QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Hamis, 3 ta' Ottubru 2024

Kawża Numru: 2
Rikors Numru:- 791/2021JVC

Kingsway Palace Company Limited(C-437)

vs

1. **L-Avukat tal-Istat**

2. **San Antonio Limited (C-4555)**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors kostituzzjonali tas-socjeta' rikorrenti Kingsway Palace Company Limited (C-437) li jaqra kif isegwi:

'Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-blokk maghruf bhala Kingsway Palace, fi Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, kif jidher mill-kuntratt anness u mmarkat **Dok KWP 1,** liema blokk huwa kompost minn diversi hwienet, ufficini u stores. Illi wiehed mill-hwienet li jaghmel parti minn Kingsway Palace huwa l-hanut numru 6 li gie mikri lil Messers Borg & Farrugia permezz ta' kuntratt ta' kera datat t-30 ta' Ottubru, 1961, *for five years certain and for a subsequent term of ---- years optional, b'kera annwali ta' LM500 (EUR 1,165) (Kopja ta' dan il-kuntratt ta' kera qed jigi hawn anness u mmarka*t **Dok KWP 2).**

Illi fis-17 ta' Ottubru, 1997, il-partijiet geddu il-kuntratt ta' kera originali b'dan illi s-socjeta' rikorrenti rrikonoxxiet lil Farry Limited bhala s-socjeta' inkwilina, kif rapprezentata minn Joseph Farrugia, ossija l-inkwilin originali. Kopja ta' dan il-kuntratt qed tigi hawn annessa w immarkata **Dok KWP 3.** Il-ftehim sehh bil-patt u l-kundizzjoni illi[1] "*the above amendments form an integral part of the agreement above dated 30th October, 1961* – u cioe' illi dan il-kuntratt jibqa' jigi gestit ai termini tal-Ordinanza[2], kif sancit mill-artikolu 46[3] li gie introdott permezz tal-Att XXXI tal-1995 u li jaqra:

(1) *Id-dispozizzjonijiet ta' qabel ta' din l-Ordinanza m'ghandhomx ikunu japplikaw ghall-kiri ta' xi fond li jsir fl-1 ta' Gunju 1995, jew wara dik id-data.*
(2) *<u>Ghal ghanijiet ta' dan l-artikolu (....) it-tigdid ta' kiri fl-ewwel ta' Gunju, 1995, jew wara dik id-data (...) m'ghandhux jitqies li jkun kiri li jsir fl-ewwel ta' Gunju jew wara dik id-data. (Emfasi mizjud)</u>*

Illi l-esponenti giet kostretta taccetta dawn it-termini biex tipprova tiggwadanja rata ta' kera iktar gholja, stante illi bil-ligi in

[1] klawsola numru 7
[2] li kien u ghadu sal-lum jaghti lok ghar-rilokazzzjoni.
[3] Partikolarmemt l-Artikolu 46(2)

vigore qabel is-sena 1995, id-dritt ta' pussess u godiment ta' proprjeta'[4] baqa' f'idejn l-inkwilin b'dan illi kien l-inkwilin li kellu l-poter jiddeciedi jekk, u meta, ghandu jigi terminat kuntratt ta' kera.

Illi, fit-2 ta' Awissu, 1999 Farry Co. Ltd, ittrasferiet il-kirja tal-hanut imsemmi, lil San Antonio Company Limited[5] kif jidher mill-kuntratt anness u mmarkat **Dok KWP 4**, b'dan illi t-termini u kundizzjonijiet tal-kuntratt ta' kera li sar fl-1997 u l-kuntratt originali li sar fl-1961, baqghu japplikaw ghall-kirja, *in toto*, b'dan illi s-socjeta' intimata baqghet protetta mill-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini.

L-artikolu 3 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) jzomm lis-socjeta' esponenti, milli tirrifjuta li ggedded il-kirja jew izzid il-kera, jew li timponi kondizzjonijiet godda ghat-tigdid tal-kirja, anke wara l-gheluq taz-zmien tal-kirja, minghajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera. Inoltre, u permezz tal-artikolu 4 tal-istess Ligi li gie emendat recentement permezz tal-Att XXIV 2021, l-awment fil-kera ma jistax jeccedi izjed minn 2 % tal-valur liberu u frank tal-fond fuq is-suq miftuh. Mhemmx dubju illi z-zieda kontemplata mil-Ligi tibqa' wahda rrizorja ghall-ahhar - specjalment meta wiehed jiehu konjizzjoni tat-tip ta' fond li qed jinkera – ossija fond <u>kummercjali,</u> fi triq principali gol-Belt Valletta.

Illi dan necessarjament ifisser illi, sakemm tibqa' fis-sehh l-Ordinanza li Tirregola t-tigdid tal-Kiri ta' Bini, is-sid, mhux biss ma jistax jiehu lura l-pussess tal-hanut u jgawdi l-proprjeta' tieghu minghajr restrizzjonijiet, izda huwa marbut b'kera irrizorja,

---

[4] Kif ukoll l-ammont ta' kera li s-sid seta' jitlob minghand l-inkwilin- li kien u ghad ghadu dettat mil-Ligi.

[5] L-isem tal-kumpanija intiata San Antonio Limited, tidher bhala San Antonio Company Limited fuq il-ftehim datat 1999.

minkejja l-prezzijiet fis-suq gholew sabiex llum il-gurnata tezisti diskrepanza enormi bejn il-kera attwali tal-fond u r-redditu li l-istess fond kien, u jista' jgib f'suq hieles. Dan kollu ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza anke, jekk hemm bzonn, permezz ta' perit imqabbad ghal dan l-iskop mill-istess Onorabbli Qorti biex jistma l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq.

Illi r-regolamenti ta' kontroll ta' kera huma interferenza mad-dritt tas-sid ghall-uzu u t-tgawdija tal-proprjeta' tieghu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjeta' ai termini tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea[6] *(vide Hutten- Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, § § 160-161, ECHR- 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others § 108).*

Illi permezz ta' Att XXXI tas-sena 1995, gie introdott fl-Ordinanza l-artikolu 46 li jistipola illi kuntratt ta' kera li gie redatt qabel l-1 ta' Gunju, 1995, u li gie mgedded wara dak iz-zmien, kif sehh fil-kawza odjerna, *"m'ghandux jitqies li jkun kiri li jsir fl-1 ta' Gunju, 1995, jew wara dik id-data"*. Ghalhekk kwalunkwe kuntratt li gie mgedded baqa' bil-fors regolat mill-Ligi *in vigore* qabel l-1 ta' Gunju, 1995.

Konsegwentament, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, dawn il-ligijiet ta' kontroll ta' kera, u b'mod partikolari l-artikolu 46 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, huma diskriminatorji ai termini tal-

---

[6] Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi pprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali" – l-ewwel protocol- **Joseph Grima et vs. Avukat Gneralli et, deciza 10 ta' Ottubru 2019, 22/19GM.**

Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi, skond l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, *a difference in treatment is discriminatory for the purposes of Article 14 if it has no objective and reasonable justification, that if it does not pursue a legitimate aim or if there is not a reasonable relationship of proportionality between the means of employed and the aim sought to be realised.*[7]

Illi l-isproporzjon huwa tant kbir, illi, bil-mekkanizmu previst mil-ligi, l-esponenti qatt ma nghatat pussess effettiv tal-fond jew redittu reali, kif qatt ma tista' tinghata pussess effettiv, jew kirja ekwa, ghaz-zmien li l-fond ser jibqa' f'idejn l-inkwilin. Illi dan kollu jaghti lok ukoll ghall-ksur effettiv tad-drittijiet ta' sid il-kera u in oltre ghan-nuqqas ta' '*fair balance'* bejn l-interess generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz *b'Beyeler vs Italy nru. 3320/96, Chinnici vs. Italy (No. 2) application number 22432/03*[8]*J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom (GC), nru. 44302/02, §75, ECHR 2007-III).* Ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita' kif gie deciz *f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010, Amato Gauci vs. Malta; Vincent Curmi noe vs Avukat Generali et; Dr Cedric Mifsud noe vs. Avukat Generali).*

Illi barra minnhekk u minghajr pregudizzju ghas-suespost, din l-Ordinanza zammet u qed izomm ukoll lill-esponenti milli timponi

---

[7] Abdulaziz, Cabales and Balkandali vs the United Kingdom (QWDB 28/05/1985); Sahin vs Germany (QEDB 8/07/2003); Bradshaw and others vs Malta (QEDB 23/10/2018).

[8] The Court reizterates that any interference with property must, in addition to being lawful and having a legitimate aim, also satisfy the requirement of proportionality. A fair balance must be struck between the damands- of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden-punt 32 tas-sentenza, decizafl-14 ta' f'Lulju 2015.

kundizzjonijiet tal-kiri aktar gusti ghac-cirkostanzi tal-lum, fis-suq kummercjali attwali, u ghal lok partikolari fejn jinsab dan il-hanut, ossia fond kummercjali u mhux residenzjali - fi triq principali u ewlenija tal-Belt Valletta. Dawn ir-restrizzjonijiet imposti fuq is-socjeta' esponenti huma sproporzjonati, u jitfghu l-piz kollu fuq l-istess esponenti, filwaqt li jagevolaw hafna lis-socjeta' inkwilina li ilha fit-tgawdija ta' dan il-hanut ghal zmien twil, b'kera ferm anqas mill-valur lokatizju tieghu.

Illi r-rikorrenti giet, u qed tigi, mcahhda sena wara sena mid-dritt fundamentali u cioe' mit-tgawdija u l-pussess tal-proprjeta' kummercjali taghha minhabba Ligi ingusta u diskriminatorja, liema Ligi giet ikkastigata kemm mill-Qrati taghna kif ukoll mill-Qrati Ewropew, li lkoll tennew li tmur kontra d-drittijiet sanciti fl-artikolu 1 tal-protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti titlob, bir-rispett, li din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi:-

1. **Tiddikjara** u **tiddeciedi**, illi, fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-artikolu 3,4,9, 12 u 46 qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati u flimkien mal-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti (kif emendati mill-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021) qed jilledu d-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif sanciti bl-Artikolu 37, 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll kif ukoll l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja (L-ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta), rigwardanti l-

hanut numru 6 fi Kingsway Palace, Triq ir-Reppublika, il-Belt Valletta.

2. **Konsegwentement** u ghar-ragunijiet premessi, **tiddikjara** li l-operat tal-Ordinanza u tal-ligijiet vigenti kif dedotti fl-ewwel talba huma null u minghajr effett u inoltre **tiddikjara** illi mhumiex applikabbli ghal din il-kirja;
3. **Taghti** lir-rikorrenti dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni, anke ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, inkluz li tnehhi l-protezzjoni tal-Ordinanza ghall-kirja mertu ta' din il-kawza u/jew tiddikjara illi l-esponenti mhijiex obbligata li tiggedded il-kera tal-fond mertu ta' din il-kawza a favur l-intimata u/jew tapplika l-principju ta' *restitutio in integrum*, w inoltre

4. **Tiddikjara** u **tiddeciedi,** illi l-intimati, jew min minnhom, huma responsabbli ghall-kumpens u danni pekunarji u non pekunarji sofferti mir-rikorrenti, b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Ligijiet fuq imsemmija;

5. **Tillikwida** l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji, kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Ligi;

6. **Tikkundanna** lill-intimati, jew minn minnhom, ihallsu l-istess kumpens u danni likwidati lir-rikorrenti ai termini tal-Ligi, b'mod partikolari tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Bl-ispejjez, u bl-ingunzjoni tal-intimati minn issa in subizzjoni.'.

Rat ir-risposta ta' l-intimat Avukat tal-Istat illi taqra kif isegwi:

1. 'Illi fl-ewwel lok is-soċjetà rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond numru 6, Kingsway Palace, Triq ir-Repubblika, il-Belt;

2. Illi fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għal dak fuq premess, ir-rikorrenti għandha wkoll ġġib prova li l-intimata San Antonio Limited tassew tgawdi minn minn kirja protetta skond il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;

3. Illi l-ilment tar-rikorrenti dwar diskriminazzjoni fil-konfront tagħha taħt l-**Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni** u taħt **l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea** huwa infondat peress li dawn l-artikoli mhumiex applikabbli stante li r-rikorrenti la tixli li sofriet xi mġieba diskriminatorja u wisq anqas ma inkwadrat l-ilment tagħha taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li għalihom jirreferiu l-**Artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni** u l-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni** rispettivament; u ċoe' razza, post ta' oriġini, fehmiet politiċi, kulur, fidi, sess jew orjentament sesswali. Għalhekk dan in-nuqqas għandu jwassal għaċ-ċaħda tal-ilment tar-rikorrenti;

4. Illi apparti minn hekk, diġa' ġie deċiż f'kawżi oħra ta' din ix-xorta li ma hemm l-ebda ksur tal-**Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni** u lanqas tal-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni** minħabba li tintagħżel data partikolari għad-dħul fis-seħħ ta' xi reġim legali ġdid. Huwa manifest li l-liġi li qed tiġu attakkata mir-rikorrenti, tapplika indiskriminatament għal kull min bħar-rikorrenti għandu ġid li huwa soġġett għal kirja maħluqa qabel l-1995. Għalhekk ir-rikorrenti ma tistax targumenta li ġiet żvantaġġata meta mqabbel ma' ħaddieħor għaliex dak il-

ħaddieħor ġie trattat eżattament bħalhom. B'hekk jirriżulta li ma saret l-ebda diskriminazzjoni fuq bażi ta' 'like with like';

5. Illi sa fejn ir-rikorrenti tilmenta minn ksur tal-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** t-talbiet tagħha huma irreċevibbli u dan peress li l-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** daħal fis-seħħ ferm qabel l-1962 u għalhekk huwa milqut mill-**Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni** li jipprovdi : "*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni **ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962** jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)*";

6. Illi fejn ir-rikorrenti jitolbu li din l-Onorabbli Qorti ssib ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, din it-talba hija improponibbli għal kull perjodu qabel it-30 t'April 1987 u dan in vista ta' dak stipulat fl-**Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta** u ċoè li l-ebda ksur tal-**Ewwel Protokoll** li jsir qabel it-30 ta' April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin;

7. Illi bla ħsara għall-premess, l-esponenti jirrileva wkoll li skond il-*proviso* tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** l-Istat għandu kull jedd jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skond l-interess ġenerali. Anke skond il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi minn 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.

Sewwasew fil-każ odjern il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** u l-**Kodiċi Ċivili** għandhom (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għaliex huma maħsuba biex jipproteġu l-vijabbiltà ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali fl-interess tal-kummerċ kif ukoll tal-konsommatur; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-inkwilin u tal-poplu konsommatur b'mod ġenerali.

Jiġi b'hekk, li l-esponent ma jarax kif il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** jista' jitqies li jmur kontra l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll;

8. Illi inoltre, bis-saħħa tal-Att X tal-2009 kif emendat bl-Att V tal-2010, mill-1 ta' Jannar 2010 sal-31 ta' Diċembru 2013 il-valur tal-kera għoliet b'ħmistax il-mija kull sena skond l-**Artikolu 1531D(1) tal-Kodiċi Ċivili** (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta) u wara l-1 ta' Jannar 2014 il-kera bdiet tgħola b'ħamsa fil-mija kull sena skond l-**Artikolu 1531D(2) tal-Kodiċi Ċivili.** B'dan illi kull allegazzjoni li r-rikorrenti qiegħdin isofru piż disproporzjonat hija infondata u insostenibbli;

9. Illi apparti minn hekk l-**Artikolu 12** moqri flimkien mal-**Artikolu 9(a) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** jagħti l-opportunità lis-sidien tal-kera li jersqu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jirriprendu l-fond kemm-il darba jippruvaw li l-inkwilin ma ħaqqux il-protezzjoni tal-Kap. 69. B'żieda ma' dan jingħad illi jekk ir-rikorrenti qatt ma għamlet użu minn dan ir-rimedju ordinarju li kien dejjem disponibbli

għaliha dan huwa bil-ħtija ta' ħadd ħlief tagħha stess li traskurat milli teżerċita id-drittijiet tagħha;

10. Illi apparti dan, skond l-**artikolu 1531I tal-Kodiċi Ċivili** kwalunkwe kirja kummerċjali li tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u li tibqa' tiġġedded awtomatikament jew fid-diskrezzjoni unika tal-inkwilin, ser tintemm f'Ġunju 2028;

11. Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità u dwar l-allegat impossibiltà li tieħu lura l-pussess tal-fond mhumiex ġustifikati. Minn dan kollu jsegwi li ma hemm l-ebda ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex mistħoqqa;

12. Illi l-Qorti Kostituzzjonali diġà osservat fis-sentenza tgħha fl-ismijiet ***Henry Deguara Caruana Gatto et v. L-Avukat tal-Istat et*** (tat-23 Novembru 2020) li l-emendi tal-Att XXVII tal-2018, li huma essenzjalment identiċi għall-emendi tal-Att XXIV tal-2021 li jibdlu l-Kap. 69, joffru rimedju ordinarji lis-sidien. Jiġi b'dan li jkun intempestiv li għal din l-Onorabbli Qorti fil-prim istanza li tissandaka allegat ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll li jkun seħħ mid-data effettiva tal-emendi qabel mas-sidien ikunu fittxew dak ir-rimedju ordinarju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Għalhekk ukoll, ir-rikorrenti ma jistgħu jippretendu l-ebda ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll għall-perjodu mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem;

13. Illi jekk kemm-il darba permezz tat-tieni u tat-tielet talbiet ir-rikorrenti qiegħda titlob l-iżgumbrament tal-intimata San Antonio Limited, l-esponenti jeċċepixxi illi din l-Onorabbli

Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tiddeċiedi dwar tali talba. Konsegwentament, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll;

14. Illi fl-aħħarnett, bla preġudizzju għal dak fuq imtenni, ir-rikorrenti ma tistax tinvoka l-**artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea** għaliex dan l-artikolu jindirizza biss lill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u mhux l-organi ġudizzjarji tal-Istati Partijiet. Kemm hu hekk dan l-artikolu tal-Konvenzjoni ma jiffurmax parti mil-liġijiet ta' Malta għaliex mhuwiex inkluż fit-tifsira ta' "Drittijiet tal-bniedem u Libertajiet Fundamentali" kif riprodotta fl-**Artikolu 2 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta** u lanqas ma ġie traspost fil-liġi domestika skond l-**Artikolu 3(3) tal-Kap 304 tal-Liġijiet ta' Malta**. B'hekk it-tielet u s-sitt talbiet għandhom jiġu miċħuda sa fejn jippretendu xi kumpens jew rimedju ieħor skond l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

15. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Għaldaqstant fid-dawl ta' dawn ir-raġunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.'.

Rat ir-risposta tas-socjeta' intimata San Antonio Limited li taqra kif isegwi:

1. 'Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti ghandhom igibu prova cara tat-titolu taghhom fuq il-fond in kwistjoni;

2. Illi in linea preliminari wkoll u bla hsara ghal-ewwel eccezzjoni tas-socjeta' esponenti, mhijiex il-legittimu

kontradittur ghar-raguni illi bhala socjeta' privata ma tista qatt tinstab responsabbli ghal allegati vjolazzjoni ta' drittijiet tal-bniedem da parti tal-Istat u huwa biss l-Istat li ghandu jwiegeb ghall-ghemil tieghu. Fi kwalunkwe kaz, is-socjeta' esponenti ma kisret ebda dritt tar-rikorrenti, u dejjem ottemperat ruhha mal-ligijiet vigenti;

3. Illi s-socjeta rikorrenti tilmenta illi kienet kostretta li taccetta s-socjeta' originali, ossia Farry Co. Limited. Dan l-ilment m'ghandu qatt ikun indirizzat lis-socjeta' esponenti, stante illi huma gew assenjati d-drittijiet tal-kirja originali, u qatt ma kienu fin-negozjati originali bejn is-socjeta' Kingsway Palace Company Limited u Farry Co. Limited;

4. Illi fil-mertu, u minghajr ebda pregudizzju ghall-eccezzjonijiet preliminari suesposti, l-esponenti ghandha titolu validu ta' kera u dan skont il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Kodici Civili liema ligijiet ghadhom *in vigore;*

5. Illi r-rikorrenti, jew min minnhom dejjem accettaw il-kera li tfisser accettazzjoni tal-kera valida skont il-ligi. In oltre, il-kera dejjem thallset puntwalment, u minghajr ebda problemi;

6. Illi r-rikorrenti qeghdin jallegaw li bl-operazzjoni tad-dispozzizjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta gie lez id-dritt fundamentali taghhom skont l-Ewwel Artikolu tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea. Ghal dan l-ilment l-esponenti twiegeb li skont il-proviso ta' dan l-Artikolu, l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontralla l-uzu ta' proprjeta skont l-istess generali. F'dan is-sens huwa maghruf fil-gurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha

sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali. Tali diskrezzjoni tal-legislatur m'ghandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bazi ragonevoli. Dan zgur mhux il-kaz ghaliex ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ghandhom, ghan legittimu ghax johorgu mil-ligi, huma fl-interess generali ghax huma mahsuba biex jipprotegu persuni milli jigi mkeccija mill-fond taghhom u jzommu bilanc gust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu in generali;

7. Illi gialadarba r-rikorrenti qeghdin jallegaw ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Protokoll Nru 1, fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta, huma ma jistghux jilmentaw dwar perjodi li gew qabel it-30 ta' April 1987. F'kull kaz, ir-rikorrenti ma jistghu qatt jigu kkumpensati u/jew mhallsa xi danni ghal-perjodi li fihom huma ma kellhom l-ebda jedd legal li jircievu l-kera;

8. Illi r-rimedji li kellhom ghad-disposizzjoni taghhom ir-rikorrenti, jekk kienu qeghdin jikkontestaw il-protezzjoni tal-inkwilini f'kirja regolata mill-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta kienu quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera u mhux quddiem l-Prim Awla tal-Qorti Civili, u dan ai termini tal-Artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

9. Illi ghat-talbiet tar-rikorrenti, senjatament ghat-tielet talba, fejn huma qeghdin jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti taghti r-rimedji kollha li hija jidhrilha li huma xierqa fic-cirkostanzi, l-istess rikorrenti jridu jfissru li din l-Onorabbli Qorti ghandha tordna l-izgumbrament tal-intimata socjeta' mill-fond in kwistjoni, l-esponent umilment jeccepixxi li din l-

Onorabbli Qorti mhijiex il-*forum* addattat sabiex tiddeciedi dwar talbiet bhal dawn. Ghalhekk, din it-talba ghandha tigi michuda ukoll;

10. Illi apparti dan kollu, skont l-**Artikolu 1531l tal-Kodici Civili**, kwalunkwe kirja kummercjali li tkun saret qabel l-1 ta' Gunju 1995 u li tibqa' tiggedded awtomatikament jew fid-diskrezzjoni unika tal-inkwilin, ser tintemm f'Gunju 2028, u ghalhekk is-socjeta' rikorrenti diga' ghandhom rimedju legislattiv li taghti protezzjoni cara lis-socjeta' esponenti;

11. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti u/jew l-Avukat tal-Istat.'.

Rat l-affidavits, xhieda, kuntratti, kontro-ezamijiet, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tas-17 ta' Marzu, 2022 Dr Kris Balzan ghas-socjeta' rikorrenti talab in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond ossia hanut numru 6, Kingsway Palace fi Triq ir-Repubblika, Valletta mis-sena 1966 u kull 5 snin sad-9 ta' Dicembru, 2021, rat li Dr Andrew Cauchi ghall-intimat Avukat tal-Istat m'oggezzjonax ghan-nomina ta' Perit izda oggezzjona li r-rapport isir minn 1966 ghar-raguni ndikata fis-sitt eccezzjoni tar-risposta guramentata tieghu u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil Perit Joseph Grech sabiex jirrelata mis-sena 1966 f'dan l-istadju filwaqt li rriservat li taghti d-decizjonijiet opportuni finalment dwar l-ispejjez tar-rapport;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech esebit fl-atti nhar it-12 ta' Ottubru, 2022 u mahluf nhar it-2 ta' Marzu, 2023 a fol. 124 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal tat-2 ta' Novembru, 2023 Dr Kristina Cassar Torregiani ghas-socjeta' rikorrenti pprezentat u qrat nota ta' cessjoni limitatament fil-konfront tas-socjeta' intimata San Antonio Limited u dan ghar-raguni li c-cwievet tal-fond gew ritornati f'Lulju, 2023 u rat in-nota ta' cessjoni a fol. 123 tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 2 ta' Novembru, 2023 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

<u>Fatti fil-qosor:</u>
Illi l-fatti fil-qosor huma kif isegwi:

1. Illi s-socjeta' rikorrenti Kingsway Palace Company Limited tippremetti li hija l-proprjetarja tal-fond kummercjali bin-numru 6 Kingsway Palace fi Triq ir-Repubblika, Valletta liema fond kien inghata b'titolu ta' kera inizjalment lis-socjeta' en nom collectif Borg & Farrugia bi skrittura privata datata 30 ta' Ottubru, 1961 (ara skrittura privata a fol. 35 tal-process).

Permezz ta' ftehim datat 17 ta' Ottubru, 1997 il-kirja msemmija kienet giet assenjata lis-socjeta' Farry Limited bl-istess kundizzjonijiet ghalkemm b'kera ghola u b'zieda ta' 5% kull tlett snin (ara ftehim a fol. 36 et seq tal-process).

Sussegwentement fit-2 ta' Awwissu, 1999 kien sar ftehim iehor din id-darba bejn s-socjeta' inkwilina Farry Limited u terza fejn saret cessjoni u assenjazzjoni tal-kirja lis-socjeta' intimata San Antonio Limited bl-istess kundizzjonijiet tal-ftehim tal-1997 ghalkemm il-kera zdiedet u kellha tibqa tizdied (ara ftehim a fol. 39 et seq tal-process).

2. Illi minhabba l-ligijiet vigenti ta' dak iz-zmien is-socjeta' rikorrenti dejjem kienet ristretta u nfatti s-socjetajiet kollha li giet f'idejhom il-kirja baqghu dejjem igawdu mill-protezzjoni tal-ligi kif kienet vigenti u baqghu jokkupaw il-fond in kwistjoni ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendati bl-Att X tal-2009.

3. Illi s-socjeta' rikorrenti sostniet li hija giet imcahhda sena wara sena mid-dritt fundamentali u cioe' mit-tgawdija u l-pussess tal-proprjeta' kummercjali taghha minhabba ligi ngusta u diskriminatorja. Ghalhekk ipprocediet bil-kawza odjerna fejn talbet li jigi dikjarat u deciz, illi, fil-konfront taghha, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-Artikolu 3, 4, 9, 12 u 46 qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati u flimkien mal-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti (kif emendati mill-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021) qed jilledu d-drittijiet fundamentali taghha kif sanciti bl-Artikolu 37, 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew l-

Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll kif ukoll l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea (L-ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta), rigwardanti l-hanut numru 6 f'Kingsway Palace fi Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta. Talbet ukoll sabiex konsegwentement u ghar-ragunijiet premessi, jigi dikjarat li l-operat tal-Ordinanza u tal-ligijiet vigenti kif dedotti fl-ewwel talba huma nulli u minghajr effett u wkoll jigi dikjarat li mhumiex applikabbli ghal din il-kirja. Is-socjeta' rikorrenti talbet ukoll li jigi moghti lilha dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni, anke ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, inkluz li tnehhi l-protezzjoni tal-Ordinanza ghall-kirja mertu ta' din il-kawza u/jew tiddikjara illi hija mhijiex obbligata li tiggedded il-kera tal-fond mertu ta' din il-kawza a favur l-intimata u/jew tapplika l-principju ta' *restitutio in integrum*, w inoltre jigi dikjarat u deciz, illi l-intimati, jew min minnhom, huma responsabbli ghall-kumpens u danni pekunarji u non pekunarji sofferti minnha, b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Ligijiet fuq imsemmija. Finalment talbet li jigi likwidat l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji, kif sofferti minnha, ai termini tal-Ligi u jigu kkundannat lill-intimati, jew minn minnhom, ihallsu l-istess kumpens u danni likwidati favur taghha ai termini tal-Ligi, b'mod partikolari tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech:</u>

Illi b'digriet ta' din il-Qorti datat 17 ta' Marzu, 2022 a fol. 51 tal-process gie nominat il-Perit Tekniku Joseph Grech sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond ossia hanut bin-numru 6, Kingsway Palace fi Triq ir-Repubblika, Valletta mis-sena 1966 u kull 5 snin sad-9 ta' Dicembru, 2021.

Illi l-Perit Tekniku Joseph Grech esebixxa r-rapport tieghu nhar it-12 ta' Ottubru, 2022 u halef l-istess nhar it-2 ta' Marzu, 2023 a fol. 124 et seq tal-process. Jirrizulta mir-rapport li wara li ghamel il-kunsiderazzjonijiet tieghu dwar il-metodu li bih wasal ghal valuri, huwa ta deskrizzjoni tal-proprjeta' u ghadda sabiex jaghti l-valur fis-suq tal-fond u l-valur lokatizzju.

Il-Perit Tekniku Grech irrelata li l-fond jinsab fi stat tajjeb strutturalment. Izid li l-pregju tieghu jinsab fil-pozizzjoni li jgawdi. Ghaldaqstant huwa bbaza l-istima purament fuq il-potenzjal li l-fond ghandu bhala binja kummercjali jekk dan il-fond ikun adattat ghal uzu propizzju ghaz-zona li jinsab fiha.

Il-Perit Tekniku spjega li fil-nuqqas ta' statistika dettaljata li tirrigwarda indici ta' prezzijiet ta' proprjetajiet kummercjali, huwa ghamel ir-ricerka minn gurnali li jkopru s-snin bejn l-2000 u l-2015 u li minnhom interpreta valuri kummercjali ta' bejgh kull metru kwadru kif ukoll kirjiet ghal proprjetajiet kummercjali. Sostna li skont rapport mahrug mit-'Times of Malta' tat-30 ta' Awwissu, 2012 jirrizulta li bejn l-2006 u l-2008 kien hemm zieda fil-prezzijiet ta' proprjetajiet kummercjali filwaqt li r-'rental yield' naqas u fl-2009 il-prezzijiet waqghu ghal-livell tal-2006 pero' r-'rental yield' zdied. Zied li huwa ha konjizzjoni wkoll tar-rapport Djar/EY mahrug f'Dicembru 2021 kif ukoll tar-rapport 'Property Market Study March 2022' mahrug minn Grant Thorton. Il-Perit Tekniku Grech irrelata dwar il-valur fis-suq f'diversi snin cioe' fis-sena 1987, 1992, 1997, 2002, 2007, 2012, 2017 u 2021 bil-valur l-aktar ricenti tas-sena 2021 ikun dak ta' <u>mitejn u ghoxrin elf Ewro (€220,000).</u>

Il-Perit Tekniku Grech ulterjorment irrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-istess fond ghall-perjodu mis-sena 1987 sas-sena 2021 kif isegwi:

Sena	**Valur fis-Suq**	**Yield**	**Valur Lokatizzju**
			(annwali)
1987	€50,000	5.00%	€2,500
1992	€75,000	5.00%	€3,750
1997	€100,000	5.00%	€5,000
2002	€130,000	6.00%	€7,800
2007	€150,000	6.00%	€9,000
2012	€180,000	8.00%	€14,400
2017	€200,000	9.00%	€18,000
2021	€220,000	9.00%	€19,800

Mill-process jirrizulta li hadd mill-partijiet ma' eskuta l-Perit Tekniku, kif ukoll hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghal periti perizjuri.

<u>L-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi permezz ta' l-ewwel u t-tieni eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li s-socjeta' rikorrenti ghandha (i) ggib prova tat-titolu taghha fuq il-fond numru 6 f'Kingsway Palace fi Triq ir-Repubblika, Valletta u (ii) ghandha wkoll iggib prova li l-intimata San Antonio Limited tassew tgawdi minn kirja protetta skont il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu (fol. 163) l-intimat Avukat tal-Istat wara li ddikjara li huwa jinsab sodisfatt li s-socjeta' rikorrenti hija s-sid tal-fond in kwistjoni, li gie sodisfatt wkoll li l-

kirja bdiet qabel l-1995 u ghalhekk hija wahda protetta bil-Kap. 69, huwa ddikjara li qieghed jirtira dawn iz-zewg eccezzjonijiet. Il-Qorti ghalhekk m'hijiex ser tinoltra oltre fl-ezami taghhom.

<u>It-tielet u r-raba' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi permezz tat-tielet eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li l-ilment tas-socjeta' rikorrenti dwar diskriminazzjoni fil-konfront taghha taht l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u taht l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea huwa infondat peress li dawn l-artikoli mhumiex applikabbli stante li r-rikorrenti la tixli li sofriet xi mgieba diskriminatorja u wisq anqas ma inkwadrat l-ilment taghha taht wahda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li ghalihom jirreferu l-Artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni rispettivament; u cioe' razza, post ta' origini, fehmiet politici, kulur, fidi, sess jew orjentament sesswali. Sostna ghalhekk li dan in-nuqqas ghandu jwassal ghac-cahda tal-ilment tar-rikorrenti.

Fir-raba' eccezzjoni eccepixxa wkoll li apparti minn hekk, diga' gie deciz f'kawzi ohra ta' din ix-xorta li ma hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u lanqas tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni ghar-raguni li tigi mposta data partikolari ghad-dhul fis-sehh ta' xi regim legali gdid. Huwa manifest li l-ligi li qed tigi attakkata mis-socjeta' rikorrenti, tapplika indiskriminatament ghal kull min bhar-rikorrenti ghandu gid li huwa soggett ghal kirja mahluqa qabel l-1995. Sostna ghalhekk li s-socjeta' rikorrenti ma tistax targumenta li giet zvantaggata meta mqabbel ma' haddiehor ghaliex dak il-haddiehor gie trattat ezattament bhalhom. B'hekk jirrizulta li ma saret l-ebda diskriminazzjoni fuq bazi ta' 'like with like'.

Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea:

Illi l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea jaqra kif isegwi:

> 'It-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni ghandha tigi assigurata minghajr diskriminazzjoni ghal kull raguni bhalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, religjon, opinjoni politika jew opinjoni ohra, origini nazzjonali jew socjali, assocjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta', twelid jew *status* iehor.'.

Illi dwar l-ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea fid-decizjoni fl-ismijiet **D.H. and Others -vs- The Czech Republic** (Application nru: 57325/00) deciza fit-13 ta' Novembru, 2007 gie spjegat illi diskriminazzjoni taht il-Konvenzjoni ghandha tinftiehem bhala:

> 'The Court has established in its case-law that discrimination means treating differently, without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations (see *Willis v. the United Kingdom*, no. 36042/97, §48, ECHR 2002-IV, and *Okpisz v. Germany*, no. 59140/00, §33, 25 October 2005).'.

Illi t-terminu 'similar situation' giet definita fid-decizjoni **Clift -vs- United Kingdom** (Applikazzjoni nru: 7205/07) deciza nhar it-13 ta' Lulju, 2010 bhala s-segwenti:

> 'The Court has established in its case-law that in order for an issue to arise under Article 14 there must be a difference in the treatment of persons in analogous, or relevantly similar, situations (D.H. and Others v. the Czech Republic [GC], no.

> 57325/00, § 175, ECHR 2007; Burden, cited above, § 60; and Carson, cited above, § 61). The Court notes that the requirement to demonstrate an "analogous position" does not require that the comparator groups be identical. The fact that the applicant's situation is not fully analogous to that of shorter-term or life prisoners and that there are differences between the various groups does not preclude the application of Article 14 (see, mutatis mutandis, Petrov v. Bulgaria, no. 15197/02, § 53, 22 May 2008). The applicant must demonstrate that, having regard to the particular nature of his complaint, he was in a relevantly similar situation to others treated differently.'.

Il-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza tagħha tat-28 ta' Settembru, 1995 fil-kawża fl-ismijiet **Spadea and Scalabrino v. Italy** osservat illi:

> 'Article 14 will be breached where, without objective and reasonable justification, persons in "relevantly" similar situations are treated differently. For a claim of violation of this Article to succeed, it has therefore to be established, inter alia, that the situation of the alleged victim can be considered similar to that of persons who have been better treated.'.

Illi fil-kaz odjern, is-socjeta' rikorrenti ma gabet l-ebda prova li persuna jew persuni ohra fl-istess sitwazzjoni taghha gew trattati b'mod differenti u lanqas ma ndikat motiv formanti l-bazi tad-diskriminazzjoni. Il-Qorti zzid li minn dak li rat tul dawn is-snin li ilha tipresjedi kawzi simili, minn imkien ma jirrizulta li kien hemm xi forma ta' diskriminazzjoni mas-sidien ta' proprjetajiet li jaqghu fil-faxxa ta' protezzjoni li l-ligi kienet taghti lill-inkwilini. Piuttost setghet tikkonstata li fil-kaz ta' hwienet ta' din ix-xorta

lkoll kienu affettwati u milquta bl-istess mod. Ukoll is-socjeta' rikorrenti lanqas ma ppruvat li qed tigi trattata b'mod differenti ai termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta:

Is-socjeta' rikorrenti tilmenta wkoll minn lezjoni tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta li l-aktar parti ta' rilevanza cioe' s-sub-artikolu 3 jaqra kif isegwi:

> '(3) F'dan l-artikolu, il-kelma "diskriminatorju" tfisser għoti ta' trattament differenti lil persuni differenti attribwibbli għal kollox jew prinċipalment għad-deskrizzjoni tagħhom rispettiva skont ir-razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru li minħabba fihom persuni ta' deskrizzjoni waħda bħal dawn ikunu suġġetti għal inkapaċitajiet jew restrizzjonijiet li persuni ta' deskrizzjoni oħra bħal dawn ma jkunux suġġetti għalihom jew ikunu mogħtija privileġġi jew vantaġġi li ma jkunux mogħtija lil persuni ta' deskrizzjoni oħra bħal dawn.'.

Illi l-kaz odjern jitratta lment ta' diskriminazzjoni bhala sid ta' fond meta mqabbel ma' sidien ohra w'ghalhekk ma jinkwadra taht l-ebda wahda mill-kwalifiki. Jsegwi li ma jirrizultax vjolazzjoni skont l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ghalhekk il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' t-tielet u r-raba' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

Il-hames eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:

Illi permezz tal-hames eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li safejn is-socjeta' rikorrenti tilmenta minn ksur tal-

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, t-talbiet taghha huma irrecevibbli u dan peress li l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta dahal fis-sehh ferm qabel l-1962 u ghalhekk huwa milqut mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni li jipprovdi li "*Ebda haga fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma ghandha tolqot il-hdim ta' xi ligi fis-sehh minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi ligi maghmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi ligi fis-sehh minnufih qabel dik id-data (jew xi ligi li, minn zmien għal zmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)*".

Illi s-sub-artikolu 9 tal-Artikolu 47 tal-Kostituzzjoni jaqra kif isegwi:

> '(9) Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –
>
> (a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;
>
> (b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
>
> (ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.'.

Illi minn qari ta' dan is-sub-artikolu, jirrizulta li l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta gie promulgat qabel is-sena 1962 w'ghalhekk l-operazzjoni tieghu hija protetta mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. In oltre s-socjeta' rikorrenti ma ndikatx xi wahda mill-emendi li gew promulgati tul is-snin li taqa' taht xi wiehed mill-paragrafi (a) sa (d) tas-sub-artikolu 9.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:

Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi illi:

> 'Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat 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 bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.'.

Illi dwar dan fid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali datata 31 ta' Jannar, 2014 fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et** inghad illi:

'...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita` (lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.'.

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi:

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

Fuq l-element tal-interess generali intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-decizjoni mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Mejju, 2017 fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et** illi:

'Illi huwa stabilit li biex indhil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta ghal dak l-indhil, u mhux semplici ipotesi ta' bzonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku ghandu jibqa' jsehh ghaz-zmien kollu tal-indhil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.'.

Illi fid-decizjoni **Joseph Brownrigg et -vs- Avukat tal-Istat et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-15 ta' April, 2021 illi:

> 'It-terminu interess pubbliku jew generali ghandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom dikrezzjoni wiesgha f'dan il-kuntest li m'ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax li tkun irragonevoli.[9] Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[10]'.

Fil-kaz tal-element tal-proporzjonalita', gie deciz fil-kawza fl-ismijiet **Sporrong and Lönnroth v. Sweden** (QEDB, 12/12/1984) illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanciti permezz tal-Artikolu 2 tal-Ewwel Protokoll ma tkunx f'lezjoni tal-istess drittijiet, ghandu jirrizulta li l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun zammet:

> '[a] fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1.'.

Dwar dan il-punt gie deciz mill-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni fl-ismijiet **Angela sive Gina Balzan -vs- L-Onorevoli Prim Ministru et** nhar is-7 ta' Dicembru, 2012 illi:

> 'Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk

---

[9] A. Grgić *et al.*, *The Right to Property under the European Convention of Human Rights* (CoE, 2017), 14.

[10] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** (Kost, 31/01/2014).

> ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu aggevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara Ii ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust.
>
> Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc gust, u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq...'.

Illi l-isproporzjon o meno ta' mizura ghandha pero' tigi ezaminata f'kull kaz skont ir-rizultanzi fattwali tieghu.

Illi fil-kaz odjern, fl-atti gie stabilit il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-fond mertu tal-kawza odjerna billi fil-mori gie nominat l-Perit Tekniku Joseph Grech. Illi meta jsir paragun bejn il-kera percepita mis-socjeta' rikorrenti u dik stabilita' mill-Perit Tekniku bhala valur lokatizju fuq is-suq miftuh, tirrizulta diskrepanza sostanzjali. Fil-fatt jekk tinghata harsa lejn is-sena 1998 il-kera percepibbli annwali mis-socjeta' rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta' erbgha 'telef sitt mija u sittin Ewro (€4,660), filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien oghla u cioe' dak ta' hames'telef Ewro (€5,000) ghalhekk f'din is-sena wiehed ma jinnotax daqshekk diskrepanza. Pero' fis-sena 2020 il-kera percepibbli annwali mis-socjeta' rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta' disgha 'telef tmien mija hamsa u tletin Ewro u tlieta u sittin centezmu (€9,835.63) fis-sena, filwaqt li l-valur lokatizzju

tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' tmintax il-elf Ewro (€18,000).

Illi dan premess, l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu jargumenta li f'xi snin partikolari bejn l-1997 u s-sena 2011 lanqas ma jista' jinghad li kien hemm xi differenza hlief wahda minima u xi kultant favur is-socjeta' rikorrenti. Il-Qorti mill-ezami li ghamlet bejn il-kera percepita mis-socjeta' rikorrenti u dik stabbilita' mill-Perit Tekniku Grech, setghet tinnota li l-perijodu li ghalih issir referenza huwa wiehed verament minimu u cioe' fis-snin 1999 sas-sena 2001 ghaliex fil-kumplament tas-snin il-kera ndikata mill-Perit Tekniku Grech kienet dejjem wahda li tizboq dak li effettivament kienet tircievi s-socjeta' rikorrenti. L-isproporzjonalita' hija evidenti fis-snin l-ohra. Ghaldaqstant hija l-fehma ta' din il-Qorti li d-diskrepanza li tirrizulta hija wahda ferm sproporzjonata u ma tohloqx bilanc bejn l-ghan tal-mizura u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti sanciti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad dan l-argument tal-intimat Avukat tal-Istat.

Rimedji:

Illi s-socjeta' rikorrenti fit-talbiet taghha, oltre dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghha, talbet ukoll li jigi likwidat kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji li ghandhom jithallsu lilha mill-intimat Avukat tal-Istat. Is-socjeta' rikorrenti talbet ukoll rimedju ai termini tal-Ligi u anke fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

L-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea jaqra kif isegwi:

> 'Jekk il-Qorti ssib li kien hemm ksur tal-Konvenzjoni jew tal-Protokoll taghha, u jekk il-ligi interna tal-Parti Gholja Kontraenti kkoncernata tippermetti biss riparazzjoni parzjali, il-Qorti ghandha taghti s-soddisfazzjon xierqa lil parti leza jekk ikun necessarju.'.

Illi dan l-artikolu ma jsibx applikazzjoni fil-ligi lokali w'ghalhekk dwar dan l-artikolu l-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' l-erbghatax il-eccezzjoni (14) tal-intimat Avukat tal-Istat u tichad dik il-parti tat-talba relatata mal-istess artikolu.

Kumpens:

Illi dwar il-kumpens dovut il-Qorti taghmel referenza ghall-kawza fl-ismijiet **Herbert Brincat et -vs- Avukat Generali et** deciza fis-27 ta' Gunju, 2019, fejn il-Prim'Awla tal-Qorti Civili rriteniet illi d-danni pekunjarji li ghandhom jinghataw f'kawza bhal din m'ghandhomx ikunu ekwivalenti ghal danni civili:

> '... l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi.'.

Illi f'dan l-istadju l-Qorti taghmel referenza partikolari ghas-sentenza deciza recentement mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta'

Jannar, 2023 fl-ismijiet **Paolino sive Lino Agius et -vs- L-Avukat tal-Istat et** bir-rikors numru 246/19/1 li ghamlet referenza ghad-decizjoni **Cauchi -vs- Malta** deciza mill-Qorti Ewropea deciza fil-25 ta' Marzu, 2021. Il-Qorti tqis li l-istess principji enuncjati u r-ragunament applikat f'dak il-kaz ghandu japplika wkoll ghall-kaz odjern li huwa kaz ta' kirja kummercjali ghalkemm il-Qorti ser tiehu in konsiderazzjoni dak li nghad fid-decizjoni fl-ismijiet **Mario Carmelo Pace et -vs- Avukat tal-Istat et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-30 ta' Novembru, 2022:

> '20. Għalhekk skont l-istima tal-perit tekniku, it-total tal-kera li sid il-kera seta' jirċievi fis-suq miftuħ kien:
>
> - 30/4/1987 sa Frar 1999 ċirka = €23,047
>
>   u nofs dak l-ammont hu €11,523[11]
>
> - 27/3/2015 sal-1/6/2021 ċirka = €44,970
>
>   Total...€56,493.
>
> 21. Meta tapplika l-linji gwida tas-sentenza tal-QEDB fil-każ Cauchi v. Malta,[12] irid jitnaqqas 30% (minħabba l-għan soċjali) = €39,545 u imbagħad 20% (minħabba l-inċertezza jekk il-fond kienx ikun mikri għall-perjodu kollu rilevanti) = €31,636.
>
> 22. Ir-rikorrenti ddikjaraw li l-kera kienet €163.06 fis-sena. Għalhekk fil-perjodu rilevanti 30 ta' April 1987 sal-bidu ta' Frar 1999 il-kera li kienu intitolati għaliha kienet ta' ċirka €2,000, minn liema somma jrid jonqos in-nofs peress li kif

[11] Skont il-perit tekniku l-kera fl-1987 sa 1990 = €1,600 fis-sena; 1991 sa 1995 = €2,000 fis- sena; 1996 sa 1999 = €2,329 fis-sena; 2015 = €5,400 fis-sena; 2016 sa 2019 = €6,720 u 2020 = €9,600 fis-sena.

[12] Applikazzjoni numru 14013/19 tal-25 ta' Marzu 2021.

spjegat nofs il-qligħ kien jappartjeni lill-mara tat-testatur. Qalu li fl-2013 sal-2015 żdiedet għal €197.58 fis-sena, bejn l-2016 u l- 2018 awmentat għal €203.14, u fl-2019 reġgħet żdiedet għal €209.64. Għalhekk fit-tieni perjodu bejn is-27 ta' Mejju 2015 sal-1 ta' Gunju 2021, il-kera kienet ċirka €1,311. Total ta' €2,311. Meta tnaqqas €31,636 - €2,311 jibqa' bilanċ ta' €29,325.'.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilina socjeta' San Antonio Limited u s-socjetajiet precedenti kienu ilhom igawdu l-fond madwar tlieta u sittin (63) sena precizament mis-sena 1961.

Il-Qorti, wara li fliet id-decizjonijiet kollha in materja nkluz dawk kwotati f'din l-istess decizjoni u fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet partikolarment id-decizjoni fl-ismijiet **Mario Carmelo Pace et -vs- Avukat tal-Istat et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali[13] tasal ghas-segwenti likwidazzjoni ta' danni pekunjarji:

Fl-ewwel lok il-Qorti tqis li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-perijodu mis-sena 1987, cioe' s-sena li minnha s-socjeta' rikorrenti nghatat il-possibilita' fil-ligi Maltija li taghmel petizzjoni u l-perijodu ghandu jkompli sa meta dahlu fis-sehh l-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin, kif stmat mill-Perit Tekniku Joseph Grech, jammonta komplessivament ghal dak ta' mitejn wiehed u disghin elf sitt mija sitta u sittin Ewro u sebgha u sittin centezmu (€291,666.67). Is-

[13] Inghad f'din id-decizjoni illi: *'Il-kriterji ta' Cauchi jippermettu tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba fil-għan soċjali tal-liġi. Peress illi l-fond mikri huwa wieħed kummerċjali, u għalhekk il-għan soċjali, għalkemm preżenti, huwa anqas minn dak li kieku l-kiri kien residenzjali, il-qorti kienet tkun disposta tnaqqas anqas minn tletin fil-mija. Madankollu l-atturi fir-rikors tal-appell tagħhom igħidu illi huma sodisfatti bi tnaqqis ta' tletin fil-mija, li allura jħalli bilanċ ta' madwar wieħed u tletin elf u sitt mitt euro (€31,600). Tnaqqis ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) bil-kriterju ta' Cauchi jħalli bilanċ ta' madwar ħamsa u għoxrin elf, mitejn u sittin euro (€25,260), kollox kif muri fi Skeda A.'.*

socjeta' rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha ndikat kemm kienu jdahhlu bhala kera bil-awmenti sena b'sena. Il-Qorti mxiet ma dak ikkalkulat mis-socjeta' rikorrenti (u mhux ma l-ammonti kkalkulati mill-intimat Avukat tal-Istat) billi l-awmenti jirriflettu dak indikat fl-iskrittura privata tas-sena 1997. Dan ifisser li s-socjeta' rikorrenti rcivew is-somma totali tul is-snin fl-ammont ta' mitejn u hames 'telef mitejn u hamsin Ewro u tlieta u erbghin centezmu (€205,250.43). Ghalhekk id-differenza hija dik ta':

€291,666.67 - €205,250.43 = €86,416.24

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, partikolarment dak li nghad fid-decizjoni msemmija aktar il-quddiem fl-ismijiet **Mario Carmelo Pace et -vs- Avukat tal-Istat et** ghandha titnaqqas somma ulterjuri ekwivalenti ghal 20% stante li l-kawza tikkoncerna proprjeta' kummercjali (din il-kwota giet diminuwita in linea mad-decizjoni msemmija) u wkoll persentagg ulterjuri ta' 20% stante li kif inghad fil-gurisprudenza suesposta ghandu jigi tenut kont li mhux necessarjament il-proprjeta' in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perijodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera:

€86,416.24 – 20%= €69,132.99 – 20% = €55,306.39

<u>Ammont ta' kumpens dovut</u>: hamsa u hamsin elf tlett mija u sitt Ewro u disgha u tletin centezmu (€55,306.39).

In kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-*quantum* tal-kumpens moghti tibqa' dejjem f'idejn il-Qrati taghna. Il-Qorti rat ukoll id-decizjoni fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 fejn il-Qorti qieset li l-ammont ta' €500 ghal kull sena illi l-parti li tkun sofriet ksur tad-drittijiet

fondamentali tagħha hija korretta bħala kumpens ikkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qrati Ewropea fuq dan il-punt. Għaldaqstant in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti u wkoll in vista li fil-kaz citat is-somma likwidata bħala danni kienet ferm aktar għola minn dik odjerna l-Qorti tqis li kumpens għal danni mhux pekunjarji ta' ħamest' elef Ewro (€5,000) huwa wieħed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

Decizjoni:

Għaldaqstant għar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tgħaddi sabiex taqta' w'tiddeciedi l-kawza odjerna kif isegwi:

1. Tilqa' t-tielet u r-raba' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat stante li m'hemmx ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

2. Tilqa' l-ħames eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tiddikjara l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta bħala mhux applikabbli;

3. Tilqa' l-erbatax-il eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tiddikjara l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea bħala mhux applikabbli;

4. Tiċħad il-kumplament tal-eccezzjonijiet sollevati mill-intimati safejn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

5. Tilqa' limitatament l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi, illi, fil-konfront tas-socjeta' rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap.

69 tal-Ligijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-Artikoli 3, 4, 9, 12 u 46 kienu qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lis-socjeta' intimata kif kienu qabel l-emendi li saru fl-Ordinanza dwar it-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Att XXIV tal-2021 u jilledu d-drittijiet fundamentali tas-socjeta' rikorrenti kif sanciti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta), rigwardanti l-hanut numru 6 f' Kingsway Palace fi Triq ir-Repubblika, Valletta u tichadha fil-parti relatata mal-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;

6. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tieni talba billi mill-atti jirrizulta li s-socjeta' intimata llum il-gurnata harget mill-fond in kwistjoni u nfatti l-kawza giet ceduta fil-konfront taghha;

7. Tilqa' limitatament it-tielet talba u tghaddi sabiex taghti r-rimedji opportuni billi tillikwida l-kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji hekk ser jigi ndikat fil-paragrafi segwenti u tichadha fil-kumplament;

8. Tilqa' r-raba' talba u tiddikjara u tiddeciedi, illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni pekunarji u non pekunarji sofferti mis-socjeta' rikorrenti, b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Ligijiet fuq imsemmija kif kienu qabel l-emendi li saru fl-Ordinanza dwar it-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Att XXIV tal-2021;

9. Tilqa' l-hames talba u tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji, kif sofferti mis-socjeta' rikorrenti, ai termini tal-Ligi fl-ammont kumplessiv ta' sittin elf tlett mija u sitt Ewro u disgha u tletin centezmu (€60,306.39);

10. Tilqa' limitatament is-sitt talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati lis-socjeta' rikorrenti ai termini tal-Ligi, u tichadha fil-parti relatata mal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Bl-ispejjez interament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat inkluz l-ispejjez tal-intimata inkwilina.

In vista li din il-Qorti sabet lezjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti tordna notifika tad-decizjoni odjerna lill-Onorevoli Speaker tal-Parlament Malti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
3 ta' Ottubru, 2024

Cora Catania
Deputat Registratur
3 ta' Ottubru, 2024