QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Erbatax (14) ta' Novembru 2024

Rikors Numru 38/2022 FDP

Fl-ismijiet

Agostina sive Ina Cini (K.I nru. 809249(M)); Gemma Brownrigg (K.I nru. 318542(M)) li l-atti tagħha ġew assunti minn Joseph Brownrigg (ID 731340M) b'digriet tas-7 ta' Marzu 2024 wara l-mewt tagħha; Carmelo sive Charles Grima (K.I nru. 117338(M)); Angelo Grima (K.I nru. 135264(M)); Alessandra Spiteri (K.I nru. 331162(M)); Angela sive Gillian Gauci Borda (K.I nru. 469153(M)); Carmelina Borg (K.I nru. 73537(M)); Mary Anne sive Miriam Vella (K.I nru. 846547(M)); Claude Grima (K.I nru. 209574(M)); Anjelica Ellul (K.I nru. 295469(M)); Simon Grima (K.I nru. 483466(M)); Edward Grima Baldacchino (K.I nru. 384167(M)); Vanessa Frazier (K.I nru. 322369(M)) u Gordon Grima Baldacchino (K.I nru. 322269(M))

vs

L-Avukat tal-Istat u

Jason Azzopardi (K.I nru. 20972(M)

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors datat 20 ta' Jannar 2022, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

   1. *Ir-rikorrenti huma flimkien sidien tal-proprjetà ossia l-ħanut kummerċjali bl-indirizz Stables Bar, Numru 2, Sappers Street, Valletta (Dok. 'A').*

2. *L-inkwilin ilu jokkupa l-fond surriferit għal żmien twil taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69, senjatament l-artikolu 3, flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531I[1] tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

3. *L-esponenti huma kostretti jirċievu kera baxxa ferm, tant illi bl-emendi tal-Att X tal-2009, l-intimat kellu kera ta' €285 fis-sena, bit-tħaddim tal-artikolu 1531D tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Liema kera tiġġedded kull sena kontra l-volontà tal-esponenti, u dan bi tħaddim tal-artikolu 3 tal-Kapitolu 69. Din il-liġi kienet u għadha tikkreja żbilanċ qawwi bejn id-drittijiet rispettivi fil-kuntratt ta' kiri, bi ksur fil-jeddijiet garantiti lill-esponenti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.*

4. *Għalhekk fl-2018, il-partijiet daħlu f'konvenju ta' għaxar (10) snin datat 2 ta' Awwissu 2018, għal bejgħ tal-fond kummerċjali hawn fuq msemmi (Dok. 'B').*

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

6. *L-awment fil-kera tal-fond hawn fuq msemmi huwa strettament limitat bid-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531D tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk ir-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja stante illi ma jistgħux jżidu l-kera b'mod ekwu u ġust li jirrifletti l-valur lokatizzju fis-suq miftuħ tal-fond de quo.*

7. *Dan kollu ġie ritenut diversi drabi fil-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fosthom fil-kawżi Amato Gauci vs Malta deċiża fil-15 ta' Settembru 2009, Lindherin and others vs Norway deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012, Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 kif ukoll, Cauchi vs Malta deċiża fil-25 ta' Marzu 2021.*

8. *Għalhekk fil-fehma umili tar-rikorrenti, d-drittijiet tagħhom ġew miksura in kwantu l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-Ewwel Artikolu ta' Protocol Tnax tal-Konvenzjoni Ewropeja, u l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, sabiex:

1. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż tal-artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-liġi, u/jew minħabba l-Att X tal-2009, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom ossia l-fond kummerċjali bl-indirizz Stables Bar, Numru 2, Sappers Street, Valletta, bi vjolazzjoni tal-Ewwel*

[1] Kif korrett b'rikors datat 31 ta' Jannar 2022 degretat fit 3 ta' Frar 2022

Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

2. *Tiddikjara u Tiddeċiedi in oltre illi t-tkomplija tal-lokazzjoni fil-fond kummerċjali tal-intimat ossia dak bl-indirizz Stables Bar, Numru 2, Sappers Street, Valletta jikkostitwixxi ksur tad-drttijiet tar-rikorrenti għat tgawdija tal-proprjetà tagħhom bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*

3. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma wkoll responsabbli għall-kumpens u danni, li jinkludi danni non-pekunjarji, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet suċċitati fit-talbiet preċedenti u dan ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;*

4. *Tillikwida l-istess kumpens u danni bil-ħatra ta' perit nominandi;*

5. *Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-kumpens u danni likwidati ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja;*

Bl-ispejjeż u l-imgħax legali kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni.

2. Rat illi fil-21 ta' Marzu 2022, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iressqu prova xierqa tat-titolu li allegatament igawdu fuq il-proprjeta` ossia l-ħanut kummerċjali bl-indirizz Stables Bar, Numru 2, Sappers Street, Valletta;*

2. *Illi bla ħsara għall-premess, ir-rikorrenti jeħtieġu li jressqu prova li permezz tagħha jintwera li din il-proprjeta` hija soġġetta għall-kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kaptiolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

3. *Illi bla ħsara għall-premess, il-pretensjonijiet, l-allegazzjonijiet u t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda;*

4. *Subordinament u bla ħsara għall-premess, kienu r-rikorrenti stess jew l-antekawża tagħhom li liberament u konxjament ikkuntrattaw kirja mal-intimat meta kienu jafu sewwa li dik il-kirja kienet ser tkun waħda protetta bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Jinkombi fuq ir-rikorrenti li jipprovaw li kienu kostretti li jikru l-proprjeta' in kwistjoni lill-intimat. Fin-nuqqas ta' din il-prova, l-ilmenti tar-rikorrenti ma għandhomx jiġu kkunsidrati għaliex il-protezzjoni tal-kirja ma tkunx xi ħaġa li ġiet imposta fuq ir-rikorrenti b'mod imġiegħel mill-Istat, iżda tkun*

konsegwenza naturali tal-għażla ħielsa tagħhom li aċċettaw li jidħlu f'dak l-għamla ta' kuntratt;

5. *Illi bla ħsara għas-suespost u f'kull każ, ma jista' qatt jinstab ksur għaż-żmien tat-**terminu oriġinali** tal-kirja. Dan għaliex sakemm għalaq it-terminu oriġinali tal-kirja, il-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-kirja kienu dawk li ġew determinati mir-rikorrenti stess jew l-antekawża tagħhom mingħajr l-ebda intervent tal-liġi, u għaldaqstant mingħajr l-ebda indħil mill-Istat. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li kkuntrattaw ir-rikorrenti stess u dan dejjem skond il-prinċipju fondamentali ta' pacta sunt servanda;*

6. *Illi bla ħsara għas-suespost, anke għall-perjodu ta' wara l-iskadenza tat-terminu oriġinali tal-kirja, id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ma ġewx mittiefsa;*

7. *Illi bla ħsara għas-suespost, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta inkluż l-artikolu 3 tal-istess Kapitolu flmkien mal-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti kif emendati mill-Att X tal-2009 ma jilledux id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*

8. *Illi bla ħsara għas-suespost u safejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali**, l-esponent iwieġeb li skond il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

   Illi l-iskop ta' din il-liġi għandha għan leġittimu u hija fl-interess pubbliku għaliex il-protezzjoni ta' fondi kummerċjali hija maħsuba biex tippreżerva l-vijabbilità ekonomika ta' intrapriżi u tipprovdi stabbilità fis-servizz pubbliku provdut minnhom;

   Illi subordinatament u bla ħsara għal dak fuq imsemmi, dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera, jissokta jingħad li l-kwantum tal-kera li kellu

jitħallas għall-kiri ta' din il-proprjeta` u l-kundizzjonijiet l-oħra lokatizzji ġew imposti bi qbil mal-kerrej mingħajr intervent tal-Istat. Meta l-ammonti tal-kera ġew iffissati, ir-rikorrenti jew l-antekawża tagħhom setgħu jkunu jafu b'kemm kien ħa jkun il-valur tal-kera wara l-għeluq tat-terminu oriġinali tal-kirja. Ma kienx l-Istat li ddetta l-ammont ta' kemm kellha tkun il-kera;

*Illi dejjem fuq l-ilment marbut mal-allegazzjoni tal-isproporzjon fil-kera, jiżdied jingħad li bil-miġja tal-**artikolu 1531D tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta,** il-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar, 2014, qed tiżdied bil-ħamsa fil-mija (5%) kull sena, li ċertament mhijiex żieda żgħira;*

*Illi magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità, wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera kummerċjali skond l-**artikolu 1531I tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta** mhijiex għal dejjem imma hija maħsuba li tintemm fis-sena 2028, li mhuwiex daqstant il-bogħod.*

*Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar 'żbilanċ qawwi bejn id-drittijiet rispettivi fil-kuntratt ta' kiri' ma huwiex ġustifikat. Għaldaqstant, ma hemmx ksur tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali** (L-ewwel skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u għalhekk kull talba marbuta ma' dan l-artikolu mhix mistħoqqha u għandhom jiġu miċħuda;*

9. *Illi bla ħsara għas-suespost, in kwantu l-allegazzjoni tar-rikorrenti fil-premessi li r-rikorrenti ma għanhdomx rimedju effettiv ai termini tal-**artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali**, l-esponent jeċepixxi li dan l-artikolu huwa inapplikabbli għall-fattispeċie tal-każ odjern. L-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva jew mal-prinċipji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-'procedural fairness' ta' kawża. L-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali. L-esponent jeċepixxi ukoll li l-aċċess għall-Qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. In oltre', ma huwiex il-każ li r-rikorrenti ma għandhomx rimedju effettiv. Għaldaqstant, ma hemmx ksur tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali;*

10. *Illi in kwantu fil-premessi ġiet allegata vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti kif sanċiti fl-ewwel artikolu tal-Protokoll tnax tal-Konvenzjoni*

Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali u l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-esponent jeċepixxi li ma hemm l-ebda ksur ta' dawn l-artikoli u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Sabiex ir-rikorrenti jkunu jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom ai termini tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, l-ewwel artikolu tal-Protokoll 12 u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, jeħtieġ li jipprovaw li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' 'like with like' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju. Ir-rikorrenti ma jistgħux jargumentaw li huma ġew żvantaġġati meta mqabblin ma ħaddie]or għaliex dak il-ħaddieħor qiegħed jiġi trattat eżattament bħalhom. Għaldaqstant, ma hemmx vjolazzjoni tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-ewwel artikolu tal-Protokoll 12 u tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali;

11. *Illi stante li ma hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, jsegwi t-talbiet kollha tar-rikorrenti ma għandhomx jintlaqgħu;*

12. *Illi bla ħsara għas-suespost, f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrent fosthom il-likwidazzjoni u kundanna ta' ħlas ta' kumpens u danni;*

13. *Illi bla ħsara għas-suespost, jiġi eċċepit li r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu l-ħlas ta' kumpens u danni ai termini tal-***artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali***. Dan għaliex dan l-artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas ma jifforma parti mill-liġi Maltija;*

14. *Illi f'kull każ u strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, anke li kieku għal grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tiddeċiedi li tordna lill-esponent iħallas xi kumpens jew danni lir-rikorrenti, dan għandu jkun aġġustat sabiex jirrifletti d-data ta' minn meta l-proprjeta' in kwistjoni ġiet tappartjeni lir-rikorrenti;*

15. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

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

3. Rat illi fil-5 ta' Mejju 2022, l-intimat **Jason Azzopardi** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

Illi t-talbiet attriċi, in kwantu diretti fil-konfront tal-esponenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom bl-ispejjeż, stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jiġi ampjament spjegat hawn taħt u ppruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri:

1. *Illi fl-ewwel lok, l-esponenti jeċepixxi illi huwa mhux il-leġittimu kontraduttur fl-azzjoni odjerna tal-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u dana stante li l-ilment attriċi huwa wieħed t'indoli kostituzzjonali u konvenzjonali li ċertament hu ma kkommettiex.*

2. *Illi kif issenjalat din l-Onor. Qorti diversament ippreseduta fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Mejju 2018 fl-ismijiet David Pullicino et. vs L-Avukat Ġenerali et.:*

   "(...) l-organizzazzjoni tas-sistema legali u ġudizzjarja ***huwa kompitu tal-Istat, u huwa l-Istat li għandu l-obbligu versu r-rikorrenti li jpoġġi fis-seħħ sistema ġudizzjarja li tiggarantixxi u tipproteġi d-dritt tagħhom*** *(Appell Ċivili nru 73/2001 deċiż nhar is-6/2/2015 Sean Bradshaw et vs AG et)"*[2].

3. *Illi in sostenn tas-suespost, huwa ormai prinċipju paċifiku fil-ġurisprudenza nostrana illi "(...) fil-każ ta' proċeduri ġudizzjarji leżiġi tad-drittijiet kostituzzjonali jew konvenzjonali,* ***huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi****, ġaladarba huwa prinċipalmeni* ***l-obbligu tal-Istat, u mhux taċ-ċittadin privat, li jassigura li d-drittijiet ta' parti f'kawża ma jinkisrux****".*[3]

4. *Illi in linea ma' dak suċitat, huwa għalhekk l-Istat li huwa l-leġittimu kuntraduttur f'kawżi ta' natura kostituzzjonali u / jew konvenzjonali, b'dan illi l-esponenti għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż inkorsi kontra r-rikorrenti.*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, f'każ li l-parteċipazzjoni tal-esponenti fil-proċeduri odjerni tiġi kkunsidrata bħala essenzjali u meħtieġa, kemm għall-integrità tal-ġudizzju kif ukoll peress li l-proċeduri odjerni jaffettwah qua inkwilin tal-fond in kwistjoni, l-istess esponenti m'għandux legalment jirrispondi għal kwalsiasi inkostituzzjonalità tal-liġi applikata.*

6. *Illi konsegwentament, huwa l-Istat biss li jista' jirrispondi għall-allegazzjoni rigwardanti l-vjolazzjoni o meno ta' xi dritt fundamentali tar-rikorrenti stante li l-esponenti ma jista' qatt jagħti rimedju għall-allegat leżjoni ta' dritt fundamentali li ċertament huwa ma kkommettiex. Tenut*

[2] Emfasi tal-esponenti.
[3] Emfasi tal-esponenti. Estratt mis-sentenza fl-ismijiet: *David Pullicino et. vs L-Avukat Ġenerali et.*, deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fit-30 ta' Mejju 2018.

kont ta' dan, l-esponenti m'għandux jiġi kkundannat iħallas l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri fl-eventwalità li din l-Onor. Qorti ssib vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Dan qed jiġi eċċepit fl-isfond tal-prinċipju assodat kemm lokalment kif ukoll fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Umani illi huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux taċ-ċittadin privat, li jassigura li d-drittijiet fundamentali taċ-ċittadini privati jiġu mħarsa u li f'każ ta' leżjoni jagħti kumpens.

7. *Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti dejjem ottempra ruħu mal-kundizzjonijiet tal-kera u aġixxs fil-parametri tal-liġi viġenti.*

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

Bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti u l-intimat Avukat tal-Istat jew min minnhom.

Provi

4. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mir-rikorrenti, ossija:

   - Dikjarazzjoni ta' Titolu tal-fond meritu tal-kawża odjerna magħmula min-Nutar Miriam Musumeci Macelli datata 23 ta' Settembru 2021. (fol 4)
   - Kuntratt ta' akkwist tal-fond datat 2 ta' April 1949 mill-aventi kawża tar-rikorrenti. (fol 9)
   - Konvenju magħmul bejn il-partijiet datat 2 ta' Awissu 2018. (fol 13)

5. Rat illi fit-13 ta' Ġunju 2022, 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 lokatizzju ta' l-istess fond mis-sena 1987 'il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti.

6. Rat illi fis-7 ta' Settembru 2022 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fis-22 ta' Settembru 2022. (fol 46)

7. Rat l-affidavit ta' **Claude Grima** ippreżentat fit-18 ta' Ottubru 2022. (fol 64)

8. Rat illi fit-18 ta' Ottubru 2022, ir-rikorrenti iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

9. Rat id-domandi in eskussjoni illi saru lill-Perit Tekniku fis-7 ta' Novembru 2022 (fol 68), illi għalihom irrispondiet fit-30 ta' Jannar 2023. (fol 72)

10. Semgħet ix-xhieda ta' Claude Grima mogħtija in kontro eżami u ri eżami fil-31 ta' Jannar 2023. (fol 75)

11. Rat id-dokumentazzjoni, ossija leġiju ta' kirjiet imħallsa mis-sena 1993 'il quddiem (fol 93).

12. Semgħet ix-xhieda ta' **Jason Azzopardi** mogħtija in eżami u kontro eżami fit-8 ta' Frar 2024.

13. Rat illi, permezz ta' digriet datat 7 ta' Marzu 2024, l-atti ta' Gemma Brownrigg ġew assunti minn Joseph Brownrigg.

14. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mill-intimat Avukat tal-Istat fit-23 ta' April 2024, ossija 'Skema għall-għoti ta' ċens temporanju lill-kerrejja/ċenswalisiti/operaturi ta' ħwienet li huma propjeta tal-Gvern' ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tat-8 ta' Mejju 2015. (fol 111)

15. Rat illi fit-23 ta' April 2024, il-provi ġew dikjarati magħluqin.

16. Rat illi fit-23 ta' April 2024, il-kawża ġiet differita għas-sottomissjonijiet rikorrenti.

17. Rat illi fit-13 ta' Ġunju 2024 il-kawża ġiet differita għas-sentenza bil-fakolta' tan-noti.

18. Rat is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti ppreżentati fis-16 ta' Lulju 2024.

19. Rat is-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentati fis-27 ta' Settembru 2024.

Fatti tal-każ

20. Jirriżulta li r-rikorrenti huma sidien ta' fond kummerċjali bin-numru 2, Stables Bar, Sappers Street, Valletta, liema fond huma lkoll wirtuh mingħand il-ġenituri tagħhom.

21. Jirriżulta illi għal snin twal, il-fond kien mikri lill-missier l-intimat, Jason Azzopardi, u sussegwentement, wara il-mewt ta' missieru, baqa' f'idejn l-intimat Jason Azzopardi.

22. Jirriżulta illi fit-2 ta' Awissu 2018, ir-rikorrenti daħlu f'konvenju ta' bejgħ tal-fond ma' l-intimat Azzopardi, liema kuntratt finali kellu jsir fi żmien għaxar snin.

23. Jirriżulta illi l-intimat Azzopardi qed iħallas kera kummerċjali ta' €285 fis-sena.

24. Jirriżulta illi, l-intimat Jason Azzopardi għadu qed jokkupa l-fond kummerċjali sa llum l-ġurnata u jopera kummerċjalment minn hemm.

Provi

Rapport Peritali

25. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Elena Borg Costanzi** illi rrediġiet ir-rapport tagħha, fejn għamlet is-segwenti kostatazzjonijiet: (fol 59)

> *14. 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' mitejn u erbgħin elf Ewro (€240,000.00).*
>
> *15. Illi l-valur lokatizzju tal-fond meritu tal-kawża tul iż-żminijiet stabbiliti fid-digriet mogħti minn din l-Onorabbli Qorti huwa elenkat:*

Mis-sena	*Sas-Sena*	*Valur Lokatizzju Annwali*
1987	*1991*	*€850*
1992	*1996*	*€1,800*
1997	*2001*	*€2,900*
2002	*2006*	*€4,100*
2007	*2012*	*€5,800*
2013	*2018*	*€7,500*
2019	*2021*	*€11,000*

26. Jirriżulta illi saru domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku, liema domandi ma biddlux il-konklużjonijiet ta' l-istess Perit, u għalhekk ma hemm ebda raġuni 'l għaliex dina l-Qorti ma għandhiex tqis bħala tagħha l-konklużjonijiet minnha magħmula.

Difiżi mqajjma

27. Jirriżulta illi l-intimat, fid-difiza tiegħu, insista illi huwa ma kienx il-leġittimu kontradittur u għalhekk ma seta' jinżamm responsabbli għall-ebda danni filwaqt illi saħaq illi huwa dejjem ottempera ruħu mal-leġislazzjoni viġenti.

28. Jirriżulta illi l-Avukat tal-Istat mill-banda l-oħra oġġezzjona għat-talba kif redatta mir-rikorrenti fejn, prinċipalment, saħaq illi kellha tinġieb prova illi l-fond huwa ħanut filwaqt illi żied li 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, qed jiġu leżi lir-rikorrenti d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetajiet in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

Każ kontra Jason Azzopardi

29. Kif ġia fuq osservat, fost id-difiżi tiegħu, l-intimat saħaq illi huwa ma kienx il-leġittimu kontradittur u għalhekk ma kellu ebda responsabbilta', peress illi huwa dejjem mexa skond il-Liġi u ħallas dak li kellu jħallas, u għalhekk ma kellux jagħmel tajjeb għad-danni.

30. Hawnhekk, il-Qorti jidhrilha illi huwa opportun illi tagħmel referenza għal dak illi qalet l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawża fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- l-Avukat Ġenerali et,** fejn dwar il-kwistjoni tal-leġittimu kontradittur ġie trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjeż f'kawża simili u sostniet is-segwenti:

> *20. Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mat-teżi li, ladarba l-każin aġixxa skont il-liġi, allura m'għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita' tal-liġi applikata minnu jew jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffettwaw lill-każin stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalita' tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f'dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integreta' tal-ġudizzju. Il-każin bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huma leġittimi kuntradittur.*

> *Għaldaqstant l-ewwel Qorti kienet korretta meta laqgħet it-talba għas-sejħa fil-kawża tal-każin intimat.*

31. Għalhekk, ma hemm ebda raġuni għaliex din il-Qorti għandha tilqa' tali linja difensjonali.

32. Il-Qorti tqis ukoll illi għandha tagħmel referenza għal dak illi ntqal mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ciantar et** deċiża fl-24 ta' Frar 2012 fejn dwar difiża simili, kien intqal is-segwenti:

> *... kumpens bħal dak għandu jbagħtih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado nqdew b'liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati Ganado jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;*
>
> *Fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.*

33. Il-Qorti, għalhekk, ma għandha ebda dubju illi l-intimat Jason Azzopardi kien biss benefiċċjarju minn Liġi u ma ġiex ippruvat illi b'xi mod kien qiegħed jabbuża minnha, u għalhekk ċertament huwa ma għandux ibagħti ebda spejjeż f'każ illi jinstab ksur a favur tar-rikorrenti. Madanakollu, il-Qorti tqis illi, tenut kont tal-fatti u tal-benefiċċji konsiderevoli illi gawda l-intimat riżultat ta' tali leġislazzjoni, huwa ġust u ekwu illi <u>għall-anqas</u> huwa jbagħti l-ispejjeż tiegħu!

34. 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.

<u>Każ kontra l-Avukat tal-Istat</u>

Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le

35. 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 u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

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

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

37. 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."*

38. 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.

39. Ġie eċċepit ukoll bl-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera kellha tiżdied konsiderevolment u illi l-kirja, la darba waħda kummerċjali, kienet ser tibqa' protetta sal-2028.

40. Ir-rikorrent, mill-banda l-oħra, b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, sostna 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 1531D 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.

41. 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).”

42. 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).

43. 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.”

44. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond kummerċjali in kwistjoni kien soġġett għal kera protetta, u għalhekk koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u dan peress illi kienet bdiet ghexieren ta’ snin ilu u baqgħet tiġġedded ‘ex lege’ wara li kellha tiskadi oriġinalment il-kirja kummerċjali li kienet saret. Għalhekk ma hemm ebda dubju illi dina kienet kirja protetta mil-Liġi.

45. Ir-rikorrenti jikkontendu illi l-kera li kienu qed jitħallsu kienet waħda miżera, fejn jikkontendi illi llum il-ġurnata jipperċepixxu kera ekwivalenti għal madwar €285 fis-sena.

46. F’dana l-istadju, madanakollu, huwa rilevanti 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).

47. 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 na 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 tagħhom. 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.

48. 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.

49. Għalhekk, huwa ċar li s-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid għall-għan soċjali ma tista' qatt titqies illi twettqet b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' ħwejġu, bir-riżultat illi hemm ksur ċar tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

50. 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.

51. 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.

<u>Kumpens</u>

52. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrent, talab lill-Qorti sabiex tipprovdilu 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.

53. Ġaladarba 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.

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

55. Jirriżulta li r-rikorrent talab għall-ħlas ta' kumpens, li l-Qorti tifhem li jfisser pretenzjoni għal danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal leżjoni sofferta.

56. Jirriżulta wkoll illi, sa minn dejjem, il-fond kien qiegħed jinkera bħala ħanut, u għalhekk ma għandu jkun hemm ebda dubju illi dina kienet **<u>kirja kummerċjali</u>** u għalhekk għandha titqies bħala tali.

<u>Data ta' Leżjoni</u>

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

58. Jirriżulta illi l-fond meritu tal-kawża odjerna huwa propjeta' tar-rikorrenti kollha hekk kif intiret mingħand il-ġenituri rispettivi tagħhom, kien inkera lill missier l-intimat għexieren ta' snin ilu u sussegwentement baqa' jinkera lil Jason Azzopardi, li kellu dritt jibqa' hemm.

59. Jirriżulta illi r-rikorrenti qed jitlobu illi jinstab ksur abbażi tal-Konvenzjoni, kif fuq aħjar deskritt.

60. Jirriżulta illi l-Konvenzjoni daħlet in vigore f'Malta b'effett mit-30 ta' April 1987, u għalhekk kwalsiasi kumpens jista' jitqies mill-1 ta' Mejju 1987 'il quddiem.

61. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn **April tas-sena 1987** 'il quddiem.

62. Jirriżulta wkoll illi d-dħul tal-Att XXIV tal-2021 ma pprovda ebda rimedju alternattiv lil sidien ta' fond kummerċjali, bħalma hija dik odjerna.

63. Jirrizulta illi l-Avukat tal-Istat ikkontenda illi ladarba, f'Awissu tas-sena 2018, ir-rikorrenti daħlu f'konvenju fejn ftehmu illi jbiegħu il-post lill-intimat, liema bejgħ finali kellu jsir fi żmien għaxar snin, kwalsiasi kumpens għandu jingħata sa dakinhar illi sar il-konvenju.

64. Din il-Qorti tabqel ma' tali sottomissjoni, peress illi la darba l-fond ġie soġġett għall-akkwist da parte ta' l-intimat fis-sena 2018, ir-rikorrenti għandhom dritt jitolbu għal kumpens sa' Awissu tas-sena 2018.

65. Għalhekk, kwalsiasi kumpens jista' jingħata bejn April 1987 sa Awissu 2018, u, għal finijiet ta' prattiċita', qiegħda tqis illi kumpens għandu jingħata għall-perjodu bejn Awissu 1987 u Awissu 2018, ossija wieħed u tletin sena.

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

66. 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 jigi 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."

67. 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 l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi kriterji 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."*

68. 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.

69. Il-Qorti tosserva wkoll illi r-rikorrenti ippreżentaw leġiju illi kien jelenka il-kirijiet perċepiti bejn is-sena 1993 sas-sena 2016 (fol 81). Ikkunsidrat illi kemm probabbilta' kbira li bejn is-snin 1987 u 1993, il-kera kienet l-istess bħal dik bejn is-snin 1993 sa 2007, w ikkunsidrat illi fir-rikors promotur, l-istess rikorrenti jikkontendu li jipperċepixxu kirja ta' €285 fis-sena, liema kirja qiegħda titqies bħala mħallsa minn dina l-Qorti mis-sena 2017 'il quddiem, it-total ta' kera perċepita bejn is-snin 1987 sas-sena 2018 hija ta' €4,273.60.

70. Għalhekk, il-Qorti tqis illi l-kirja perċepita mir-rikorrenti fil-perjodu kollu konsiderat minn dina l-Qorti għall-kumpens, huwa ta' €4,273.60.

71. Dwar id-danni non-pekunjarji, din il-Qorti tagħmel referenza għall-każ **Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti qieset li d-danni pekunarji kellhom ikunu fl-ammont ta' €300,000 u rigward id-danni non-pekunarji ta' € 9,000 kif likwidata mill-ewwel Qorti, li tissarraf fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, hija ikkunsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

72. Fil-każ odjern, il-Qorti tqis illi jkun ġust u ekwu illi d-danni non-pekunjarji għandhom ikunu ta' mitejn Euro (€200) għal kull sena fuq imsemmija, ossija għal wieħed u tletin sena.

73. 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 Percepibbli (€)**	**Snin**	**Xhur**	**TOTAL**			
		(para 25)						
1987	1991	850	5		4250			
1992	1996	1800	5		9000			
1997	2001	2900	5		14500			
2002	2006	4100	5		20500			
2007	2012	5,800	5		29000			
2013	2018	7500	6		45000			
	Numru ta' Snin		31					
				TOTAL	122250			
			Naqqas 30%		36675			
		Bilanc				85575		
			Naqqas 20%			17115		
				TOTAL Danni Pekunjarji			68460	
Kera Mhallsa (para 60)								
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**				
1987	2018			4273.6				
	Numru ta' Snin		0					
		TOTAL		4273.6				
				Naqqas Kera Mhallsa			4273.6	
				BILANC Danni Pekunjarji				64186.4
Danni Non Pekunjarji								
Kumpens €	**Snin**	**Total**						
200	31	6200						
				ZID Danni Non Pekunjarji				6200
			TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji					70386.4

74. 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.

75. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għal fond kumerċjali Stables Bar, Numru 2, Sappers Street, Valletta għandu jkun ta' **sebgħin elf, tlett mija u sitta u tmenin Euro (€70,386)**

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensur tar-rikorrenti, u tal-Avukat tal-Istat;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' Jason Azzopardi.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-Avukat tal-Istat.

Tilqa' l-Ewwel u Tieni Talba u:

Tiddikjara illi, per konsegwenza tal-Kapitolu 69, bit-tkomplija tal-lokazzjoni tal-fond kummerċjali Stables Bar, Numru 2, Sappers Street, Valletta, id-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) ġew leżi;

Tilqa' it-tielet, raba'u ħames talba, u għalhekk:

Tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrent minħabba t-telf ta` kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilu, u

Tillikwida l-kumpens li għandha titħallas lir-rikorrenti fis-somma ta' **sebgħin elf, tlett mija u sitta u tmenin Euro (€70,386)** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **sebgħin elf, tlett mija u sitta u tmenin Euro (€70,386)** kif hekk likwidata.

Dwar spejjeż, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' l-ispejjeż tar-rikorrenti filwaqt illi l-intimat Azzopardi għandu jbagħti l-ispejjeż tiegħu huwa stess.

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

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur