QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta
Erbgħa u Għoxrin (24) ta' Settembru 2024

Rikors Numru 231/2020 FDP

Fl-ismijiet

Anthony Cini (K.I. 335650M) u Imelda Cini (K.I. 551152 M)

Vs

Avukat tal-Istat

The Shoe Shop Limited (C 7878)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 19 ta' Ottubru 2020, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

   i. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond kummerċjali **74/75, Paola Square, Paola**, li huma akkwistaw b'żewġ kuntratti tas-16 ta' Diċembru 1977 u l-11 ta' Marzu 1986 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Sciberras li kopji tagħhom qed jiġu hawn annessi u mmarkati bħala **"Dokument A"** u **"Dokument B"**.*

   ii. *Illi fis-26 ta' Frar 1986, bi skrittura redatta minn Nutar Dottor Joseph Henry Sciriha, hawn annessa u mmarkata bħala **"Dokument C"**, r-rikorrenti krew il-fond in kwistjoni lil The Shoe Shop Limited (C7878).*

   iii. *Illi b'ittra uffiċċjali tal-10 ta' Marzu 2006, li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala **"Dokument D"**, r-rikorrenti talbu awment fil-kera ta' Lm8.00 kuljum ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

   iv. *Illi b'sentenza Rikors Nru. 42/2006/1 fl-ismijiet The Shoe Shop Limited vs Anthony Cini, deċiża mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-22 ta' Novembru 2010, t-talbiet kif ravviżati fl-ittra uffiċċjali ġew miċħuda mill-Bord li Jirregola l-Kera stante illi l-kera attwali kienet teċċedi l-40% fuq il-kera ġust li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera*

fl-4 ta' Awwissu 1914, liema sentenza hija hawn annessa u mmarkata bħala ***"Dokument E".***

v. *Illi din il-kirja kellha tittermina fl-**1 ta' April 1987**, pero ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta din il-kirja ġiet awtomatikament imġedda.*

vi. *Illi r-rikorrenti b'hekk kienu u għadhom obbligati illi jġeddu l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minħabba d-disposizzjonijiet infami tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendati bl-Att X tal-2009.*

vii. *Illi l-Artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi "sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri ... jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kundizzjonijiet ġodda tat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord" u l-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 jgħid li l-Bord li Jirregola l-Kera jista' jawmenta l-kera **biss** sa massimu li ma jeċċedix l-40% ta' kemm setgħet kienet il-kera ġusta tal-fond fl-4 ta' Awissu 1914. Skont l-Artikolu 2 ta' din l-istess Liġi, il-fond in kwistjoni jaqa' taħt it-tifsira li l-liġi tagħti lill-kelma "ħanut" u għalhekk skont l-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 lanqas ma setgħet issir talba għar-ripreża tal-fond mir-rikorrenti, u dan sakemm daħlu l-emendi tal-Att X tal-2009 li xorta huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem peress li huma tenwi.*

viii. *Illi r-rikorrenti kienu f'impossibilità li jieħdu lura ħwejjiġhom minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009, li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tagħhom stante li mhix qed jirċievu kumpens ġust u xieraq għal ħwejjiġhom u talli ma nżammx bilanċ f'dawn il-liġijiet bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.*

ix. *Illi sakemm daħal in vigore l-Att X tal-2009, minkejja ir-rikors fuq msemmi, u d-deċiżjoni tal-Bord tal-Kera, r-rikorrenti ma ħadu l-ebda żieda u anke ż-żieda li ħadu ai termini tal-Att X tal-2009 ossia mill-1 ta' Jannar 2010, dik iż-żieda ma kinitx skond is-suq u r-rikorrenti kienet f'posizzjoni impossibbli, ħlief li forzatament jaċċettaw dawn iż-żidiet fil-kera, għax inkella l-posizzjoni finanzjarja tagħhom kienet tibqa' agħar minn dak li huma kienu qed jirċievu, u dan b'konsegwenza tal-liġijiet tal-kera, ossia l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009.*

x. *Illi dan il-fond ilu mikri lis-soċjetajiet intimati għal dawn l-aħħar 35 sena u kellu oriġinarjament kera ta'* ***€2,975.77c fis-sena****.*

xi. *Illi l-kera bħalissa qed titħallas bir-rata ta'* ***€6,025 fis-sena****, meta l-fond għandu valur lokatizzju fis-suq faċilment ta' diversi drabi dan l-ammont. Pero, mill-1 ta' Jannar 2014 r-rikorrenti kellhom jibdew jirċievu awment ta' 5% fis-sena, pero The Shoe Shop Limited ħallas dawn l-awmenti biss sal-31 ta' Diċembru 2016. Mill-1 ta' Jannar 2017 ma tħallsu l-ebda awmenti għax kieku fl-1 ta' Jannar 2017 l-kera kienet tkun €6,326.28c fis-sena, fl-1 ta' Jannar 2018 kienet tkun €6,642.60c fis-sena, fl-1 ta' Jananr 2019 kellha tkun €6,974.73c fis-sena, waqt li mill-1 ta' Jannar 2020 il-kera kellha tkun €7,323.46c fis-sena, r-rikorrenti qed jirriżervaw li jfittxu għal dan it-tali shortfall.*

xii. *Illi minkejja dan, a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-intimati jippretendu li jibqgħu fil-lokazzjoni leżiva d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien.*

xiii. *Illi l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, u ta' kull skrittura li talvolta hija ffirmat għal żieda ta' ftit kera awment mhux paragonabbli mas-suq, u dan minħabba r-restrizzjonijiet li hija kienet tinsab fihom minħabba d-disposizzjonijiet tal-Liġi.*

xiv. *Illi l-awmenti fil-kera li huma intitolati għalih ir-rikorrenti skond l-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 huma miżeri għall-aħħar meta paragunati mal-valur lokatizzju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu u għalhekk tali disposizzjonijiet ma joħolqu l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tal-mittenti u anzi jkomplu jikkalpestaw id-drittijiet fundamentali tas-sidien.*

xv. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk jilledu l-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni.*

xvi. *Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma setgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq ta' llum stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bil-Kap. 69 u l-Att X tal-2009, meta l-valur lokatizzju tal-fond huwa mijiet ta' eluf ta' ewro fis-sena.*

xvii. *Illi għaldaqstant huma qed jipproċedu b'din il-kawża kostituzzjonali sabiex jiksbu r-rimedji kollha li huma intitolati għalihom, inkluż l-iżgumbrament tal-inkwilini mill-fond de quo.*

xviii. *Illi dan kollu diġa' ġie determinat fil-kawżi* ***'Amato Gauci Vs Malta'****, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009;* ***'Lindheim and others Vs Norway'*** *deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; u* ***'Zammit and Attard Cassar vs Malta'****, kawża nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.*

xix. *Illi ġialadarba l-mittenti qed isofru minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż inter alia f'* ***'Beyeler vs Italy'*** *(Rikors nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż inter alia f'* ***'Almeida Ferreira et vs Portugal'*** *tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sidien qed jiġu leżi bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta .*

xx. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurzata lill-intimati inkwilini u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide* ***'Hutten-Czapska vs Poland'*** *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) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.*

xxi. *Illi l-valur lokatizzju tal-fond de quo in kwistjoni huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-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 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt l-Artikolu 1 u 14 tal-Protokol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto digà ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawżi surreferiti.*

xxii. *Illi inoltre f'każ simili għal dak odjern deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-13 ta' Lulju 2018, Rikors numru 22/2013/1AE fl-ismijiet* ***'Evelyn Montebello et vs L-Avukat Ġenerali u s-Soċjetà Filarmonika Maria Mater Gratiæ'*** *il-Qorti ddeċidiet*

illi filwaqt li kumpens ta' €10,000 bħala danni morali kien wieħed xieraq u biżżejjed, ma' dan kellhom jiżdiedu €200,000 bħala kumpens għad-danni pekunjarji. F'sentenza oħra simili mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar it-8 ta' Frar 2019, rikors numru 15/2013 JA fl-ismijiet ***'Anna Galea et vs L-Avukat Ġenerali u St. Julians Band Club'****, il-Qorti ikkundannat lill-Avukat Ġenerali jħallas lill-atturi s-somma ta' €300,000, in kwantu għal €15,000 in linea ta' danni morali u in kwantu għal €285,000 in linea ta' danni pekunjari, bl-imgħax ta' 8% mid-data tas-sentenza u bl-ispejjeż kollha (inkluż tal-periti nominati mill-Qorti).*

xxiii. Illi ssir referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali, Appell Nru. 47/2017/1 fl-ismijiet ***'Louis Apap Bologna vs Avukat Ġenerali et'*** *fejn l-imsemmija Qorti ddeċidiet illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa bla effett fir-relazzjoni bejn r-rikorrent Apap Bologna bħala sid il-kera u l-intimati Flores bħala inkwilini, u għalhekk l-intimati Flores ma jistgħux jibqgħu jinqdew b'dawk id-disposizzjonijiet tal-liġi bħala bażi legali għal okkupazzjoni tagħhom kontra r-rikorrent Apap Bologna.*

xxiv. Illi finalment ssir referenza għas-sentenza Rikors Kostituzzjonali nru. 107/2018 MCH fl-ismijiet ***"John Pace et vs Avukat tal-Istat et"*** *deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar is-17 ta' Ġunju 2020 per S.T.O. Prim' Imħallef Mark Chetcuti, fejn il-Qorti llikwidat kumpens ta' €510,000 u għas-sentenza* ***"Lilian Martinelli et vs Avukat Ġenerali et"****, Rikors Nru. 75/2019, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-25 ta' Ġunju 2020 fejn il-Qorti llikwidat kumpens ta' €256,000 u ddikjarat illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar, lill-klabb intimat billi huma ntitolati jieħdu lura l-pussess sħiħ tal-istess fond u illi n-Naxxar Lions Football Club ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet speċjali tal-liġijiet tal-kera biex jibqa' jokkupa l-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar.*

xxv. Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali bl-interessi kontra l-intimati jew min minnhom u l-iżgumbrament mill-fond de quo kawża tal-leżjoni li qed jsofru u ilhom jsofru għal għexieren ta' snin minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien.

*xxvi. Illi d-danni li għandhom jitħallsu s-sidien rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat huwa mill-****1 ta' April 1983 sal-preżentata tar-rikors odjern.***

Għaldaqstant r-rikorrrenti jitolbu bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, previa kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

I. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mill-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

II. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni viġenti tal-fond 74/75, Paola Square, Paola, a favur tal-intimati The Shoe Shop Limited (C 7878), u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk huma nulli u / jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti għar-rigward tal-proprjeta' de quo.

III. Konsegwentement tagħti dawk l-ordnijiet, toħrop dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, inter

alia billi tiddikjara u tiddeċiedi illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond 74/75, Paola Square, Paola, lill-intimati The Shoe Shop Limited (C 7878) u tiddikjara għalhekk illi r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-istess fond.

IV. Konsegwentement tordna l-iżgumbrament fi żmien qasir u perentorju ta' The Shoe Shop Limited (C 7878) mill-fond 74/75, Paola Square, Paola, oltre rimedji oħra li din l-Onorabbli Qorti jidrulha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jiġu rrintegrati fil-pussess sħiħ u godiment reali ta' ħwejjiġhom.

V. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma ġiex kkreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni.

VI. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-liġi.

VII. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali tat-8% fis-sena mid-data tal-preżentata tal-kawża odjerna sad-data tal-effettiv pagament.

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

2. Rat illi fit-30 ta' Novembru 2020, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

   1. *ILLI preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom jindikaw eżattament l-artikoli mill-Kap. 69 u mill-Att X tal-2009, li skont huma jiksrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà msemmija;*

   2. *ILLI fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

   3. *ILLI ebda kumpens ma huwa dovut lir-rikorrenti u dan peress illi r-rikorrenti kellhom u għad għandhom rimedju ordinarju sabiex jiżgombraw lill-intimata mill-fond in kwistjoni. Dan qed jingħad għaliex skond ir-rikorrenti fil-premessa numru XI, l-intimata naqset milli tħallas l-ammont kollu tal-kera illi kien dovut minnha ai termini tal-liġi. Jekk hu hekk allura jirriżulta illi l-intimata għadha qed tuża l-fond in kwistjoni għax hekk iridu r-rikorrenti u għaliex l-istess rikorrenti naqsu milli jeżerċitaw id-drittijiet tagħhom skont il-liġi sabiex jottjenu l-fond lura;*

   4. *ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel*

sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;

5. *ILLI, għalkemm ir-rikorrenti jilmentaw, fil-ħames premessa tar-rikors promotur tagħhom, illi l-kirja kellha tittermina fl-1 t'April 1987 u jgħidu li ai termini tal-Kap 69 din il-kirja ġiet awtomatikament imġedda, il-kuntratt ta' kiri stess (Dokument C anness mar-rikors promotur) jistipola fil-paragrafu 'g' illi l-kera ta' Lm 3.50 kuljum liberalment pattwita bejn il-partijiet kellha togħla għal Lm 4 kuljum wara ħames snin mil-bidu tal-kirja. Għalhekk ma huwiex minnu illi din il-kirja kellha tittermina fl-1 t'April 1987;*

6. *ILLI fil-każ preżenti, l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjetà mikrija mir-rikorrenti jaqa' fl-ambitu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għaliex it-tiġdid tal-kirja u l-kontroll tal-valur tal-kera għal skopijiet kummerċjali huwa legali peress li joħroġ mil-liġi stess;*

7. *ILLI l-iskop tal-liġi li qed jilmentaw minnha r-rikorrenti huwa sabiex jiġu protetti fondi kummerċjali. Tali protezzjoni tippreżerva l-vijabbilta' ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, tipproteġi l-impjieg tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, tivvantaġġja l-konsumatur u tipprovdi stabbilita' fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-intrapriżi. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;*

8. *ILLI rigward l-ilmenti min-naħa tar-rikorrenti fuq l-ammont tal-kera u l-kundizzjonijiet tal-kirja, xieraq li jiġi enfasizzat li dawn ġew imposti mir-rikorrenti bi qbil mal-inkwilina u mhux mill-Istat. Kienu r-rikorrenti li stabbilew l-ammont tal-kera u l-Istat bl-ebda mod ma ndaħal fir-rigward ta' kemm kellha tkun il-kirja u ma kien hemm xejn fil-liġi li jwaqqaf lir-rikorrenti li jistabbilixxu żidiet fil-kera kull tant żmien;*

9. *ILLI għal dak li għandu x'jaqsam mal-isproporzjon fil-kera, l-artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar 2014 għandha* ***tiżdied bil-ħamsa fil-mija kull sena*** *u din iż-żieda hija altru milli negliġibbli. Tajjeb li jingħad ukoll li skont l-artikolu 1531I tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta,* ***il-kirja msemmija ser tibqa' tiġi protetta sal-2028*** *jiġifieri ma fadalx wisq u barra minn hekk, il-manutenzjoni ordinarja jieħu ħsiebha l-inkwilin u mhux ir-rikorrenti. Dan jimplika allura li l-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhux ġustifikat u għandu jiġi miċħud għaliex ma jirriżulta l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

10. *ILLI, anke jekk ir-rikorrenti qed isostnu li huma qegħdin iġorru piż sproporzjonat minħabba li l-ammont ta' kera li qed jirċievu bħalissa ma jirriflettix il-valur lokatizzju ta' fuq is-suq, dan ma jistax jiġi imsewwi b'dikjarazzjoni li l-liġi hija nulla jew bl-iżgumbrament tal-kumpannija intimata. Dan qed jingħad għaliex wieħed ma jistax fl-istess nifs jagħraf*

l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżura msemmija fil-liġi biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

11. *ILLI, magħdud ma' dan, fil-premessi tar-rikors promotur, ir-rikorrenti jallegaw vjolazzjoni tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u tal-Artikolu 14 tal-Protokoll Numru 1, għalkemm ma saret ebda talba speċifika sabiex din l-Onorabbli Qorti ssib ksur ta' tali Artikoli. Fi kwalunkwe każ, fir-rigward tal-artikolu 6, l-esponent jgħid mingħajr tlaqlieq illi tali allegazzjoni hija assolutament infondata fil-fatt u fid-dritt stante li l-Artikolu 6 jiggarantixxi biss smiegħ xieraq fi proċeduri ċivili u kriminali, u bl-ebda mod ma jiggarantixxi eżitu favorevoli għar-rikorrent f'tali proċeduri. Fir-rigward tal-allegazzjoni tal-hekk imsejjaħ minnhom Artikolu 14 tal-Protokoll Numru 1 fil-premessa numru xxi, għandu jingħad illi tali atikolu ma jeżistix u għalhekk ma jista' qatt jinstab ksur ta' artikolu ineżistenti;*

***GĦALDAQSTANT**, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

3. Rat ir-risposta tas-soċjeta' **ħanut** ippreżentata fit-30 ta' Novembru 2020, fejn laqgħet għal dak mitlub billi qajjmet is-segwenti difiżi:

   1. *Illi fl-ewwel lok m'huwiex korrett li r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond bin-numri 74/75, Paola Square, Paola, iżda huma proprjetarji biss tal-fond bin-numru 75, Paola Square, Paola, kif jirriżulta mid-dokumenti Dok. A u Dok. B eżebiti mar-rikors promotur u huwa dan l-istess fond bin-numru 75 biss li hu mikri mir-rikorrenti lis-soċjeta' esponenti, kif jirriżulta mid-dokument Dok. C ukoll eżebit mir-rikorrenti stess mar-rikors promotur. Il-fond bin-numru 74, Paola Square, Paola hu proprjeta' tas-soċjeta' esponenti, kif se jirriżulta waqt is-smiegħ tal-kawża, filwaqt li ż-żewġ fondi 74 u 75 ġew konnessi mis-soċjeta' esponenti bil-permess u bl-approvazzjoni tar-rikorrenti, wkoll kif se jirriżulta waqt is-smiegħ tal-kawża. Għalhekk, it-talbiet rikorrenti m'humiex relatati u għandhom jiġu miċħuda fir-rigward tal-fond bin-numru 74, Paola Square, Paola;*

   2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, lanqas m'hu korrett dak iddikjarat u maħluf mir-rikorrenti u ċioe' li l-kirja tal-fond in kwistjoni kellha tittermina fl-1 t'April 1987. Dan ma jirriżultax mill-kuntratt ta' kera Dok. C eżebit mar-rikors promotur, li fil-fatt hu kuntratt ta' kera għal żmien indefinit, liema kirja oriġinali għadha viġenti sa llum;*

   3. *Illi għalhekk m'huwiex minnu li l-kirja in kwistjoni ġiet awtomatikament imġedda ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, in kwantu l-kirja oriġinali qatt ma tterminat;*

4. *Illi konsegwentement, it-talbiet rikorrenti ma jistgħux jiġu milqugħa in kwantu la d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u wisq anqas dawk tal-Att X tal-2009, a bażi ta' liema huma msejsa t-talbiet rikorrenti, ma jgħoddu jew japplikaw għall-kirja in kwistjoni;*

5. *Illi se mai r-rikorrenti għandhom a dispożizzjoni tagħhom rimedji oħra ai termini tal-liġi fir-rigward tal-kirja in kwistjoni, liema rimedji kellhom jiġu eżawriti qabel ma jitressqu l-proċeduri odjerni;*

6. *Illi mingħajr ebda preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti, fi kwalunkwe każ il-kera tal-fond, kemm dik oriġinali u kif ukoll dik attwali, ġiet stabbilita' bi qbil bejn il-partijiet u mhux b'imposizzjoni tal-liġi, kif se jirriżulta waqt is-smiegħ tal-kawża, u għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux issa jilmentaw li qegħdin jirċievu ammont ta' kera inferjuri minn dak li jirċievu fondi oħra fil-madwar;*

7. *Illi fi kwalunkwe każ, b'referenza għall-paragrafu XVI tar-rikors promotur, il-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni żgur li m'huwiex ta' mijiet ta' eluf ta' ewro fis-sena;*

8. *Illi mingħajr ebda preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti, t-talba għall-iżgumbrament tal-fond in kwistjoni da parte tas-soċjeta' esponenti għandha tiġi miċħuda in kwantu, dejjem bid-dovut rispett, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex il-kompetenza sabiex tiddetermina tali talba, kif ġie deċiż diversi drabi u kkonfermat mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet J & C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et (133/18) (deċiża 23 ta' Novembru 2020);*

9. *Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti, jekk kellu jirriżulta xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti dan m'huwiex kawża tal-aġir tas-soċjeta' esponenti u għalhekk l-istess soċjeta' esponenti mhix responsabbli għall-ħlas ta' kumpens, danni jew spejjeż kif mitlub mir-rikorrenti;*

10. *Illi in oltre, u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti, b'referenza għall-paragrafu XXVI tar-rikors promotur, ir-rikorrent irid jispjega r-rilevanza tad-data tal-1 ta' April 1983;*

11. *Illi għalhekk it-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż a karigu tar-rikorrenti;*

12. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Provi

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

- **Dok. A** Kuntratt tas-16 ta' Diċembru 1977 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Sciberras;
- **Dok. B** Kuntratt tal-11 ta' Marzu 1986 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Sciberras;

- **Dok. C** Skrittura tas-26 ta' Frar 1986 redatta minn Nutar Dottor Joseph Henry Sciriha;
- **Dok. D** Ittra uffiċċjali tal-10 ta' Marzu 2006;
- **Dok. E** Sentenza Rikors Nru. 42/2006/1 fl-ismijiet The Shoe Shop Limited vs Anthony Cini, deċiża mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-22 ta' Novembru 2010;
- **Dok. F** Annual Return ta' 'The Shoe Shop Limited'.

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

6. Rat illi fit-18 ta' Jannar 2021, il-Qorti appuntat lill-**Perit Elena Borg Costanzi** 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 fl-24 ta' Frar 2021 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fl-4 ta' Marzu 2021. (fol 61)

8. Rat illi saru domandi in eskussjoni da' parte tar-rikorrenti (fol 89) fit-13 ta' Mejju 2021 għal liema domandi rrispondiet il-Perit Tekniku b'nota ppreżentata fl-14 ta' Mejju 2021. (fol 105)

9. Rat illi, fuq talba tar-rikorrenti għal-ħatra ta' periti perizjuri, fit-8 ta' Ġunju 2021 il-Qorti appuntat lil Periti David Pace, Mario Axisa u Edgar Rossignaud, bħala Periti Perizjuri.

10. Rat illi fl-1 ta' April 2022, ġie ppreżentat ir-rapport tal-Periti Perizjuri, (fol 133) li ġie debitament maħluf fl-10 ta' Ġunju 2022.

11. Rat illi ma sarux domandi in eskussjoni lill-Periti Perizjuri.

12. Rat illi fil-25 ta' Ottubru 2023, ir-rikorrenti iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

13. Rat l-affidavit ta' **Henri Scicluna**, direttur tas-soċjeta' intimata, ippreżentat fil-25 ta' April 2023. (fol 156)

14. Rat l-affidavit ta' **Alfred Lupi**, direttur tas-soċjeta' intimata, ippreżentat fil-25 ta' April 2023. (fol 161)

15. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mis-soċjeta' intimata flimkien mal-affidavits fuq imsemmija.

16. Semgħet ix-xhieda ta' **Anthony Cini**, mogħtija in kontro eżami fil-25 ta' April 2023. (fol 165 sa 175)

17. Rat l-affidavit ta' **Leonida Scicluna**, direttur tas-soċjeta' intimata, ippreżentat fil-25 ta' Jannar 2024 (fol 185) u rat id-dokument eżebit, ossija kuntratt ta' akkwist tal-fond 74, Paola Square, Paola.

18. Rat illi fil-25 ta' Jannar 2024, ġie dikjarat illi l-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

19. Rat illi fil-25 ta' Jannar 2024 il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet.

20. Rat illi fit-23 ta' Frar 2024, ir-rikorrenti ippreżentaw is-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub.

21. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub ta' l-Avukat tal-Istat ippreżentati fl-4 ta' Ġunju 2024.

22. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub tas-soċjeta' intimata ippreżentati fid-19 ta' Ġunju 2024.

23. Rat illi fl-4 ta' Ġunju 2024 il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Fatti tal-każ

24. Jirriżulta li l-fond ossija ħanut meritu tal-kawża odjerna, ossija 75, Paola Square, Raħal Ġdid, huwa propjeta' tar-rikorrenti, liema propjeta' huma akkwistaw permezz ta' kuntratt datat 11 ta' Marzu 1986, u dana wara illi l-istess rikorrenti kienu ġia qed igawdu minn ċens temporanju ta' wieħed u għoxrin sena lilhom mogħti fis-sena 1977.

25. Jirriżulta illi, fl-20 ta' Frar 1986, ossija ftit qabel ma eventwalment akkwistaw il-ħanut kif fuq aħjar deskritt, ir-rikorrenti daħlu fi skrittura ta' lokazzjoni mas-soċjeta' intimata, fejn ma jidhirx illi hemm terminu stabbilit, iżda hemm ipprovdut illi l-kirja kellha tkun: (fol 20)

> *" (a) Versu l-kera ta' kull jum ta' tlett liri Maltin u ħamsin ċenteżmu (Lm3.50) dekorribbli mill-ewwel t'April tas-sena korrenti u pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem."*

26. Jirriżulta wkoll illi l-istess skrittura ta' lokazzjoni kienet tipprovdi illi: (fol 21)

> *"(g) il-kera pattwita fil-paragrafu (a) t'hawn fuq isir erba' liri Maltin kull jum (Lm4) kompriżi Sibtijiet, Ħdud u festi, <u>ħames snin mid-data tal-1 ta' April 1986</u>".*(sottolinjar tal-Qorti)

27. Jirriżulta illi fl-10 ta' Marzu 2006, ir-rikorrenti, permezz ta' Ittra Uffiċċjali (fol 23) għarrfu lis-soċjeta' intimata The Shoe Shop, illi l-kera kellha tiżdied għal Lm8 kull jum.

28. Jirriżulta illi sussegwentement, riżultat ta' dik l-Ittra Uffiċċjali, is-soċjeta' intimata ressqet proċeduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera, Rikors Nru 42/2006, fejn talbet lill-Bord tiddikjara li r-rikorrent ma setax jitlob l-awment ta' Lm8 kuljum, peress illi dana jmur kontra dak ipprovdut fl-Artikolu 4 tal-Kap 69.

29. Jirriżulta illi b'deċiżjoni tat-22 ta' Novembru 2010, il-Bord li Jirregola l-Kera iddeċieda illi t-talba għaż-żieda kif redatta fl-Ittra Uffiċċjali tal-10 ta' Marzu 2006 kellha tiġi miċħuda, w għalhekk iż-żieda fil-kera ma seħħitx.

30. Ma jirriżultax jekk ir-rikorrenti ħadux proċeduri oħra minn dakinhar quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

31. Jirriżulta wkoll, mill-provi, illi s-soċjeta' intimata The Shoe Shop Limited, fl-14 ta' Jannar 1994, akkwistat il-ħanut adjaċenti għal dak mikri lilha mir-rikorrenti, ossija l-fond nru 74 illi hija, in parti, sovraposta għall-fond tar-rikorrenti.

32. Jirriżulta illi s-soċjeta' intimata The Shoe Shop Limited, wara li ottjeniet il-permess tar-rikorrenti, sussegwentement għamlet xogħolijiet ta' ristrutturar tal-ħanut tagħha, fejn nifdet il-fond tar-rikorrenti, Nru 75, flimkien mal-fond illi kienet akkwistat, Nru 74 bir-riżultat illi llum kemm il-fond tar-rikorrenti, Nru 75 u l-fond tas-soċjeta' intimata Nru 74 jikkonsistu f'fond wieħed intier magħmul fuq stil 'open plan', u għalhekk mhux faċilment diviżibbli.

33. Jirriżulta illi, permezz tal-preżenti proċeduri, ir-rikorrent qed jitlob illi jingħata kumpens għal ksur tad-drittijiet tiegħu mis-sena 1987 kif ukoll illi tiġi żgumbrata s-soċjeta' The Shoe Shop Limited mill-ħanut tagħhom, Nru 75.

Rapport Peritali

34. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Elena Borg Costanzi** illi rrediġiet ir-rapport tagħha, fejn iddeskriviet il-fond kif ġej:

> *Il-fond huwa ħanut illi għandu entrata prinċipali fuq Paola Square fil-parti fejn jidjieq u jinfed ma' toroq oħrajn u għandu faċċata b'cladding iswed. Illi l-fond pertinenti għall-kawża odjerna huwa parti mill-ħanut illi oriġinarjament kien jikkonsisti f'żewġ fondi separati u ċioe' il-fond b'numru 75 illi huwa fond terran u suġġett tal-kawża odjerna u fond b'numru 74 illi kien jikkonsisti minn entrata għal fond separat b'bitħa fuq in-naħa ta' wara kif ukoll is-sular ta' fuq. Illi tali fond jappartjeni għall-intimati The Shoe Shop Limited illi snin ilu niffdu l-propjetajiet u fasslu taraġ ġdid tal-konkos mill-fond in kwistjoni (numru 75) għas-sular ta' fuq. Illi l-entrata tal-fond numru 74 saret parti mill-vetrina tal-ħanut kollu u saru ukoll alterazzjonijiet strutturali sabiex il-ħanut ikun open plan. Għaldqastant il-ħanut għandu kolonna fejn qabel kien hemm il-ħajt diviżorju bejn il-propjetajiet u kolonna oħra fuq in-naħa ta' wara tal-fond fl-istore.*

35. Jirriżulta illi dwar valutazzjoni, il-Perit Tekniku waslet għas-segwenti konklużjonijiet:

> *Hija fil-opinjoni tal-esponenti, wara li ħadet konjizzjoni tal-atti u tenut kont il-fond u l-pożizzjoni tiegħu, il-valur tal-propjeta' fis-suq liberu huwa ta' mija u sittin elf Ewro (€160,000.00).*
>
> *Illi l- valur lokatizzju fis-suq tal-istess fond kif mitlub huwa elenkat:-*

MIS-SENA	SAS-SENA	VALUR LOKATIZJU ANNWALI
1987	1992	€ 700.00
1993	1998	€ 950.00
1999	2004	€ 1,450.00
2005	2010	€ 2,900.00
2011	2016	€ 4,100.00
2017	2020	€ 5,400.00

Tant għandha x'tirrelata l-esponenti Perit Tekniku għall-konsiderazzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti, salv merti oħra ta' natura legali.

19. Il-Qorti tosserva illi saru domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku, wara liema domandi, ir-rikorrenti talbu l-ħatra ta' Periti Perizjuri, liema talba ġiet milqugħa minn dina l-Qorti.

20. Jirriżulta illi l-Periti Perizjuri mqabbdin mill-Qorti, il-Perit David Pace, il-Perit Mario Axisa w il-Perit Edgar Rossignaud, wara illi raw il-kontestazzjoni tar-rikorrenti dwar il-valur u r-rapport tal-Perit Tekniku tal-Qorti, kif ukoll wara illi għamlu aċċess fuq il-post, bdew biex għamlu s-segwenti osservazzjonijiet: (fol 134)

    Hemm qbil illi il-fond kif jinsab illum m'huwiex kollu tar-rikorrent iżda l-parti li tappartjeni lir-rikorrent ġiet amalgamata mal-fond ta' ma' ġenbu, proprjeta' tas-soċjeta' intimata.

    Pero' ma hemmx qbil dwar l-ambjent ta' wara nett, illi jinsab imsaqqaf bil-pjanċi u li qed jintuża bħala 'store' mal-ħanut. Minn riċerka illi għamlu l-esponenti, kif ukoll mil-pjanti u dokumenti eżebiti waqt l-aċċess, jirriżulta illi fil-permess illi nħareġ (PA jew PAPB 3033/92) dan l-ambjent huwa indikat bħala bitħa.

    Dwar dan l-ambjent il-partijiet qablu illi l-esponenti għandhom jagħmlu żewġ eżerċizzji ta' valutazzjoni, waħda bil-bitħa inkluża mal-bqija tal-fond, u l-oħra mingħajrha. L-esponenti jagħmluha ċara illi dan l-ambjent, fejn ser ikun inkluż mal-bqija tal-fond, ser jiġi kkunsidrat bħala bitħa, kif approvat, u mhux bħala 'store' intern.

21. Jirriżulta illi dwar valutazzjoni, l-Periti Perizjuri waslu għas-segwenti konklużjoni: (fol 135)

    Mill-prezzijiet li jirriżultaw minn dawn ir-riċerki, l-esponenti jikkonkludu illi kera raġonevoli għal fond in kwistjoni għas-sena 2020 huwa ta' €37 kuljum mingħajr l-ambjent ta' wara, u ta' €40 kuljum b'dana l-ambjent inkluż. L-ambjent ġie ikkalkulat li fih 78 metru kwadru.

Ifisser għalhekk illi l-valur tal-fond huwa ta' €300,100, bil-kera ikkapitalizzata bl-4.5 fil-mija, u mingħajr l-ambjent ta' wara. B'dana l-ambjent inkluż il-valur huwa ta' €324,500 ikkalkulat bl-istess mod.

Dwar il-valur lokatizzju, l-esponenti qegħdin jannettu skeda illi turi l-valur lokatizzju għall-perjodi mitluba.

Bidu tal-Perjodu	*1987*	*1993*	*1999*	*2005*	*2011*	*2017*
Valur Lokatizzju	*7230*	*8230*	*9848*	*11374*	*13136*	*14118*

Tabella A – Valuri bil-bitħa inkluża

Bidu tal-Perjodu	*1987*	*1993*	*1999*	*2005*	*2011*	*2017*
Valur Lokatizzju	*6688*	*7611*	*9107*	*10518*	*12148*	*13250*

Tabella B – Valuri bil-bitħa eskluża

22. Jirriżulta illi ma saru ebda domandi in eskussjoni mill-partijiet dwar ir-rapport tal-Periti Perizjuri u għalhekk il-Qorti tqis illi ma hemm ebda raġuni ‘l għaliex ma għandhiex tagħmel tagħha l-konklużjonijiet ta’ l-istess Periti Perizjuri.

Difiżi mqajjma

19. Jirriżulta illi l-intimata soċjeta’ The Shoe Shop 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 l-kirja ma kinetx waħda ta’ sena illi ġiet estiża awtomatikament bl-applikazzjoni tal-Liġi, kif jikkontendu r-rikorrenti, iżda kienet waħda indefinita, filwaqt illi saħqet ukoll illi 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’ The Shoe Shop Limited</u>

21. L-intimata soċjeta’ The Shoe Shop Limited, fost id-difiżi tagħha, tqajjem l-eċċezzjoni illi ma huwiex il-leġittimu kontradittur u għalhekk ma għandhiex tagħmel tajjeb għad-danni.

22. 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.

23. 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.

24. 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.*

25. 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, li għalhekk ċertament ma hemm ebda elementi soċjali illi b'xi mod għandhom jimmilitaw a favur tas-soċjeta' intimata. Madanakollu, l-Qorti ma tistax ma tosservax illi jidher li 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.

26. 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

27. 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' The Shoe Shop Limited , u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

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

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

29. 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."*

30. 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.

31. 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.

32. 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.

33. 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)."*

34. 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.

35. Fil-każ suċitat ingħad:

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

36. 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).

37. 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."

38. 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-26 ta' Frar 1986. Għalhekk ma hemm ebda dubju illi dina kienet kirja protetta mill-Liġi.

39. Ir-rikorrenti jikkontendu illi l-kera ta' fond kummerċjali li kien qed jitħallas kienet waħda miżera, fejn jikkontendu illi l-kera kienet ta' €6,025 fis-sena. Jiġi osservat illi filwaqt illi r-rikorrenti kienu f'posizzjoni illi jipprovdi prospett ta' kera mħallsa lir-rikorrenti imma 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, fis-sottomissjonijiet tagħhom, illi huma rċevew is-somma ta' €120,539.63 bħala kera bejn 1987 u 2020. (fol 198)

40. Il-Qorti tosserva illi kien jispetta lir-rikorrenti jindika biċ-ċar kemm tħallas kera annwalment, u mhux jipprovdi biss totalita tagħha. Għalhekk, kwalsiasi kalkolu li ser tagħmel il-Qorti, in vista tan-nuqqas tar-rikorrenti, ser jitqies fuq ħlas annwali ta' €6,025 fis-sena.

41. 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.

42. 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).

43. 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.

44. 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.

45. 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.

46. 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.

47. 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

48. 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.

49. 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.

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

51. 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.

52. Jirriżulta wkoll illi r-rikorrenti talbu għall-iżgumbrament tas-soċjeta' intimata, liema talba, iżda, din il-Qorti ma hijiex ser tilqa' filwaqt li l-Qorti ser tieħu l-provvedimenti opportuni biex ir-rikorrenti jingħataw dak li ħaqqhom.

Data ta' Leżjoni

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

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

55. Jirriżulta illi l-kirja li saret bejn ir-rikorrenti u s-soċjeta' intimata The Shoe Shop Limited saret fis-26 ta' Frar 1986, u r-rikorrenti jikkontendi illi tali kirja kienet waħda ta' sena, wara liema sena huwa jikkontendi illi kien kostrett illi jġedded il-kirja minħabba fil-leġislazzjoni li lledietlu d-drittijiet tiegħu.

56. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi s-soċjeta' intimata tikkontendi illi l-kirja kienet waħda perpetwa.

57. Din il-Qorti fliet fir-reqqa il-kuntratt illi ġie eżebit a fol 20 u li kien sar fl-atti tan-Nutar Joseph Sciriha, u tosserva illi l-kuntratt kien jipprovdi li l-kera pagabbli kienet ta' Lm3.50, kuljum, li kellha tiżdied għal Lm4 kuljum wara ħames snin, b'effett mill-1 ta' April 1986.

58. Ir-rikorrenti jikkontendi, fix-xhieda tiegħu, illi sar żball da parte tan-Nutar, fejn saħansitra jasal biex jallega qerq da' parte tan-nutar (fol 166 tergo), liema ħsieb dina l-Qorti ma tikkondividi bl-ebda mod.

59. Jirriżulta, di fatti, illi minkejja dana l-allegat qerq, fl-20 ta' Mejju 1993, ir-rikorrent iffirma dokument, eżebit a fol 164, fejn awtorizza lis-soċjeta' intimata The Shoe Shop Limited "*tagħmel kwalunkwe xogħolijiet strutturali bl-iskop li ġġongi l-fond mad-dar numru 74*".

60. Jirriżulta illi kien biss fis-sena 2006 illi r-rikorrent ħa passi sabiex iżid il-kera għal Lm8 kuljum, liema passi madanakollu wasslu għal-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li ċaħditlu r-rikjesta tiegħu għal żieda.

61. Jirriżulta ċar, għalhekk, illi l-ewwel u qabel kollox, il-kuntratt ta' lokazzjoni ma kienx għal sena, iżda ċertament kien ta' l-anqas għal ħames snin, peress illi wara ħames snin il-kera kienet tiżdied minn Lm3,50 kuljum għal Lm4 kuljum.

62. Jirriżulta ċar ukoll illi, sas-sena 2006, ir-rikorrenti ma ressaq ebda tip ta' prova illi turi illi kellu ebda oġġezzjoni u/jew ilment dwar il-kera li kienet lilu qed titħallas sas-sena 2006. Di fatti, jidher illi kien biss fl-10 ta' Marzu 2006 illi r-rikorrent insista għal kera ogħla, liema kera ġiet lilu miċħuda mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-sena 2010 wara li s-soċjeta' intimata The Shoe Shop Limited ħadet ir-rikjesta tar-rikorrenti quddiem il-Bord, abbażi ta' dak ipprovdut fil-Liġi.

63. Din il-Qorti, għalhekk, ma tistax ħlief ma tasalx għal konklużjoni illi kwalsiasi leżjoni illi jista' jilmenta dwarha r-rikorrent għandha tiskatta biss minn dakinhar illi għamel rikjesta li tiżdied il-kera, liema rikjesta ġiet lilu miċħuda.

64. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn **Marzu tas-sena 2006** 'il quddiem.

65. 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.*

66. 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.

67. 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 kemm sabiex d-drittijiet tar-rikorrenti jiġu rimedjati sa meta ġie dikjarat il-ksur tagħhom, kif ukoll peress illi r-rikorrenti ser jingħataw rimedju ieħor adegwat għall-perjodu ta' wara.

68. 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' Marzu 2024</u>**.

69. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Marzu 2006 sa Marzu 2024, ossija tmintax-il (18) sena.

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

70. 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."*

71. 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."*

72. 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.

73. 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.*

74. Fil-odjern, meqjusa l-fatti kollha tal-każ, 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.

75. 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**			
Marzu	Marzu							
2006	2011	10518	5		52590			
2011	2017	12148	6		72888			
2017	2020	13250	3		39750			
2020	2024	13505	4		54020			
	Numru ta' Snin		18					
				TOTAL	219248			
			Naqqas 30%		65774.4			
		Bilanċ				153473.6		
			Naqqas 20%			30694.72		
				TOTAL Danni Pekunjarji			122778.88	
Kera Mħallsa								
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**				
2006	2024	6,025	18	108450				
		TOTAL		108450				
				Naqqas Kera Mħallsa			108450	
				BILANĊ Danni Pekunjarji				14328.88
Danni Non Pekunjarji								
Kumpens €	**Snin**	**Total**						
100	18	1800						
				ŻID Danni Non Pekunjarji				1800
			TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji					16128.88

76. 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.

77. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għal fond kummerċjali 75, Paola Square, Paola għandu jkun ta' **sittax-il elf, mija u tmienja u għoxrin Euro (€16,128).**

Rimedju Ulterjuri

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

79. Jirriżulta illi s-soċjeta' intimata għamlet xogħolijiet fil-fond tar-rikorrenti u, bl-adeżjoni tar-rikorrent stess, għamlu xogħolijiet estensivi biex għaqqdu l-fond tar-rikorrent ma' dak tagħhom, u dan sabiex itejbu l-operat kummerċjali tagħhom.

80. Jidher ukoll illi, sa meta r-rikorrenti bdew il-proċeduri odjerni, apparti il-proċeduri, mingħajr suċċess, quddiem il-Bord li Jirregola l-kera, li ġew deċiżi fis-sena 2010, ma ressqu ebda provi li juru illi għarrfu lis-soċjeta' intimata illi riedu jieħdu lura l-fond – jidher illi tali xewqa skattat biss mal-preżentata tal-kawża odjerna.

81. 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.

82. 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.

83. 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 stabbilita mill-Periti Perizjuri, ossija €37 kuljum, liema kera hija pagabbli mis-soċjeta' intimata mid-data tal-preżentata tal-kawża odjerna, pagabbli tlett xhur bil-quddiem.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti proċesswali kollha ppreżentati quddiemha u wara illi rat is-sottomissjonijiet tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

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

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta' intimata, sa fejn kompatibbli ma' dak li ser jiġi hawn taħt deċiż;

Tilqa' t-**<u>Talbiet Rikorrenti</u>** limitatament kif ġej:

Tiddikjara 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 The Shoe Shop Limited għall-fond kummerċjali 75, Paola Square, Paola, u dan jikkostitwixxi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mil-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

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 wara l-1 ta' Ġunju 2024 mingħajr il-kunsens espress tar-rikorrenti;

Tawtorizza lis-soċjeta' intimata The Shoe Shop Limited tibqa' tokkupa l-fond kummerċjali 75, Paola Square, Paola b'titolu ta' kera li jiskadi fl-1 ta' Ġunju 2028, versu l-ħlas ta' kera fl-ammont ta' €37 kuljum, ossija €13,505 fis-sena, pagabbli tlett xhur bil-quddiem, liema ħlas għandu jibda jiddekorri mid-data tal-preżentata tal-kawża odjerna, ossija **19 ta' Ottubru 2020**, u tibqa' titħallas sa' l-1 ta' Ġunju 2028, wara liema data is-soċjeta' intimata għandha tivvaka mill-fond 75, Paola Square, Paola.

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' **sittax-il elf, mija u tmienja u għoxrin Euro (€16,128)** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **sittax-il elf, mija u tmienja u għoxrin Euro (€16,128)** kif hekk likwidata.

Dwar spejjeż, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' l-ispejjeż tar-rikorrenti, filwaqt illi s-soċjeta' intimata The Shoe Shop 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