QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tallum l-Erbgħa 11 ta' Diċembru, 2024

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 346/2021 MH

Numru: 6K

George Falzon u martu Rosaria Falzon

vs

L-Avukat tal-Istat u Raymond Buttigieg u Joseph Buttigieg

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali tal-konjuġi Falzon tat-18 ta' Mejju 2021** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub –

1. *"Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond, ossia garaxx, bl-isem ta' "St. Joseph" fi Triq Sant'Antnin gewwa Haz-Zabbar.*

2. *Illi l-istess rikorrenti saru sidien ta' l-imsemmi garaxx fis-sena 2008 u dan wara u b'konsegwenza ta' proceduri ta' subbasta bir-referenza numru 28/2007. Illi s-subbasta appena riferita saret in segwitu ta' proceduri gudizzjarji fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet "Paul Buttigieg et v. Angelo Buttigieg et" (ref. nru. 1177/2002), deciza fis-7 ta' Novembru, 2006, li pprovdiet ghall-bejgh b'licitazzjoni, inter alia, ta' l-istess garaxx (vide "***Dok: A***" anness).*

3. *Dan il-garaxx kien gie eventwalment liberat a favur tar-rikorrenti fil-11 ta' Novembru, 2008 ghall-prezz ta' €207,000.00c, liema prezz kien gie debitament depozitat il-Qorti mir-rikorrenti u eventwalment zbankat minn min kellu jedd ghalih (vide "***Dok: B***", "***Dok: C***" u "***Dok: D***" annessi).*

4. *Illi wara li l-imsemmi garaxx gie fil-pussess tar-rikorrenti, kien gie skopert illi kien hemm terzi li jgawdu jeddijiet ta' inkwilinat fuqu, risalenti ghal ferm qabel l-1 ta' Gunju, 1995. Tali skoperta sehhet (u giet konkretizzata) fil-proceduri fl-ismijiet «George Falzon et v. Raymond Buttigieg et» (ref. nru. 568/2009/SM) illi fihom l-imharrkin f'dawk il-proceduri (l-ahwa Buttigieg f'dawk prezenti) kienu ezebew evidenza (numru ta' ricevuti) li huma kellhom kirja favurihom fuq l-imsemmi garaxx "St. Joseph" fi Triq Sant'Antnin gewwa Haz-Zabbar risalenti ghall-bidu tas-snin disghin (1990's). Il-proceduri fl-ismijiet «George Falzon et v. Raymond Buttigieg et» (ref. nru. 568/2009/SM) gew decizi, u ghaddew in gudikat, fis-26 ta' Ottubru, 2016 (vide "***Dok: E***" anness).*

5. *Illum-il gurnata l-pussess ta' l-imsemmi garaxx jinsab f'idejn l-intimati Raymond u Joseph ahwa Buttigieg u mis-sena li r-rikorrenti akkwistaw l-istess garaxx kif fuq imfisser (i.e., fis-sena 2008) 'l hawn l-istess rikorrenti gew prekluzi milli jaghmlu uzu mill-garaxx b'mod liberu u assolut.*

6. *Illi minn dak maghruf lir-rikorrenti, fil-passat, tali garaxx kien jinkera mill-antenati ta' l-intimati Raymond u Joseph ahwa Buttigieg sakemm fil-bidu tas-snin disghin il-kirja ghaddiet/waqghet f'idejhom. L-iskop ta' tali kirja tal-garaxx kienet wahda ta' natura kummercjali u dan sabiex fil-garaxx in kwistjoni jigu pparkeggjati x-xarabanks tal-linja ta' l-intimati ahwa Buttigieg.*

7. *Illi l-imsemmi fond kien gie koncess lill-antenati ta' Raymond u Joseph ahwa Buttigieg u sussegwentement lill-istess Raymond u Joseph ahwa Buttigieg taht titolu lokatizzju (ossia ta' kera) ghar-raguni appena moghtija u dan sa minn zmien risalenti ghal ferm qabel l-1 ta' Gunju, 1995, kif sahansitra konfermat minnhom stess f'zewg affidavits minnhom ezibiti fil-proceduri fl-ismijiet «George Falzon et v. Raymond Buttigieg et» (ref. nru. 568/2009/SM) (vide '**Dok: F**' u '**Dok: G**' annessi). In-natura ta' tali lokazzjoni hi wahda, hekk imsejjha, "protetta" skond il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta intitolat "Ordinanzja Li Tirregola t-Tigdid ta' Bini" (kif abbinata mad-disposizzjonijiet rilevanti tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta), kif sussegwentement emendat matul il-kors taz-zmien.*

8. *Illi l-kera li l-intimati ahwa Buttigieg jinsabu prezentement ihallsu (b'mod individwali u separat) bhala kera ta' l-imsemmi garaxx huwa dak il-minimu stabbilit mil-ligi [b'applikazzjoni ta' l-Artikolu 1531D tal-Kodici Civili] li komplessivament jammonta ghal €1,276.98c fis-sena (vide '**Dok: H**' u '**Dok: I**'). Huwa indiskuss illi l-valur lokatizju tal-garaxx fis-suq liberu huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema dispozizzjonijiet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009. Il-garaxx de quo, fis-suq hieles, certament jattira kera ta' mill-anqas €3,000.00c fix-xahar.*

9. *Illi minhabba li l-fond in kwistjoni kien mikri bhala 'fond kummercjali fit-termini tal-istess Ordinanza, ir-rikorrenti gew imcahhda mid-dritt li jircevu kumpens adegwat minghand l-intimati ahwa Buttigieg ghat-tgawdija ta' hwejjighom, u sakemm tibqa' fis-sehh l-imsemmija 'Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini', ir-rikorrenti ma jistghux jirrealizzaw il-qligh li ordinarjament qed jaghmlu minn garaxxijiet/imhazen simili lokaturi ohra li krew oggetti simili/analogi wara l-1 ta' Gunju 1995.*

10. *Illi ghalkemm fil-Ligi domestika kien iddahhal l-Artikolu 1531D tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta permezz ta' l-Att X tal-2009 u dan sabiex il-kera annwa ta' fondi kummercjali tigi gradwalment awmentata, bl-adoperu ta' l-istess mekkanizmu r-rikorrenti ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jircievu kera gusta li realment tirrifletti l-valur ta' l-immobbli lokat u dan peress li in forza tal-ligi in vigore dak li s-sidien kienu tenuti jircievu kienet kera altament baxxa sa mill-bidu tar-relazzjoni lokatizzja bl-aggustamenti irrizorji ta' l-imsemmi Att X tal-2009.*

11. *Illi billi l-kera hija fissa bil-ligi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem jgholew, illum il-gurnata tezisti diskrepanza enormi bejn il-kera attwali tal-fond lokat lill-intimati ahwa Buttigieg u r-redditu li l-istess fond talvolta jista' jgib f'suq hieles. Ghalhekk, din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti qua sidien stante li ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.*

12. *Illi ghalkemm xi snin ilu dahal fis-sehh l-Att X tal-2009 sabiex itaffi l-ingustizzji li l-ligijiet specjali tal-kera kienu joholqu versu s-sidien ta' proprjetà, din l-istess ligi bl-ebda mod ma tghin lir-rikorrenti peress li ma taffettwax il-kera gusta fuq il-fond. Inoltre, ir-rikorrenti ma jistghux jiehdu lura l-pussess ta' dan il-garaxx proprjetà taghhom sakemm iddum fis-sehh l-imsemmija Ordinanza, hlief jekk l-inkwilini, per ezempju, jiksru xi obbligu li jesponihom ghar-ripreza tal-garaxx skond l-Artikolu 9(a) ta' l-istess Ordinanza, jew f'Gunju tas-sena 2028 (skond l-Artikolu 1531I tal-Kodici Civili). Barra minn hekk, din l-Ordinanza qed izzomm ukoll lill-esponent milli jimponi kundizzjonijiet tal-kiri aktar gusti ghac-cirkostanzi tal-lum, fis-suq kummercjali attwali, u ghal lok partikolari fejn jinsab dan il-garaxx.*

13. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti qed jigu mcahhda mit-tgawdija tal-proprjetà taghhom minghajr ma qed jinghata kumpens gust u xieraq ghat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond u dan peress illi l-kera li jithallas bl-ebda mod ma hu qrib il-valur lokatizju reali ta' l-istess fond kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza.*

14. *Illi tali privazzjoni tal-proprjetà tar-rikorrent hija lezjoni tad-dritt tal-proprjetà kif protetta mill-Kostituzzjoni Maltija, u partikolarment mill-Konvenzjoni Ewropea.*

15. *Illi dan ifisser illi r-rikorrenti m'ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stante illi huma ma jistghux izidu l-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq prevalenti illum-il gurnata stante illi dak li effettivament huma jistghu jircievu huwa dak il-hlas kif limitat u ristrett bl-imsemmi Artikolu 1531D tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta*

16. *Illi r-regolamenti dwar il-kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjetà tieghu bi ksur ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.*

17. *Illi l-valur lokatizju tal-garaxx in kwistjoni huwa ferm oghla minn dak li l-ligi timponi fuq r-rikorrenti. Tali sitwazzjoni hi bi ksur ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u li, ghalhekk, il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta (kif emendat, inter alia, bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009) u kif ukoll l-Artikolu 1531D tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu 1 tal-Protokol Numru 1 tal-Konvenzjoni Ewropea (Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi dikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi dikjarata inapplikabbli.*

18. *Illi ghalhekk ir-rikorrenti jhossu li fir-rigward taghhom qed jigi miksur l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u dan billi huma qed jigu privati u mcahhda mit-tgawdija tal-proprjetà taghhom minghajr ma jinghataw kumpens gust ghal dan.*

19. *Illi fl-ahhar – ghal kull bwon fini u anke ai finijiet ta' trasparenza – ir-rikorrenti jirrilevaw li fil-prezent hemm proceduri gudizzjarji pendenti fl-ismijiet "GEORGE FALZON ET v. RAYMOND BUTTIGIEG ET" (ref. nru. 880/2017/RGM) li fihom jiffigura l-garaxx mertu tal-prezenti kawza. Madanakollu, il-mertu tal-kontiza f'dawk il-proceduri huwa assolutament indifferenti ghal dawk odjerni u ma jinfluwixxi bl-ebda mod u manjiera fuq il-prezenti kawza kostituzzjonali, hekk kif manifestament jirrizulta mir-rikors guramentat relattiv – partikolarment mit-talbiet – li kopja tieghu qed tigi annessa mal-prezenti (vide '**Dok: J**' anness).*

***Ghaldaqstant** ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti – prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u b'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet rilevanti u pertinenti ghall-kaz prezenti – ghar-ragunijiet premessi, izda mhux biss:*

I. ***Tiddikjara** u **tiddeciedi** illi l-fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti konjugi Falzon kif sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea maghmula parti mill-ligi ta' Malta bis-sahha tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta).*

II. *Konsegwentement **tiddikjara** u **tiddeciedi** illi l-lokazzjoni vigenti tal-fond ossia garaxx bl-isem ta' "St. Joseph" fi Triq Sant'Antnin gewwa Haz-Zabbar proprjetà tar-rikorrenti, a favur tal-intimati ahwa Buttigieg, u l-provvedimenti tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ta'*

l-Att X tal-2009 u ligijiet ohra vigenti – inkluz l-Artikolu 1531D tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta – jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk huma nulli u / jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti ghar-rigward tal-proprjetà de quo.

III. *Konsegwentement taghti dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti, u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tizgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, inter alia billi* ***tiddikjara*** *u* ***tiddeciedi*** *illi l-intimati ahwa Buttigieg m'ghandhomx jibqghu igawdu l-protezzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi l-godda li saru bl-Att X tal-2009 fir-rigward tal-fond, ossia garaxx, mertu tal-proceduri odjerni.*

IV. ***Tiddikjara*** *u* ***tiddeciedi*** *illi l-intimati, kollha jew min minnhom, huma responsabbli ghall-hlas ta' kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom ghar-ragunijiet moghtija fil-kawza fejn inter alia ma giex kkreat bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet ohra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni.*

V. ***Tillikwida*** *l-istess kumpens u danni (kemm pekunjarji u kif ukoll non-pekunjarji) kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Ligi;*

VI. ***Tikkundanna*** *lill-intimati, jew min minnhom, ihallsu l-istess kumpens u danni likwidati lir-rikorrenti ai termini tal-Ligi.*

Bl-ispejjez *u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni."*

Rat **ir-risposta tal-intimati Raymond u Joseph Buttigieg tal-1 ta' Settembru 2021**[1] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

[1] Fol 55 et seq

1." Fl-ewwel lok, in linea preliminari, l-istanti, qua cittadini privati, ma humiex, u ma jistghu qatt ikunu, il-legittimi kontradditturi tar-rikorrenti f'sede kostituzzjonali; b'hekk l-istanti ma messhom qatt gew imharrka sabiex iwiegbu ghat-talbiet promossi permezz ta' dawn il-proceduri, partikolarment, izda mhux limitatament ghall-ewwel zewg talbiet.

2. Fit-tieni lok, fil-mertu, u minghajr pregudizzju ghall-premess, ir-rikorenti ghandhom qabel xejn jipproducu prova tat-titolu taghhom fuq il-fond, ossia garaxx, bl-isem 'St. Joseph' fi Triq Sant'Antnin, Haz-Zabbar.

3. Fit-tielet lok, minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti, kif imsejsa interament fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Kapitolu 319 ma humiex misthoqqa in kwantu l-ilment tar-rikorrenti ma huwiex kopert mill-parametri tal-istess artikolu. Dan qieghed jinghad partikolarment, izda mhux limitatament, fid-dawl tal-proviso tal-Ewwel Artikolu surriferit, tal-precedenti gudizzjarji fir-rispett tal-applikazzjoni ta' dan l-Ewwel Artikolu u ta' dawk l-insenjamenti li jiddistingwu t-tehid obbligatorju jew forzuz u allura deprivazzjoni ahharija tal-proprjeta' minn kontroll fl-uzu u fit-tgawdija tal-istess proprjeta'.

4. Fir-raba' lok, minghajr pregudizzju ghall-premess, isegwi ghalhekk 'lli t-talbiet tar-rikorrenti, partikolarment, izda mhux limitatament ghat-tielet talba, lanqas ma huma misthoqqa anke 'l ghaliex japplika ghall-vertenza in ezami d-dispost tal-Artikolu 1531I tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

5. Fil-hames lok, in vista tal-premess u minghajr hsara ghall-istess, kwalunkwe responsabbilta' addebitata lill-esponenti in linea ta' kumpens u danni pekunjarji u nonpekunjarji qeghda tigi respinta. Ir-raba', il-hamess u s-sitt talbiet rikorrenti huma fattwalment u legalment infondati; Jekk ir-rikorrenti tassew sofrew xi danni, allegazzjoni din kontestata u li trid tidi pruvata, ma jistghux jitolbu rizarciment minghand l-esponenti billi tali danni ma kienux rizultat tal-agir tal-istanti u b'hekk ma jahtux ghalihom l-esponenti.

6. Fis-sitt lok, anke in vista tal-premessi eccezzjonijiet, it-talbiet tar-rikorrenti jibqghu infondati fil-mertu u fil-Ligi.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri, skont il-htiega, u b'rizerva cara ghal kull azzjoni spettanti lill-intimati, skont ic-cirkostanzi.

Bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti, illi jinsab minn issa ingunt ghas-subizzjoni.

Rat **ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat tas-6 ta' Settembru 2021**[2] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

1. *"Illi preliminarjament, kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti tkun sodisfatta illi l-fond mertu ta' dawn il-proceduri ossia l-garaxx bl-isem St. Joseph, fi Triq Sant'Antnin f'Haz-Zabbar huwa tassew soggett ghal kirja protetta taht id-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma jista' qatt jinstab ksur ghaz-zmien tat-terminu originali tal-kirja li jista' jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza. Kull ilment marbut mal-kundizzjonijiet imposti fit-terminu originali tal-kirja huwa direttament attribwibbli ghall-ftehim li setghu kkuntrattaw l-antecessuri fit-titolu tar-rikorrenti u dan dejjem skont il-principju fundamentali ta' pacta sunt servanda;*

2. *Illi lanqas ma jista' jinstab ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghall-perjodi li matulhom ma kinux is-sidien tal-fond in mertu, u cioè ghal dak iz-zmien fejn ir-rikorrenti ma kellhom ebda jeddijiet fuq il-fond li allegatament kien u ghadu soggett ghal kirja protetta. Mid-dokumentazzjoni pprezentata mir-rikorrenti ghall-attenzjoni ta' din 1-Onorabbli Qorti jidher illi l-istess rikorrenti akkwistaw il-fond de quo fl-2008, wara proceduri ta' subbasta bin-numru ta' referenza 28/2007;*

3. *Illi bla hsara ghas-suespost, anke ghall-perjodu ta' wara l-iskadenza tat-terminu originali tal-kirja u z-zmien li fih ir-rikorrenti setghu bdew igawdu jeddijiet fuq il-fond in mertu, id-drittijiet fundamentali taghhom xorta wahda ma gewx mittiefsa, u 1-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti ghas-segwenti ragunijiet li qeghdin jigu avvanzati minghajr pregudizzju ghal xulxin;*

4. *Illi r-rikorrenti rrilevaw li fil-prezent hemm proceduri gudizzjarji pendenti fl-ismijiet 'George Falzon et vs Raymond Buttigieg et' (ref. nru. 880/2017/RGM) li fihom jiffigura l-garaxx mertu tal-proceduri odjerni, u li fl-opinjoni taghhom il-mertu tal-kontiza f'dawk il-proceduri huwa assolutament indifferenti ghal dawk odjerni u ma jinfluwixxi bl-ebda mod u manjiera fuq il-prezenti kawza*

[2] Fol 18 et seq

kostituzzjonali. Bid-dovut rispett, l-esponent ma jikkondividix il-hsieb tar-rikorrenti u dan ghar-ragunijiet segwenti:

5. *Illi r-rikorrenti fethu l-proceduri bin-numru ta' referenza 880/2017 RGM bil-ghan illi jottjenu dikjarazzjoni mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili illi l-ghemil tal-konvenut e Raymond Buttigieg (karta tal-identità numru 608157M) fil-kawza fl-ismijiet Paul Buttigieg et v. Angelo Buttigieg et. (ref. nru. 1177/2002/RCP) ma kienx b'bona fidi u li l-istess ma mexiex bid-debita korrettezza processwali, bil-konsegwenza li l-garaxx bl-isem St Joseph fi Triq Sant'Antnin f' Haz-Zabbar kien subbastat a bazi ta' stima li ma tirriflettix ir-realta' tal-fatti. Tramite l-proceduri hawn indikati, l-atturi George Falzon u Rosaria Falzon qeghdin jitolbu wkoll li jigu kkwantifikati d-danni li soffrew meta ppartecipaw fil-proceduri ta' subbasta fejn akkwistaw il-garaxx li huwa wkoll mertu tal-proceduri odjerni bi prezz ferm oghla minn dak tas-suq;*

6. *Illi mid-dokumentazzjoni pprovduta mir-rikorrenti, jirrizulta illi kollox beda minn proceduri dwar il-qasma ta' assi u beni provenjenti mill-wirt patrimonjali tad-defunti gerituri tal-kontendenti fil-kawza fl-ismijiet Paul Buttigieg et v. Angelo Buttigieg et. (ref. nru. 1 177/2002/RCP), fejn fost il-beni u l-assi kien hemm il-garaxx bl-isem St. Joseph fi Triq Sant'Antnin f'Haz-Zabbar. Tali garaxx kien deskritt fir-relazzjoni peritali tal-A.I.C. Joseph Ellul Vincenti, fejn il-valur tal-garaxx kien ittiehed fuq zewg binarji diversi, u cioe' :*

(a) LM90.000.00c (pari ghal €209,643.60c) jekk il-garaxx kien bil-pussess liberu u vakanti, ossia minghajr inkwilini fih; u

(b) LM50,000.00 jekk il-garaxx ma kienx bil-pussess liberu u vakanti, ossia bl-inkwilini fih;

7. *Illi fl-imsemmija proceduri kien gie deciz illi la darba ma tezistix prova ta' kirja, il-fond kellu jinbiegh b'licitazzjoni bil-pussess vakanti, u billi s-sentenza ma kinitx giet appellata kienu sehhew il-proceduri ta' subbasta bin-numru ta' referenza 28/2007, fejn il-garaxx mertu tal-proceduri odjerni kien gie subbastat a bazi tal-valur tieghu liberu u frank kif ikkonstatat mill-Perit Ellul Vincenti. Fil-11 ta' Novembru 2008, il-garaxx kien gie lliberat a favur l-attur ghall-prezz ta' €207,000.00;*

8. *Illi sussegwentement l-intimati f dawn il-proceduri Raymond u Joseph Buttigieg bdew jivvantaw li kellhom titolu ta' kirja fuq il-garaxx, u ghalhekk inqalghat kwistjoni dwar il-pussess battal u vakanti tal-*

garaxx. Kien ghalhekk illi rrikorrenti f'dawn il-proceduri fethu ghadd ta' proceduri ohrajn, inkluz dik bin-numru ta' referenza 880/2017 RGM, li dwarha ghad m 'hemmx ezitu, sabiex iharsu l-interessi taghhom;

9. *Illi l-esponent hawnhekk jirrileva illi l-Perit Ellul Vincenti kien ta zewg stimi tal-garaxx bl-isem St. Joseph, fi Triq Sant'Antnin f'Haz-Zabbar, u kien naqqas il-valur tal-fond kwazi bin-nofs f'kaz li l-fond kien suggett ghal kirja u kellu inkwilin fih. In effetti, minn LM90,000.00 il-Perit kien naqqas il-valur tal-fond ghal LM50,000.00 f'kaz li dan kien suggett ghal kirja;*

10. *Illi gustament ir-rikorrenti fethu proceduri quddiem il-Prim'Awla sabiex iharsu l-interessi taghhom meta rrizultalhom li minkejja li kienu hallsu l-valur tal-fond liberu u vakanti, il-fond kien mikri lil terzi. il-proceduri tressqu kontra Raymond Buttigieg stante illi r-rikorrenti Falzon jikkontendu illi dan kien jaf li l-fond kien suggett ghal kirja u li ghalhekk qarraq bihom meta zvijja lill-Qorti u halla li l-fond jigi subbastat bhala liberu u vakanti;*

11. *Illi tramite l-proceduri surreferiti, r-rikorrenti qeghdin jitolbu li jithallsu d-danni li garrbu, u ghalhekk qeghdin certament jitolbu l-LM40,000, pari ghal 693, 174.94c, li hallsu izjed mill-istima ta' LM50,000.00, li huwa l-valur illi indika l-Perit Joseph Ellul Vincenti jekk il-garaxx ma kienx bil-pussess liberu u vakanti, ossia bl-inkwilini fih;*

12. *Illi isegwi ghalhekk illi meta jitlobu d-danni f'dawn il-proceduri kostituzzjonali, ir-rikorrenti qeghdin ifittxu illi jaghmlu qliegh doppju, stante illi l-Perit Ellul Vincenti kien diga' pprovda ghal tnaqqis konsiderevoli fil-valur tal-fond meta hejja l-istima li ntuzat ghall-finijiet tas-subbasta, tramite liema r-rikorrenti saru ssidien tal-fond li issa huwa mertu tal-proceduri odjerni, precizament tnaqqis ta' LM40,000.00 f'kaz li l-fond kellu inkwilini fih, illi r-rikorrenti qeghdin ifittxu li jirkupraw tramite l-proceduri pendenti quddiem il-Prim 'Awla tal-Qorti Civili bin-numru ta' referenza 880/2017 RGM;*

13. *Illi in vista tas-suespost l-esponent qieghed jirrespingi wkoll l-allegazzjoni tar-rikorrenti illi garrbu xi ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet ohrajn, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni;*

14. *Illi safejn ir-rikorrenti, li jallegaw illi l-kirja de quo hija ta' natura kummercjali, jattakkaw id-dispozizzjonijiet tal-Kapitoli 16 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta mil-lenti tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent iwiegeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari, l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjetà skont l-interess 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 jistabbilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali;*

15. *Illi din il-ligi ghandha ghan legittimu u hija fl-interess pubbliku ghaliex il-protezzjoni ta' fondi kummercjali, barra li hija mahsuba biex tipprezerva 1-vijabilità ekonomika ta' intraprizi kummercjali, tipprotegi l-impjieg tal-haddiema fl-intraprizi, tivvantaggja lill-konsumatur u tipprovdi stabbilità fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-azjendi;*

16. *Illi subordinament u bla hsara ghal dak fuq imsemmi, dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera, jinghad ukoll li l-kwantum tal-kera li kellu jithallas ghall-kiri ta' dan il-fond u l-kundizzjonijiet l-ohra lokatizzji jidher li gew imposti mis-sidien originali tal-fond bi qbil mal-kerrej, minghajr l-intervent tal-Istat. Ghalhekk ir-rikorrent ma jistax issa jilmenta fuq il-valur tal-kirja li fil-fehma tieghu huwa baxx. Ma kienx l-Istat li ddetta l-ammont ta' kemm kellha tkun il-kera, u ma kien hemm xejn fil-ligi li jzomm lis-sidien milli jistabbilixxu awmenti perjodici tal-kera;*

17. *Illi dejjem fuq l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jinghad ukoll li bid-dhul fis-sehh tal-artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, fin-nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet, il-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar 2014 ghandha tizdied bil-hamsa fil-mija kull sena, li certament mhijiex zieda negligibbli, u li fi kwalunkwe kaz, ai termini tal-artikolu 1531I tal-Kap. 16, il-kirja ghandha tintemm sal-1 ta' Gunju 2028;*

18. *Illi fi kwalunkwe kaz, ghalkemm ir-rikorrenti, fil-premessi tar-rikors promotur, jghidu li l-iskop tal-kirja tal-garaxx mertu tal-proceduri odjerni kien ta' natura kummercjali, jibqa' l-fatt illi l-fond huwa garaxx, u l-artikolu 1531H tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jistipola illi "Fil-kaz ta' garaxxijiet mikrija qabel l-1 ta' Gunju, 1995 li ma jiffurmawx parti minn dar mikrija lill-inkwilin bhala residenza ordinarja u li mhumiex meqjusa bhala fond kummercjali, fin-nuqqas ta' ftehim li jghid mod iehor ma jkun hemm ebda dritt ta' tigdid tal-*

kirja wara l-1 ta' Gunju, 2010". Illi r-rikorrenti nfushom jirrikonoxxu illi xtraw garaxx, u ghalhekk ma jistghux issa jippretendu hlas minghand il-Gvern ghall-inazzjoni taghhom quddiem il-forum kompetenti sabiex jizgumbraw lill-inkwilini mill-1 ta' Gunju 2010 'il quddiem;

19. *Illi huwa ghalhekk palez illi m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, u konsegwentement isegwi li t-talbiet tar-rikorrenti lanqas ma ghandhom jintlaqghu;*

20. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Ghaldaqstant, l-esponent Avukat tal-Istat umilment jitlob illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti, bl-ispejjez kontra taghhom."

Rat in-Nota tar-rikorrenti tad-19 t'April 2024[3] permezz ta' liema ċedew il-kawża odjerna fil-konfront biss ta' Raymond Buttigieg u ta' Joseph Buttigieg stante ftehim milħuq bejniethom.

Rat il-provi mressqa u s-sottomissjonijiet magħmula;

Rat ir-relazzjoni tal-espert tekniku nkarigat minnha l-perit Elena Borg Costanzi dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni.

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

[3] Fol 148

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Permezz tal-proċeduri odjerni r-rikorrenti bħala sidien tal-garaxx bl-isem ta' "St.Joseph", Triq Sant Antnin, Żabbar jallegaw li qed jinkisrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Dan b'riżultat tat-tħaddim tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u ta' liġijiet oħra viġenti. Huma qed jitolbu rimedji li jagħmlu tajjeb għal tali vjolazzjoni.

Minn naħa tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat jirrespinġi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-mertu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Mill-atti jirriżulta li –

i) Il-fond mertu tal-kawża sar proprjeta' tar-rikorrenti b'riżultat ta' proċeduri ta' subbasta numru 28/2007. Il-liberazzjoni tal-fond favur ir-rikorrenti seħħet fil-11 ta' Novembru 2008 għall-prezz ta' €207,000;

ii) Sussegwentement lir-rikorrenti rriżultalhom li l-fond kien effettivament suġġett għal kirja li kienet tirrisali għal perjodu qabel l-1 ta' Ġunju 1995;

iii) Għalkemm ir-rikorrenti odjerni ipproċedew bi proċeduri kontra Raymond Buttigieg et Rik Nru 568/09 sabiex jiżgumbrawhom mill-fond in kwistjoni, huma kien irnexxilhom juru lill-Qorti li kellhom favurihom kirja valida skont il-liġi risalenti għall-bidu tas-snin 90. Għalhekk b'sentenza datata 26 t'Ottubru 2016, it-talba tar-rikorrenti ġiet miċħuda;

iv) Aktar tard, ir-rikorrenti ntavolaw proċeduri oħra bażati fuq l-allegat qerq tas-sidien li kienu għamlu l-kawża ta' diviżjoni (Rik Nru 1177/02) għax fil-fehma tagħhom dawn kienu naqsu milli juru li fuq il-garaxx kien hemm kirja. F'dawn il-proċeduri Rik Nru 880/17 fl-ismijiet *George Falzon et vs Raymond Buttigieg et* - li jinsabu differiti għas-sentenza għal 5 ta' Diċembru 2024 – ir-rikorrenti qed jitolbu kumpens mis-sidien l-antiki minħabba dan il-qerq allegat;

v) Waqt is-seduta tas-17 ta' Marzu 2023[4] il-partijiet qablu li l-inkwilini fil-proċeduri odjerni Raymond Buttigieg u Joseph Buttigieg mhumhiex parti

[4] Fol 136

mill-proċeduri Rik Nru 880/17. Din il-kjarifika saret stante li f'dawk il-proċeduri hemm żewġ konvenuti bl-istess isem;

vi) Ir-rikorrent George Falzon spjega r-raġunijiet li wasslu lir-rikorrenti sabiex iressqu l-ilmenti kostituzzjonali odjerni u dan in vista tal-fatt li fil-fehma tagħhom il-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles huwa ferm aktar għoli minn dak imħallas mill-inkwilini matul il-kirja;

vii) Fl-20 t'Ottubru 2023, ir-rikorrenti u l-inkwilini odjerni laħqu ftehim permezz ta' liema fost oħrajn qablu li jitterminaw il-kirja mertu tal-kawża b'effett minn dakinhar stess[5];

viii) Fir-relazzjoni tagħha **l-espert tekniku nkarigat mill-Qorti l-perit Elena Borg Costanzi** spjegat il-konstatazzjonijiet li għamlet fuq il-post waqt l-aċċess li sar. Hija elenkat ukoll il-valur lokatizju annwali tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq ħieles fil-perjodu mill-2008 sal-preżentata tar-rikors promotur[6].

Issir referenza għall-**artikolu 681 tal-Kap 12** jipprovdi hekk –

---

[5] Fol 146

[6] Fol 112 et seq

> *"Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha."*

Jiġi sottolineat li l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizzat. Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiż fil-15 ta' Mejju 2014**[7] -

> *"Fis-sentenza tagħha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawża "**Calleja vs Mifsud**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*
>
> *Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.*
>
> *In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' tagħmlu b' mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("**Grima vs Mamo et noe**" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

[7] Rik 988/08

*Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "**Cauchi vs Mercieca**" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "**Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "**Tabone vs Tabone et**" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "**Calleja noe vs Mifsud**" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `**Attard vs Tedesco et**` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u "**Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et**" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).*

*Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta` lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta` periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" – ("**Bugeja et vs Muscat et**" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Ġunju 1967)."*

Fid-dawl ta' dan kollu suespost isegwi li għalkemm Qorti mhijiex marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta' rapport peritali redatt fuq inkarigu minnha mogħti, madankollu hija m'għandhiex b'mod leġġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabbad apposta mill-Qorti biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni mhumhiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit inkarigat Elena Borg Costanzi fir-relazzjoni peritali tagħha li mhumhiex korretti, ġusti u raġjonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija tiddeċiedi li tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet.

Jiġi sottolineat ukoll li waqt is-seduta tas-17 ta' Mejju 2023 id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li ma kienx hemm ħtieġa ta' eskussjoni tal-perit tekniku.

Fl-ewwel żewġ talbiet ir-rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara li l-provvedimenti tal-Kap 69 u tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti qed jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tagħhom ai termini tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni li jipprovdi hekk -

> *"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha.*
>
> *Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku ġu bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*
>
> *Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex **jikkontrolla l-użu tal-proprjeta`** skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."*.

Sostanzjalment l-Istat jargumenta fost l-oħrajn li skont il-*proviso* tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

Il-Qorti tagħmel referenza għall-każ **Agnes Gera de Petri Testaferrata vs Avukat Ġenerali** surreferit fejn ingħad hekk –

> *"Skont is-sentenzi tal-Qorti ta' Strasburgu: Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment 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 February 1986, § 37, Series A no. 98; Beyeler vs Italy, (GC), no. 33202/96, §98, ECHR 2000-I; Saliba vs Malta, no. 4251/02, §31, 8 November 2005).*
>
> *Ġie deċiż diversi drabi ritenut li -*
>
> *rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a 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).*
>
> *Skont dan l-artikolu kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipji ta` (i) llegalita, (ii) għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) bilanċ ġust.*
>
> *Illi f'dan l-każ ir-rikorrenti mhux qed jikkontestaw il-legalita' tal-att (Kap. 69 u l-emendi tat-2009) u lanqas il-leġittimita' tal-iskop tal-liġi imma prinċipalment l-ilment huwa dwar in-nuqqas ta' bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-jedd tas-sid fit-tgawdija tal-possedimenti tiegħu.*
>
> *Ir-rikorrenti ssostni li l-bank intimat m'għandux bżonn ta' ebda protezzjoni mill-istat sabiex jissalvagwardja l-posizzjoni finanzjarja tiegħu u ma jikkwalifikax bħala każ soċjali li ma jinsabx f'posizzjoni li jħallas kera xieraq skond is-suq.*

Hu evidenti li f'dan il-każ li l-interess pubbliku mhuwiex immirat at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ara kazijiet ***Attard Cassar vs Malta*** *u* ***Bradshaw vs Malta****). Pero' ġie deċiż ukoll li rent regulation to preserve the economic viability of commercial enterprises in the interest of both those enterprises and the consumer, was also in the general interest (ara* ***G vs Austria*** *no. 12484/86, Com. Dec., 7 June 1990). Għalhekk il-prinċipji fuq stabiliti dwar l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma japplikawx bl-istess mod fil-każ ta' social housing u ażjendi kummerċjali (ara* ***Bradshaw vs Malta****, § 77). Din id-differenza se jittieħed in konsiderazzjoni meta l-Qorti tiġi biex tilliwida l-kumpens li jista' jkun dovut lir-rikorrenti għal ksur tad-drittijiet tagħha.*

Ma huwiex kontestat illi l-istat għandu s-setgħa li jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' fl-interess pubbliku, u ma huwiex kontestat ukoll illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, saru fl-interess pubbliku. Iżda l-istat irid jissodisfa lill-organu ġudizzjarju li fil-każ konkret ikun inżamm dak l-element ta' bilanċ jew proporzjonalita` bejn l-għan li jkun irid jintlaħaq fl-interess pubbliku min-naħa u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali ta' l-individwu min-naħa l-oħra. Illi pero' l-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għaliex altrimenti ma jiġiex sodisfatt l-element ta' proporzjonalita'.

(......)

L-intimati ssottomettew li r-rikorrenti ma tista' tallega l-ebda vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 billi l-posizzjoni legali tagħha ġiet miljorata minn dak li kien prospettabbli meta saret il-kirja de quo. Jgħid li ġie stabbilit mekkaniżmu għall-awment perjodiku tal-kera u għal dak li jirrigwardja kirjiet kummerċjali tali kirjiet jintemmu awtomatikament fis-sena 2028 u dan skont l-Artikolu 1531I tal-Kap. 16.

Illi mill-atti jirriżulta li l-kirja kienet skadiet fit-2007 u l-intimat Bank baqa' jokkupa l-fond abbażi tal-liġi Artikolu 1531D. Il-kirja kienet tiġġedded bil-liġi u r-rikorrenti ma setgħetx tirriprendi l-pussess tal-fond ħlief wara ċertu żmien. Inoltre hija ma setgħet tiffissa l-kera ġusta u xieraq għal-fond bil-prezzijiet tas-suq u avvolja daħlet in vigore l-liġi fil-2009.

Rigward l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 il-Qorti tirrileva li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti billi dawn l-emendi ma humiex biżżejjed ladarba l-awment qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, u dan

minħabba r-restrizzjoni kontemplata fl-Artikolu 4(2) tal-Kap. 69. Għalkemm bl-emendi li daħlu bl-Att X tal-2009 kien hemm awment fil-kera, u dan l-awment xorta waħda ma jirriflettix fl-għadd tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż.

L-Artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi għal żieda ta' 5% fuq il-kera tas-sena ta' qabel jekk ma jkunx hemm qbil u jekk ma jkunx hemm regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli. Jirriżulta fil-każ odjern li r-regolamenti qatt ma saru u li l-partijiet qatt ma waslu fuq qbil bejniethom dwar l-awment fil-kera. Ir-rikorrenti ssostni li għalkemm l-għan tal-leġislatur kien li ssir ġustizzja mas-sid effettivament din l-liġi ma leħqitx l-għan tagħha u ma offrietx bilanċ ġust.

Inoltre, skont l-Artikolu 1531I tal-Kodiċi Ċivili, il-possibilita' li r-rikorrenti tieħu lura l-fond tagħha tiskatta wara 20 sena dekorribbli mis-sena 2008 u għalhekk illum għad fadal 9 snin oħra sabiex hi tkun fil-pożizzjoni li tirriprendi l-post. Sadanittant hija tibqa' kostretta għal dan iż-żmien li baqa' li tirċievi l-kera tenwa bħal ma qed idaħħal fil-preżent u tibqa' jġorr piż eċċessiv u sproporzjonat.

Il-Qorti tirreferi għad-deċiżjoni tal-ECHR fil-każ ta`* ***Zammit and Attard Cassar vs Malta*** *fejn ingħad hekk: … under the laws currently in force and in the absence of any further legislative interventions, the applicants` property will be free and unencumbered as of 2028. It follows that the effects of such rent regulation are circumscribed in time. However, the Court cannot ignore the fact that by that time, the restriction on the applicants` rights would have been in force for nearly three decades, and to date has been in force for over a decade.

(……)

Valutazzjoni tal-proprjeta'

(…….)

Stante li hemm din id-diskrepanza qawwija bejn il-valur lokatizju fis-suq ħieles tal-proprjeta' in kwistjoni u l-kera li effettivament tista' tirċievi ir-rikorrenti skond il-liġi viġenti, għandu jirriżulta li l-istess rikorrenti qed iġorru piż eċċessiv fir-rigward. Għalhekk il-prinċipju tal-proporzjonalita' fuq indikat mhux qed jinżamm fil-konfront tar-rikorrenti konsegwentement qed jiġi leż id-dritt fundamentali tagħha għall-protezzjoni kif sanċit fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja."

Fil-każ **Marco Bugelli et vs Avukat Ġenerali et deċiż fid-9 ta' Mejju 2022** din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk -

> *"Għalhekk, minkejja li l-Istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, billi l-ammont ta' kera dovut bil-liġi bl-applikazzjoni tal-artikolu 1531D tal-Kap. 16 huwa tant baxx meta mqabbel mal-valur lokatizju, ma jistax jingħad li r-rikorrenti qegħdin jingħataw kumpens adegwat għat-tfixkil sostanzjali fid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Huwa prinċipalment dan il-fattur li, fil-fehma tal-Qorti, jitfa' a 'disproprotionate and excessive burden' fuq is-sidien.*
>
> *Mhux kontestat li l-indħil kien wieħed legali u magħmul b'għan leġittimu, iżda kif diġà kellha l-opportunità li tispjega din il-Qorti, maż-żmien l-eżigenzi tal-pajjiz inbidlu. Il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż minn meta ġew fis-seħħ id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 żviluppat sal-lum u allura naqas l-estent tal-interess ġenerali għall-protezzjoni ta' intrapriżi kummerċjali, u konsegwentement, in-necessità tal-miżuri opportuni taħt l-Ordinanza u l-Kap. 16 fl-interess pubbliku.*
>
> *Fuq kollox, kif qalet il-Qorti Kostituzzjonali fik-każ fl-ismijiet Louis Apap Bologna et vs Avukat Ġenerali et, tas-27 ta' Ottubru 2021:*
>
> *"...f'kirjiet kummerċjali m'hemmx l-element soċjali li hemm f'kirjiet ta' bini għal skop ta' residenza. Għalhekk l-element ta' interess ġenerali hu ferm inqas."*
>
> *Inoltre, għalkemm l-artikolu 1531I tal-Kap. 16 jagħti l-possibilità lir-rikorrenti jirriprendu l-fond tagħhom fis-sena 2028 (ċioè sitt snin oħra), huma ser jibqgħu kostretti għal dan iż-żmien li baqa' li jirċievu l-kera tenwa bħal ma qegħdin idaħħlu fil-preżent u ser jibqgħu jġorru piż eċċessiv u sproporzjonat.*
>
> *B'żieda ma' dan diġà r-rikorrenti ilhom snin b'idejhom marbutin ma jistgħux jitolbu dik il-kera mingħand l-inkwilini li jidhirlhom huma u fuq kollox m'għandhom l-ebda ċertezza li l-kirja ser tintemm fis-sena 2028 mingħajr indħil ulterjuri mill-Istat."*

Fl-isfond ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali l-Qorti żżid is-segwenti kunsiderazzjonijiet għall-fini tal-każ odjern –

1. Huwa paċifiku u aċċettat minn ġurisprudenza kostanti li l-Istat għandu d-dritt u l-obbligu li jippromulga l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Infatti l-Istat għandu f'idejh diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieg fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Madankollu, fit-tħaddim ta' din id-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu li jipproteġi kategorija ta' persuni (utilisti ta' fondi għal fini tal-każ tal-lum) huwa xorta m'għandux il-*mano libera* li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' kategorija ta' persuni oħra (sidien ta' dawk il-fondi għal fini tal-każ tal-lum). Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jġorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija;

2. Għalkemm l-emendi li saru bis-saħħa tal-Att X tal-2009 fil-Kodiċi Ċivili ġabu xi titjib, dan mhuwhiex meqjus suffiċjenti biex jilħaq il-bilanċ u l-proporzjonalita' li l-Istat għandu d-dover li jilħaq bejn id-drittjiet tal-inkwilini u tas-sidien peress li l-awment fl-ammont tal-kera ma jirriflettix ir-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż.

3. Meta wieħed iqabbel il-kwantum tal-kera imħallas mill-inkwilini tul il-kors tal-kirja kif regolat mill-provvedimenti tal-liġi u ċ-ċifri elenkati mill-perit

tekniku Elena Borg Costanzi fir-rapport tagħha jirriżulta li hemm disparita' sproporzjonata bejniethom;

4. L-Avukat tal-Istat jissottometti li l-proċeduri odjerni għandhom jitqiesu intempestivi stante li fil-proċeduri pendenti Rik 880/17, ir-rikorrenti qed jippruvaw jirkupraw id-differenza fil-prezz bejn il-valur tal-garaxx liberu u frank u l-valur tal-garaxx bl-inkwilini fih. F'każ ta' eżitu favorevoli għar-rikorrenti f'dawk il-proċeduri dan jiskatta l-prinċipji tal-ġurisprudenza li min ikun ibbenefika mill-liġijiet antiki tal-kera biex jakkwista fond bi prezz konsiderevolment irħis, m'għandux imbagħad jitħalla jinqeda bl-istess liġijiet tal-kera sabiex jitlob kumpens minħabba xi allegata leżjoni ta' drittijiet fundamentali.

Dwar dan l-argument il-Qorti tirrileva fl-ewwel lok li quddiemha għandha proċeduri kostituzzjonali li ġia minn natura tagħhom huma ta' natura straordinarja, li qegħdin jattakkaw il-liġijiet tal-kera għad-differenza minn dik miġjuba quddiem din il-Qorti diversament preseduta fil-kompetenza tagħha ta' natura ċivili, fejn qed jiġi attakkat il-qerq li wassal għall-akkwist tal-proprjeta' b'valur aktar għoli u t-telf pekunjarju naxxenti.

Tqies li l-kompitu tal-Qorti huwa għalhekk li teżamina dawn il-lanjanzi kif inhuma. F'dan l-istadju ma hemm ebda sentenza in ġudikat fil-proċeduri Rik 880/17 li tista' b'xi mod timpinġi fuq il-mertu tal-kawża odjerna u fi kwalunkwe każ, dak mitlub mir-rikorrenti odjerni f'dawk il-proċeduri s'issa għadu biss pretensjoni li mhux neċessarjament ikollu eżitu favorevoli għar-rikorrenti. Għalhekk din il-Qorti sejra tipproċedi bl-evalwazzjoni tas-sitwazzjoni kif inhi fis-seħħ illum u, jekk ikun il-każ, se mai dan il-ġudizzju fil-kawża odjerna jinġieb a konjizzjoni tal-Qrati ordinarji f'dawk il-proċeduri sabiex jiġi evalwat fil-kuntest tal-kawża ċivili;

5. L-Avukat tal-Istat jargumenta wkoll li l-fond in kwistjoni mhuwhiex wieħed kummerċjali. Il-Qorti ma taqbilx. Kif irriżulta mill-provi l-użu tal-garaxx kien jintuża sabiex l-inkwilini jdaħħlu u jipparkjaw il-coaches u x-xarabanks tagħhom kif indikat anke fuq l-irċevuti tal-kera esebiti in atti. Prova oħra tan-natura kummerċjali tal-garaxx tirriżulta mir-rapport tal-perit tekniku Elena Borg Costanzi fejn fost il-kosntatazzjonijiet li għamlet qalet li *"garaxx ta' dan id-daqs u fuq dan l-għoli huwa ċertament kummerċjali u għandu valur sabiex jiġi utilizzat bħala stabbiliment kummerċjali ta' użu differenti*[8]*";*

[8] Fol 120

6. Fuq nota oħra, il-fatt waħdu li l-inkwilini ottempraw ruħhom mal-obbligi tal-liġi matul il-perjodu tal-kirja ma jnaqqas xejn mill-vjolazzjoni subita mir-rikorrenti. Detto cio, huwa l-Avukat tal-Istat li għandu jġorr ir-responsabbila' għall-ksur stante li l-istess intimata qegħda sempliċiment tibbenefika mill-protezzjoni li ttih il-liġi;

6. Għall-kompletezza l-Qorti tqis li għandha wkoll tagħmel referenza estensiva għal każ deċiż mill-Qorti Ewropea **Zammit and Attard Cassar v Malta fit-30 ta' Lulju 2015**. Dan ukoll jirrigwarda kirja ta` fond kummerċjali li kienet qed tiġi mġedda b`mod awtomatiku skont il-Kap 69 u nstab ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni nonostante l-emendi tal-2009. Il-QEDB qalet hekk -

"1. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike 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 (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. the United Kingdom [GC], no. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III). The Court will examine these requirements in turn.

(a) Whether there was interference

2. In previous cases concerning restrictions on lease agreements, the Court considered that there had been interference (as a result of the domestic courts' refusals of the applicants' demands) despite the applicants' knowledge of the applicable restrictions at the time when

they entered into the lease agreement, a matter which however carried weight in the assessment of the proportionality of the measure (see Almeida Ferreira and Melo Ferreira v. Portugal, no. 41696/07, §§ 27 and 34, 21 December 2010).

3. *More recently, in R & L, s.r.o. and Others v. the Czech Republic (nos. 37926/05, 25784/09, 36002/09, 44410/09 and 65546/09, 3 July 2014) the Court specifically examined whether Article 1 of Protocol No. 1 protected applicants who had purchased property in the knowledge that rent restrictions imposed on the property might contravene the Convention. In that case, when the applicants had acquired their respective houses their rents had been set in accordance with the rent regulations applicable at the time and the applicants could not have increased the rents above the threshold set by the State. Nor were they free to terminate the rent agreements and conclude new ones with different – higher – levels of rent. The Court held that it could not be said that the applicants as landlords had implicitly waived their right to set the level of rents, as, for the Court, waiving a right necessarily presupposed that it would have been possible to exercise it. There was no waiver of a right in a situation where the person concerned had never had the option of exercising that right and thus could not waive it. It followed that the rent-control regulations had constituted an interference with the landlords' right to use their property (ibid. § 106).*

4. *In the present case the Court observes that the applicants' predecessor in title knowingly entered into the rent agreement in 1971. It is the Court's considered opinion that, at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come. Moreover, the Court observes that when the applicants inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which were to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their request thus constitute interference in their respect. Furthermore, as in R & L, s.r.o. and Others (cited above), the applicants in the present case, who inherited a property that was already subject to a lease, did not have the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It follows that they could not be said to have waived any right in that respect.*

5. *Accordingly, the Court considers that the rent-control regulations and their application in the present case constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property.*

6. *The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's 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 (see Hutten-Czapska v. Poland [GC], no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bittó and Others v. Slovakia, no.30255/09, § 101, 28 January 2014; and R & L, s.r.o. and Others, cited above, § 108).*

(b) Whether the Maltese authorities observed the principle of lawfulness and pursued a "legitimate aim in the general interest"

7. *The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Amato Gauci, cited above, § 53).*

8. *Furthermore, a measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation (see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska, cited above, §§ 165-66, and Fleri Soler and Camilleri v. Malta, no. 35349/05, § 65, ECHR 2006-X).*

9. The Court finds that the restriction was imposed by the Reletting of Urban Property (Regulation) Ordinance and was "lawful" within the meaning of Article 1 of Protocol No. 1. This was not disputed by the parties.

10. As to the legitimate aim pursued, the Government submitted that the measure, as applied to commercial premises, aimed to protect the stability of businesses and the public services such businesses provided. The measure was also aimed at protecting the employment of those persons who depended on the activity of those businesses and safeguarded against property owners taking advantage of the economic activity of a tenant. The Court observes that the Commission has previously accepted that rent regulation to preserve the economic viability of commercial enterprises in the interest of both those enterprises and the consumer, was in the general interest (see G v. Austria no. 12484/86, Com. Dec., 7 June 1990). Similarly, the Court can accept that, in principle, the overall measure, which also applied to commercial premises, may be considered as being in the general interest.

(c) Whether the Maltese authorities struck a fair balance

11. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see James and Others, cited above, § 50, and Amato Gauci, cited above, § 57).

12. 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).

13. *The Court notes, in the first place, that the Government's final argument (submitted at an advanced stage in the proceedings, see paragraph 46 above) is misconceived in so far as the property they were referring to was not the property at issue in the present case. From the documents and submissions provided to the Court it transpires that the property is in use and thus the applicants were not entitled, on the grounds established by law (Article 12 of Ordinance, paragraph 26 above), to evict the tenant.*

14. *The Court observes that in the present case the lease was subject to renewal by operation of law and the applicants had no possibility to evict the tenant on the basis of any of the limited grounds provided for by law. Indeed, any such request before the RRB, in the circumstances obtaining in their case, would have been unsuccessful, despite the fact that the tenant was a commercial enterprise that possessed other property (a matter which has not been disputed), as the latter fact was not a relevant consideration for the application of the law. Furthermore, the applicants were unable to fix the rent – or rather to increase the rent previously established by their predecessor in title. The Court notes that, generally, increases in rent could be done through the RRB. They were, however, subject to capping, in that any increase could not go beyond 40% of the fair rent at which the premises were or could have been leased before August 1914. Indeed, in the applicants' case no increase was possible at all, because the rent originally fixed in 1971 was already beyond the capping threshold.*

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

16. *The Court further notes that for the first decade of the rental contract, during which – according to the applicants – the market value of the*

property was EUR 7,000, the rent payable to the applicants was EUR 862 a year. Subsequently, for the year 2010 the rent amounted to EUR 990, for 2011 EUR 1,138, for 2012 EUR 1,309 and for 2013 EUR 1,505. For the years 2014 onwards it would increase by 5% a year. The Court reiterates that State control over levels of rent falls into a sphere that is subject to a wide margin of appreciation by the State, and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable. Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit (see Amato Gauci, cited above, § 62). While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government. However, the applicants have not argued that they were unable to make any profit. Even so, this element must be balanced against the interests at play in the present case.

17. *While the Court has accepted above that the overall measure was, in principle, in the general interest, the fact that there also exists an underlying private interest of a commercial nature cannot be disregarded. The Government have not argued that in the present case the viability of the tenant's commercial enterprise was in any way dependent on the favourable conditions of the lease on the premises used for storage – a matter which was irrelevant in the application of the law to the premises. In such circumstances, both States and the Court in its supervisory role must be vigilant to ensure that measures such as the one at issue, applied automatically, do not give rise to an imbalance that imposes an excessive burden on landlords while allowing tenants of commercial property to make inflated profits. It is also in such contexts that effective procedural safeguards become indispensable.*

18. *Lastly, the Court notes that unlike in other rent-control cases where the applicants were in a position of uncertainty as to when and if they would recover their property (see, inter alia, Amato Gauci, cited above, § 61, and Saliba and Others v. Malta, no. 20287/10, § 67, 22 November 2011), in the present case, under the laws currently in force and in the absence of any further legislative interventions, the applicants' property will be free and unencumbered as of 2028. It follows that the effects of such rent regulation are circumscribed in time. However, the Court cannot ignore the fact that by that time, the*

restriction on the applicants' rights would have been in force for nearly three decades, and to date has been in force for over a decade.

19. Having assessed all the elements above, and notwithstanding the margin of appreciation allowed to a State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, the Court finds that, having regard to the relatively low rental value of the premises and the lack of procedural safeguards in the application of the law, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants, who have had to bear a significant part of the social and financial costs of supporting a commercial enterprise. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right to the enjoyment of their property.

20. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention."

A skans ta' ripetizzjoni inutili l-Qorti tabbraċċja dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali u tagħmilhom tagħha.

Għall-motivi kollha suesposti l-Qorti tasal għall-konklużjoni li fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern, il-mekkaniżmu leġislattiv in eżami ma kienx jipprovdi għal salvagwardji adegwati favur ir-rikorrenti, b'dana li allura huma jinsabu kostretti li jġorru fuqhom piż sproporzjonat u nġust li jiġġustifika l-pretensjoni tagħhom ta' ksur tad-dritt fundamentali tagħhom.

Għalhekk ser jintlaqgħu l-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrenti kif appena deċiż u l-Qorti tiddeċiedi li bl-applikazzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-

Att X tal-2009 kif ingħad, huma sofrew ksur tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni.

Minn meta għandu jibda jiddekorri l-ksur ta' drittijiet fundamentali

Dan il-ksur għandu jitqies li beda jseħħ mill-mument li l-garaxx in kwistjoni ġie liberat a favur ir-rikorrenti u ċioe' **mill-11 ta' Novembru 2008 'il quddiem**.

Sa meta għandu jibqa jiddekorri l-ksur ta' drittijiet fundamentali

Dwar il-perjodu sa meta għandu jibqa' għaddej dan il-ksur, issir referenza għall-każ **Sergio Drago vs Avukat tal-Istat et deċiż fil-11 t'Ottubru 2023** -

> *"L-Avukat tal-Istat jargumenta li ma għandux jinstab ksur tad-drittijiet fundamentali wara d-dħul tal-Att XXIV tal-2021.*
>
> *Il-Qorti tirrileva pero' li dawn l-emendi ftit li xejn kellhom impatt fuq il-kirjiet kummerċjali stante li l-għan ewlieni tagħhom kien li jwettqu riforma u miljorament fir-rigward ta' kirjiet residenzjali."*

Dan il-ksur ser jitqies li seħħ sa ġurnata qabel id-data tal-iffirmar tal-ftehim milħuq bejn ir-rikorrenti u l-inkwilini permezz ta' liema, b'effett mill-20 t'Ottubru 2023 il-kirja de quo ġiet meqjusa terminata.

B'hekk il-ksur ser jitqies li seħħ sad-19 t'Ottubru 2023.

Ċ. RIMEDJU

Permezz tal-bqija tat-talbiet ir-rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti takkorda rimedji opportuni.

Fit-tielet talba r-rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara li l-inkwilini Buttigieg m'għandhomx jibqgħu igawdu l-protezjoni tal-liġi fir-rigward tal-kirja msemmija.

Peress li kif ingħad, il-kirja ormai illum m'għadhiex fis-seħħ, **il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din it-tielet talba**.

Fir-rigward tal-**bqija tat-talbiet** ir-rikorrenti qed jitolbu kumpens pekunarju u non-pekunarju li jagħmel tajjeb għall-leżjoni ta' drittijiet fundamentali.

Issir referenza għall-prinċipji ġurisprudenzjali in materja kif elenkati fil-każ **Peter Bonnici pro et noe vs Emanuel sive Noel Pace et deċiż fil-31 ta' Mejju 2022 –**

> *"F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Marshall and Others vs Malta** deċiża fil-11 ta' Frar 2020 fejn proprju ġie dikjarat illi fejn jirrigwarda kirjiet kummerċjali protetti bil-Kap 69 huwa prattikament ineżistenti l-iskop leġittimu fl-interess pubbliku:*
>
> *"It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value(see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the*

Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleriv. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)....

Dwar l-interess pubbliku jew ġenerali f'liġi li l-għan tagħha huwa li tipproteġi kirjiet kummerċjali intqal hekk:

"..... l-protezzjoni ta' kirjiet kummerċjali hija fl-interess kemm tal-intrapriżi kummerċjali u kemm tal-konsumaturi u hija ntiża sabiex tgħin u tissalvagwardja l-ekonomija tal-pajjiż. L-ewwel Qorti kkonsidrat ġustament ukoll illi l-leġittimita` ta' din il-miżura bdiet tonqos mal-medda tas-snin, fid-dawl tal-iżvilupp ekonomiku u soċjali tal-pajjiż u illi l-fatt li dawn il-miżuri m'humiex intiżi għall-protezzjoni ta' akkomodazzjoni soċjali huwa fattur relevanti għal-likwidazzjoni tal-kumpens dovut."

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

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

B'żieda ma' dan, kif qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ **Av. Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et deċiż fl-4 ta' Mejju 2022** għandu jkun hemm –

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

Skont ir-rapport tal-Perit tekniku tal-Qorti Elena Borg Costanzi, it-total tal-kera li l-proprjeta' in kwistjoni setgħet tattira skont is-suq ħieles mill-11 ta' Novembru 2008 sad-19 t'Ottubru 2023 huwa dan –

Mill-11 ta' Novembru sal-31 ta' Diċembru 2008 - €977.33

Mill-2009 sal-2011 - €21,000

Mill-2012 sal-2015 - €44,000

Mill-2016 sal-2019 - €60,000

Mill-2020 sal-2022 - €54,000[9]

Mill-1 ta' Jannar sad-19 t'Ottubru 2023 - €14,436.89

TOTAL: €194,414.22

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ser isir tnaqqis ta' 20% li tagħmel tajjeb għall-għan leġittimu tal-liġi mpunjata u ċioe tnaqqis ta' €38,882.84. Mela s-somma issa hija ta' €155,531.38. Minn din is-somma ser jerġa jitnaqqas 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi r-rikorrenti kien jirnexxilhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha bil-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. 20% ta' €155,531.38 hija €31,106.27. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €124,425.11.

[9] Għas-sena 2022 u 2023 (pro rata) intuża l-istess valur lokatizju annwali ta' €18,000

Minn din is-somma ta' €124,425.11 għandha titnaqqas dik li r-rikorrenti rċevew bħala ħlas ta' kera matul is-snin imsemmija. Fl-atti ma tressqux biżżejjed provi li jkopru l-ħlas tal-kera għall-perjodu kollu in kwistjoni. Fid-dawl tal-fatt li skont l-irċevuti tal-kera esebiti għas-snin 1991 sa 2000 il-kera kienet ta' €116.47 (Lm50) kull sitt xhur u kwindi €232.94 fis-sena u wkoll li eventwalment kien hemm awmenti fil-kera kif jirriżulta miċ-ċedoli ta' depożitu a fol 36 et seq, il-Qorti qed tikkalkula *arbitrio boni viri* s-somma ta' €6,000 bħala kera mħallsa.

Mela l-ammont ta' kumpens pekunarju għalhekk se jkun ta' €118,425.11.

Il-Qorti tqis ukoll li għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €8,000 bħala kumpens non-pekunarju għall-istess perjodu.

TOTAL ta' kumpens pekunarju u non-pekunarju huwa ta' €126,425.11.

Dan il-kumpens għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat tal-Istat flimkien mal-ispejjeż.

Raġġunti dawn il-konklużjonijiet **il-Qorti sejra tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż.**

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

1. **Tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż;**

2. **Tilqa' l-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrenti kif ingħad fis-sentenza u tiddikjara u tiddeċiedi li l-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-Att X tal-2009) jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-fond bl-isem "St. Joseph", Triq Sant Antnin, Żabbar kif protetti bl-artiklu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali. Dan għall-perjodu mill-11 ta' Novembru 2008 sad-19 t'Ottubru 2023;**

3. **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet talba;**

4. **Tilqa' l-bqija tat-talbiet billi tillikwida kumpens globali ta' mija u sitta u għoxrin elf erba' mija u ħamsa u għoxrin Ewro u ħdax -il ċenteżmu (€126,425.11) a favur ir-rikorrenti in kwantu għal mija u tmintax -il elf erba' mija u ħamsa u għoxrin Ewro u ħdax -il ċenteżmu (€118,425.11) bħala danni pekunarji u in kwantu għal tmint elef Ewro (€8,000) bħala danni non-pekunarji.**

5. **Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas tali kumpens lir-rikorrenti flimkien mal-ispejjeż tal-kawża.**

Onor. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Rita Falzon
Dep. Reġ.