tal-Avukat tal-Istat għall-motivi spjegati.**
3. **Tiċħad ukoll l-ewwel eċċezzjoni preliminari tas-soċjetà intimata Invicta Limited u dan għall-istess motivi spjegati rigward it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat.**
4. **Tiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti tas-soċjetà intimata Invicta Limited għar-raġunijiet spjegati.**
5. **Tiċħad ukoll ir-raba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat għar-raġunijiet spjegati.**
6. **Tiċħad ukoll il-ħames, is-sitt, is-seba', it-tmien, id-disa' u l-għaxar eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat rigward il-mertu tal-każ.**
7. **Tilqa' l-ħdax-il eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat billi tiddikjara u tiddeċiedi li din il-Qorti mhix il-forum adatt u adit biex tiġi**

[12] Fil-fatt kif ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ **Paul Deguara Caruana Gatto vs. Avukat tal-Istat et,** deċiża fis- 27 ta' Jannar 2021:

> Huwa 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 għal ksur tal-jedd fundamentali hu l-Istat. Għalhekk, il-qorti irrispettivament hijiex il-Prim Awla jew din il-qorti, ma tordnax l-iżgumbrament ġaladarba dak huwa rimedju kontra l-privat. Ovvjament il-privat, li huwa parti wkoll f'din il-kawża se jintlaqat indirettament għaliex ma jkunx jista' jistrieħ aktar fuq dik il-liġi jew parti tal-liġi li ma jkollhiex aktar effett bis-saħħa ta' deċiżjoni tal-qorti........ (Ara wkoll **Cedric Mifsud et noe vs Avukat Generali u Carmelo Camilleri** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali li fil-31 ta' Jannar 2014; **Sergio Drago vs u l-Avukat tal-Istat et** deċiża minn Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali fil-11 ta' Ottubru 2023).

ordnata r-ripreża tal-fond u l-iżgumbrament tas-soċjeta intimata minnu.

8. Tiċħad it-tnax u t-tlettax-il eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

9. Filwaqt illi:

(a) Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti billi tiddikjara illi bil-fatti premessi u bil-kontinwata okkupazzjoni tal-fond konsistenti f'showroom li ġġib l-isem 'Invicta' u li tinsab fi Triq il-Kbira kantuniera ma Triq Patri G. Spiteri Fremond, Hal Qormi, mingħajr il-ħlas ta' kumpens adegwat li jirrifletti l-valur tas-suq u bl-applikazzjonijiet tal-liġijiet li ppermettew u għadhom qed jippermettu t-tiġdid tal-kirja favur is-soċjetà intimata, ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319).

(b) Tilqa' limitatament l-ewwel parti tat-tieni talba billi tiddikjara li s-soċjetà intimata ma tistax tavalixxi ruħha mil-liġijiet fuq indikati biex tistabbilixxi titolu għall-okkupazzjoni tal-imsemmi fond.

(c) Tiċħad it-tieni parti tat-tieni talba sa fejn tirrigwarda t-talba għar-ripreża tal-fond u l-iżgumbrament tas-soċjetà intimata mill-istess fond.

(d) Tilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-kumpens għad-danni pekunarji u non-pekunjarji għall-okkupazzjoni tal-fond bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti għandu jkun fl-ammont ta' disgħin elf ħamsa u sebgħin euro (€90,075) (bid-danni pekunarji jammontaw għal €88,075 kalkolati bejn l-1 ta' Jannar 2012 u s-16 ta' Frar 2022 data tal-ftugħ tal-kawża filwaqt li d-danni non-pekunjarji jammontaw għal €2000)

(e) u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas l-istess ammont lir-rikorrenti.

Bl-ispejjeż ikunu a karigu tal-Avukat tal-Istat.

Ft/Aaron M. Bugeja
Imħallef

Christianne Borg
Deputat Reġistratur