PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **5/2024 AD**

BLUEROCK OPERATIONS LIMITED (C 13841)

VS

(1) L-AVUKAT TAL-ISTAT;
(2) AVV. SIEGFRIED BORG COLE (360554M) U
(3) AVV. ALBERT LIBRERI (740353M)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, erbgħa (4) t'April 2025

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u tal-Att X tal-2009, b'mod partikolari iżda mhux limitatament l-Artikolu 1531D tal-Kap 16, fid-dawl tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar il-ħamsa (5) ta' Jannar 2024, is-soċjeta' **Bluerock Operations Limited** ippremettiet:

   a. *Illi s-soċjeta` rikorrenti hija proprjetarja tal-fond Flat 10, fir-raba sular (third floor) 292, Triq ir-Repubblika, Valletta.*

   b. *Illi bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone tat-23/6/1999, is-soċjeta` Goldkraft Limited akkwistat mingħand Edwin Magri, Wilfred, May Buhagiar, Joseph Magri, Doris Magri, Elsie Bonello, Cecil Magri, Margaret Carbonaro, Mona Grixti, Alice Portelli aħwa Magri in-nofs (½) indiviż tad-dirett dominju temporanju tal-fond 292, Triq ir-Repubblika, Valletta (eskluż il-ħanut fil-pjan terran) – Vide Dok A anness ma' dan ir-rikors.*

   c. *Illi s-soċjeta` Goldkraft Limited kienet akkwistat bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone tas-26/7/2000 mingħand Joseph Preca, Francis Preca, Alexandra Farrugia née Preca, Mark Debono, Peter Debono, Violet Preca u Maryann Grima l-utile temporanju tal-fond 292, Triq ir-Repubblika, Valletta (eskluż il-ħanut fil-pjan terran) – Vide Dok B anness ma' dan ir-rikors.*

   d. *Illi s-soċjeta` Goldkraft Limited kienet akkwistat bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone tas-26/7/2000 mingħand Joseph u Francis Preca ir-rimanenti nofs (½) indiviż tad-dirett dominju temporanju tal-fond 292, Triq ir-Repubblika, Valletta (eskluż il-ħanut fil-pjan terran) – Vide Dok C anness ma' dan ir-rikors.*

   e. *Illi l-kumpanija Goldkraft Limited bidlet isimha għal Classic Group Limited u mbagħad reġgħet bidlet isimha għal Bluerock Operations Limited – Vide Dok D u E anness ma' dan ir-rikors.*

   Il-Kirja Protetta

f. *Illi l-antekawża tar-rikorrenti, permezz ta' kuntratt ta' kera datat 30 ta' Mejju 1989, kienu ikkonċedew il-fond b'titolu ta' kera għaż-zmien ta' ħmistax-il sena di fermo mill-1 ta' Ġunju 1989 u wara għaż-żmien ta' sitt snin di rispetto versu l-ħlas ta' kera hekk regolata mill-ftehim imsemmi. – Vide Dok F anness ma' dan ir-rikors.*

g. *Illi l-inkwilini baqgħu jokkupaw il-fond in kwistjoni u dana bis-saħħa tal-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll tal-provvedimenti tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-kera kurrenti li qegħdin iħallsu l-intimati hija ta' €1995.03 fis-sena.*

Argumenti Legali

h. *Illi għalhekk, effettivament ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom ġew spussessati mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' tagħhom, minkejja li t-terminu lokatizju kien jiskadi u għalhekk ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit u ntilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini.*

i. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha, mingħajr ma ġiet mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond.*

j. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwlini bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhijiex ġusta u ma toħloqx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u għaldaqstant tali dispożizzjonijiet huma bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan minħabba li qegħdin jħallsu kera rriżorja meta wieħed jikkunsidra l-valur lokatizju tal-fond fis-suq.*

k. *Illi l-ammont baxx tal-kera, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza*

sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkrejaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

l. *Illi r-rikorrenti ma kellhiex rimedju ordinarju effettiv stante illi hija ma setgħetx iżżid il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq f'dawn l-aħħar snin, stante illi dak li effettivament hija setgħet tirċievi huwa dak kif limitat bl-Artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

m. *Illi d-dispożizzjonijiet tal-liġijiet in eżami ċaħħdu lir-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha stante li matul il-lokazzjoni de quo mhux biss ikkontrollaw il-quantum li l-istess rikorrenti setgħet tirċievi bħala kera iżda anke r-ripreża tal-fond.*

n. *Illi għaldaqstant, ir-rikorrenti qiegħda tipproċedi b'din il-kawża kostituzzjonali sabiex tikseb r-rimedji kollha li hija intitolata għalihom, inkluż il-ħlas tad-danni u t-terminazzjoni tal-kirja.*

o. *Illi fiċ-ċirkostanzi, hija l-umli fehma tar-rikorrenti li hija għandha tirċievi sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali bl-interessi, kontra l-intimat Avukat tal-Istat kawża tal-leżjoni li qiegħda ssofri minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkrejax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien. Il-proviżjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-provizjonijiet relevanti tal-Kodiċi Ċivili ġew ripetutament iddikjarati leżivi tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem senjatament l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan mill-Qrati tagħna u mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem ġewwa Strasbourg.*

3. Għaldaqstant, is-soċjeta' rikorrenti talbet lil din il-Qorti sabiex:

   i. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mil-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-*

Liġijiet ta' Malta) u/jew tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea;

ii. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni tal-fond Flat 10, fir-raba' sular (third floor) 292, Triq ir-Repubblika, Valletta u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif ukoll tal-Att X tal-2009, b'mod partikolari iżda mhux limitatament għall-artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u liġijiet oħra viġenti qed jiksru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea;*

iii. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma ġiex ikkrejat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet oħra, ma rriflettietx is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni;*

iv. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti;*

v. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.*

vi. *Tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkluż li tiddikjara li l-liġijiet li jħallu lill-inkwilini jokkupaw l-fond ma jgħoddux bejn il-partijiet u b'hekk l-inkwilini ma*

jistgħux jistrieħu fuqhom sabiex jibqgħu jokkupaw l-fond imsemmi. Konsegwentament il-Qorti għandha tordna t-terminazzjoni tal-kuntratt bejn il-partijiet stante li l-liġi hija leziva għad-drittijiet tar-rikorrenti u tiżgombra l-inkwilini mill-istess fond;

Bl-ispejjeż kontra l-intimati.

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar it-tmienja (8) ta' Jannar 2024, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar it-Tlieta, għoxrin (20) ta' Frar 2024, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datata sittax (16) ta' Frar 2024, l-intimati **Avv Siegfried Borg Cole u Avv Albert Libreri** eċċepew:

   a. *Illi b'mod preliminari r-rikorrenti ghandhom jaghtu prova – anke jekk mhux rigoruza[1] – tat-titolu li jivvantaw u/jew li jippretendu li ghandhom fuq il-fond mertu tal-kaz u jekk il-jedd taghhom huwiex kondiviz ma' ohrajn (i.e., ko-proprjetarji) jew inkella huwiex jedd intier u uniku ghalihom (i.e., sidien unici).*

   b. *Illi b'mod preliminari, u dejjem bla pregudizzju ghal-dak sueccepit u ghal dak li ser isegwi, ir-rikorrenti ghandhom jaghtu prova konkreta tad-durata tal-lokazzjoni mertu tal-prezenti kaz.*

   c. *Illi preliminarjament ukoll – u kif ormai jinsab deciz u konsolidat minn numerevoli sentenzi tal-qrati Maltin[2] – l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni*

---

[1] *vide* **Carmelo Grech et v. Awtorità tad-Djar** (Qorti Kostituzzjonali, 12 ta' Frar, 2016), **Robert Galea v. Avukat Generali et** (Prim'Awla [sede Kost.], 7 ta' Frar, 2017), **Joseph Camilleri v. Avukat Generali et** (Prim'Awla [sede Kost.], 3 ta' Ottubru, 2019) u **Louis Apap Bologna et v. Avukat Generali et** (Prim'Awla [sede Kost.], 30 ta' Settembru, 2020), fost bosta ohra.

[2] vide **Joseph Grima et v. L-Avukat Generali et** (Prim'Awla [sede Kost.], 10 ta' Ottubru, 2019), **Charles Bonello v. Il-Kummissarju tal-Pulizija et** (Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru, 2020) u **Margaret Azzopardi et v. Grace Falzon et** (Prim'Awla [sede Kost.], 11 ta' Marzu, 2021), fost diversi ohra

*mhux applikabbli minhabba illi l-kirja mertu ta' dan il-kaz hija mharsa bil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta li hija ligi li dahlet fis-sehh fid-19 ta' Gunju, 1931. Skond ma jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, "**Ebda haga fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma ghandha tolqot il-hdim ta' xi ligi fis-sehh minnu fih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi ligi maghmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi ligi fis-sehh minnu fih qabel dik id-data (jew xi ligi li minn zmien ghal zmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)...**".*

d. *Illi b'riferenza ghal paragrafi sitta (6) u sebgha (7) tar-rikors promotur kif ukoll ghat-tieni talba maghmula mis-socjeta rikorrenti, l-esponenti jeccepixxu l-**pacta sunt servanda** ghaliex fil-ftehim ta' kera ffirmat mill-antekawza tas-socjetà rikorrenti datat 30 ta' Mejju, 1989, il-partijiet, liberament u minghajr ebda imposizzjoni ta' xi ligi vigenti dak iz-zmien, kompriz il-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, ftehmu li l-kirja tkun ghal wiehed u ghoxrin (21) sena, ossia hmistax (15) il-sena di fermo u sitt (6) snin di rispetto, u ftehmu wkoll li wara li jiskadi t-terminu di rispetto, il-kera tigi awmentata b'ghaxra fil-mija (10%) fuq l-ahhar kera pagabbli, kull erbgha (4) snin wara; u fil-fatt hekk gara u hekk ghadu jigri sallum kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.*

e. *Illi bla pregudizzju ghal dak gja eccepit, l-ilmenti tar-rikorrenti, kif konfezzjonati fl-att promotur taghhom stess, ghandhom, se mai, solament effett vertikali (bejn privat u l-iStat) u mhux orrizzjonatli (bejn privat u iehor).[3] Ghalhekk, ir-rimedji imfittxija mir-rikorrenti ma jistghu qatt jinghataw jew jigu rimedjati mill-intimati avukati Borg Cole u Libreri qua cittadini privati. Di fatti, minn kif imfassla l-premessi tar-rikors promotur u minn kif konfezzjonati t-talbiet relattivi, huwa palezi li r-rimedju imfittex mir-rikorrenti huwa unikament minghand l-Avukat ta' l-Istat.*

[3] *vide* **Louis Apap Bologna v. Kalcidon Ciantar et** (Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Frar, 2012), **Sean Bradshaw et v. L-Avukat Generali et** (Qorti Kostituzzjonali, 6 ta' Frar, 2015) u **Joseph Camilleri v. Avukat Generali et** (Prim'Awla [sede Kost.], 3 ta' Ottubru, 2019), fost ohrajn.

f. *Illi minghajr pregudizzju ghal dak eccepit supra, ir-rikorrenti jehtiegu jipprovaw, in virtú l-Art. 562 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, l-ingredjenti u l-pretensjonijiet kollha taghhom sal-grad rikjest mill-Ligi u dan billi jressqu provi tajbin, sufficjenti u idoneji, skond l-Art. 558 u 559 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan ghandu jkun hekk in virtù ta' dak li jghid u jrid r-Regolament 7 tar-Regoli Dwar il-Prattika u L-Procedura Tal-Qrati u l-Bon-Ordni (L.S. 12.09) fejn hemmhekk insibu li bl-eccezzjoni ta' dak li hemm imnizzel b'mod differenti f'dawk ir-Regoli, id-disposizzjonijiet tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili, u ta' kull legislazzjoni sussidjarja maghmula bis-sahha ta' dak il-Kodici, "għandhom japplikaw mutatis mutandis għal proċedimenti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili u l-Qorti Kostituzzjonali imsemmija fir-regola 2". Ta' min izid jghid li dak li hemm imnizzel f'dan ir-Regolament huwa wkoll direttament applikabbli ghall-ilmenti ta' natura Konvenzjonali tar-rikorrenti, u dan bis-sahha ta' dak li jghid u jrid l-Art. 4(6) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta).*

g. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u b'riferenza ghal dik il-parti tas-sitt talba fejn qed jintalab l-zgumbrament tal-eccipjenti, jigi sottomess li mhijiex funzjoni jew kompitu ta' din l-Onorabbli Qorti li tintrattjeni u/jew tilqa' tali talba ghaliex din tispetta biss lil qrati u/jew tribunali ohra. Dan hu aspett procedurali illi huwa ormai ben definit f'numerevoli decizjonijiet ta' din l-Onorabbli Qorti u anke tal-Qorti Kostituzzjonali.*

h. *Illi dejjem bla pregudizzju, l-intimati avukati Borg Cole u Libreri ma jistawx jigu kkundannata jhallsu xi spejjez gudizzjarji marbuta mal-prezenti procediment stante li kwalsiasi allegata lezjoni ta' dritt fundamentali assolutament ma kienx kagun ta' ghemilhom.*

i. *Salv eccezzjonijiet ohra addizzjonali u ulterjuri permessi mill-Ligi.*

6. Finalment, b'risposta datata dsatax (19) ta' Frar 2024, l-**<u>Avukat tal-Istat</u>** eċċepixxa:

   a. *Illi qabel xejn, ir-rikorrenti għandha ġġib prova xierqa tat-titolu li tgawdi fuq il-fond bl-indirizz Flat 10, fir-raba sular (third floor) 292, Triq ir-Repubblika Valletta, liema fond ir-rikorrenti tgħid li huwa fond kummerċjali użat bħala uffiċċju. Hija meħtieġa wkoll prova xierqa illi l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, matul il-perjodu li jilmentaw dwaru r-rikorrenti, kien soġġett għal kirja li hija mħarsa bid-dispożizzjonijiet tal-**Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri Ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta)** u tal-**artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili**. Fin-nuqqas, ikun nieqes għal kollox l-interess ġuridiku tar-rikorrenti sabiex tipproponi din il-kawża;*

   b. *Illi r-rikorrenti għandha turi wkoll li eżawriet ir-rimedji ordinarji kollha disponibbli għaliha qabel nehdiet dawn il-proċeduri Kostituzzjonali;*

   c. *Illi f'kull każ, ma jista' qatt jinstab ksur għat-terminu oriġinali tal-kirja li jista' jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża, u li mid-dettalji mogħtijin mir-rikorrenti, jidher li jkopri sat-**30 ta' Mejju tas-sena 2010**. Kull ilment marbut mal-kundizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħu kkuntrattaw l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrenti u għalhekk japplika bis-sħiħ il-prinċipju fundamentali ta' pacta sunt servanda;*

   d. *Illi lanqas ma jista' jinstab ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għall-perjodu fejn din ma kellha l-ebda jeddijiet fuq il-fond in mertu, li allegatament kien u għadu soġġett għal kirja protetta, u għandu jiġi meqjus ukoll il-fatt li potenzjalment ir-rikorrenti approfittat ruħha mil-liġijiet tal-kera sabiex takkwista l-fond in mertu bi prezz baxx meta kkumparat mal-prezz tas-suq;*

e. *Illi bla ħsara għas-suespost, anke għall-perjodu ta' wara l-iskadenza tat-terminu oriġinali tal-kirja u ż-żmien li fih ir-rikorrenti setgħat bdiet tgawdi xi jeddijiet fuq il-fond in mertu, id-drittijiet fundamentali tagħha xorta waħda ma ġewx mittiefsa, u dan għar-raġunijiet segwenti li qegħdin jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

f. *Illi fl-ewwel lok, b'referenza għall-premessi u t-talbiet fejn jintqal li r-rikorrenti ġarrbet ksur tal-***artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta***, jiġi eċċepit minn issa li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, din l-Onorabbli Qorti ma tista' qatt issib ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan qiegħed jintqal għaliex kemm id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll dawk tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u għaldaqstant kemm l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif ukoll il-Kodiċi Ċivili huma mħarsa bl-***artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.** *Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)". Jiġi b'hekk li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ partikolari, ma jista' qatt jinsab ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

g. *Illi safejn imbagħad is-soċjeta' rikorrenti tgħid illi l-kirja de quo hija ta' natura kummerċjali u tattakka d-dispożizzjonijiet tal-Kapitoli 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-***ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea***, l-esponent iwieġeb li skont 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 skont 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 jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

h. *Illi għall-kuntrarju ta' dak allegat mir-rikorrenti, l-esponent jissottometti illi din il-liġi għandha għan leġittimu u hija fl-interess pubbliku għaliex il-protezzjoni ta' fondi kummerċjali, barra li hija maħsuba biex tippreżerva l-vijabilità ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, tipproteġi l-impjieg tal-ħaddiema u tivvantaġġja lill-konsumatur billi tipprovdi stabbilità fis-servizz pubbliku pprovdut;*

i. *Illi subordinament u bla ħsara għal dak fuq imsemmi, dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera u l-kundizzjonijiet tal-kirja, jingħad ukoll li l-kwantum tal-kera li kellu jitħallas għall-kiri ta' dan il-fond u l-kundizzjonijiet l-oħra lokatizzji jidher li ġew imposti mill-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrenti stess u dan bi qbil mal-kerreja mingħajr l-intervent tal-Istat. Meta l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrenti ffissaw il-kera kienu jafu sew kemm kien ħa jkun il-valur tal-kirja wara l-għeluq oriġinali tagħha, u r-rikorrenti ma kinitx imġiegħla tinvesti f'din il-proprjeta', li diġa' kienet suġġetta għall-kirja li issa l-istess rikorrenti qegħda tilmenta dwarha. Għalhekk ir-rikorrenti ma tistax issa tilmenta fuq il-kirja meta ma kienx l-Istat li ddetta l-ammont ta' kemm kellha tkun il-kera u meta ma kien hemm xejn fil-liġi li jżomm lill-awturi fit-titolu tar-rikorrenti milli jistabbilixxu awmenti perjodiċi tal-kera. L-istess rikorrenti lanqas tista' issa tilmenta mill-kirja meta akkwistat il-fond allegatament soġġett għal kirja protetta bil-buona volonta' tagħha;*

j. *Illi dejjem fuq l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jingħad ukoll li bid-dħul fis-seħħ tal-**artikolu 1531D** tal-**Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta**, fin-nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet, il-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar 2014 kellha tiżdied bil-ħamsa fil-mija kull sena, li ċertament mhijiex żieda negliġibbli. L-esponent m'għandu ebda*

ħtija għal kwalsiasi nuqqas da parti tar-rikorrenti sabiex tikkawtela u tipproteġi l-interessi tagħha;

k. *Illi għalhekk, la darba ma kienx hemm ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, isegwi li t-talbiet konsegwenzjali tagħha lanqas għandhom jintlaqgħu, iżda kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti kellha ssib xi ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, kwalunkwe rimedji mogħtijin minn din l-Onorabbli Qorti m'għandhomx jikkonsistu f'ordni ta' żgumbrament, billi ngħad kemm-il darba mill-Qorti Kostituzzjonali li din il-Qorti mhijiex il-forum addatat sabiex tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini. In oltre, fi kwalunkwe każ, ai termini tal-**artikolu 1531I** tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kirja għandha tintemm sal-1 ta' Ġunju 2028;*

l. *Illi bla ħsara għall-premess, fl-eventwalità li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li f'xi perjodu kien hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għandu jigi rrimedjat bl-għoti ta' kumpens pekunjarju, dan il-kumpens għandu jirrifletti:*

   i. *Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjetà hi ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku;*

   ii. *Il-fatt li anke kieku l-proprjetà in kwistjoni kienet fil-pussess tar-rikorrenti, ma hemm ebda ċertezza li r-rikorrenti kien jirnexxielha żżomm il-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;*

   iii. *Il-fatt li anke kieku r-rikorrenti kienet kriet il-proprjetà in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kienet tipperċepixxi kienet tkun suġġetta għat-taxxa;*

   iv. *Il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrenti xorta waħda rċeviet il-kera mingħand l-inkwilini;*

m. *Illi fir-rigward tat-talba għal kumpens non-pekunjarju, għandu jittieħed in konsiderazzjoni l-fatt li r-rikorrenti kienet taf li qed takkwista l-fond in mertu soġġett għal kirja protetta u li potenzjalment għamlet gwadann bis-saħħa tal-istess liġijiet li issa qegħda tilmenta dwarhom;*

n. *Illi finalment l-esponent jissottometti illi l-allegazzjoni ta' vjolazzjoni tal-**Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea** hija għal kollox intempestiva, stante li l-proċeduri odjerni huma preċiżament intiżi sabiex jagħtu lir-rikorrenti rimedju effettiv għall-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha. Isegwi għalhekk illi r-rikorrenti ma tistax tallega ksur tal-Artikolu 13 qabel ma tkun eżawriet ir-rimedji disponibbli għaliha taħt il-liġi nostrana;*

o. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

7. Waqt is-seduta tad-disgħa u għoxrin (29) ta' Frar 2024, is-soċjeta' rikorrenti talbet illi jiġi nominat Perit Tekniku sabiex jistma l-valur tal-fond mertu tal-kawża b'intervalli ta' ħames snin mis-sena 2004 sal-preżentata tar-rikors. Il-Qorti laqgħet it-talba rikorrenti u ħatret għal dan il-għan lill-**Perit Michael Lanfranco**;

8. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar is-sittax (16) t'April 2024, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar it-tlieta (3) ta' Ġunju 2024;

9. Wara illi l-partijiet qablu li kien sar tisqif tal-bitħa fil-fond in kwestjoni min-naħa tas-soċjeta' rikorrenti fl-2015, b'liema tisqif żdiedet kamra fil-fond in kwistjoni, il-Perit Tekniku ppreżenta reviżjoni tar-rapport tiegħu fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tmienja (8) ta' Novembru 2024, debitament maħluf minnu stess fl-istess Reġistru nhar it-tmintax (18) ta' Novembru 2024.

Il-Qorti

10. Reġgħet rat ir-rikors tas-soċjeta' rikorrenti datat ħamsa (5) ta' Jannar 2024, u d-dokumenti annessi miegħu;

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimati Avv Siegfried Borg Cole u l-Avv Albert Libreri datata sittax (16) ta' Frar 2024;

12. Reġgħet rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat datata dsatax (19) ta' Frar 2024;

13. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tad-disgħa u għoxrin (29) ta' Frar 2024, fejn inħatar il-Perit Michael Lanfranco bħala Perit Tekniku sabiex jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża b'intervalli ta' ħames snin mis-sena 2004 sal-preżentata tar-rikors;

14. Rat l-affidavit ta' **Paul Fenech**, immarkat **Dok PF** a fol 43-44 tal-proċess;

15. Rat l-affidavit tal-**Avukat Dr Albert Libreri** a fol 46-47 tal-proċess, u d-dokumenti annessi miegħu;

16. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Michael Lanfranco** a fol 63 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar is-sittax (16) t'April 2024 u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar it-tlieta (3) ta' Ġunju 2024;

17. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-**Avukat Dr Albert Libreri**, prodott mill-Avukat tal-Istat in kontro-eżami waqt is-seduta tal-wieħed u għoxrin (21) ta' Ġunju 2024[4];

18. Rat il-mistoqsijiet in eskussjoni magħmula lill-Perit Tekniku mis-soċjeta' rikorrenti a fol 88 tal-proċess;

19. Rat id-dokumenti esebiti mill-intimati Avv Dr Siegfried Borg Cole u l-Avv Albert Libreri, immarkati **Dok AL10 sa AL12** a fol 90 *et seq* tal-proċess;

[4] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 82 *et seq* tal-proċess

20. Rat il-mistoqsijiet in eskussjoni magħmula lill-Perit Tekniku mill-intimati Avv Siegfried Borg Cole u Avv Albert Libreri a fol 94-95 tal-proċess;

21. Rat il-mistoqsijiet in eskussjoni magħmula lill-Perit Tekniku mill-Avukat tal-Istat a fol 96-97 tal-proċess;

22. Rat ir-risposti tal-Perit Tekniku għall-mistoqsijiet in eskussjoni illi saru lilu mill-partijiet, a fol 98 *et seq* tal-proċess;

23. Rat illi, waqt is-seduta tal-ħdax (11) t'Ottubru 2024, il-partijiet qablu illi t-tisqif tal-bitħa fil-fond in kwistjoni min-naħa tas-soċjeta' rikorrenti sar fl-2015, b'liema tisqif żdiedet kamra oħra fil-fond in kwestjoni;

24. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Paul Fenech** prodott mill-intimati Siegfried u Libreri in kontro-eżami waqt is-seduta tal-ħdax (11) t'Ottubru 2024[5];

25. Rat il-kuntratt esebit mis-soċjeta' rikorrenti a fol 145 *et seq* tal-proċess;

26. Rat ir-reviżjoni tar-Rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco ppreżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tmienja (8) ta' Novembru 2024 u debitament maħluf nhar it-tmintax (18) ta' Novembru 2024, a fol 149 *et seq* tal-proċess;

27. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjeta' rikorrenti datata sebgħa u għoxrin (27) ta' Diċembru 2024 (a fol 153 *et seq* tal-proċess);

28. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avv Siegfried Borg Cole u l-Avv Albert Libreri datata erbatax (14) ta' Jannar 2025 (a fol 171 *et seq* tal-proċess);

29. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata sbatax (17) ta' Frar 2025 (a fol 182 *et seq* tal-proċess);

30. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum sabiex tingħata sentenza;

[5] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 138 *et seq* tal-proċess

31. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Prova tat-Titolu</u>

32. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu illi s-soċjeta' rikorrenti għandha ġġib prova xierqa tat-titolu li tgawdi fuq il-fond mertu tal-kawża odjerna;

33. Ġie ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et***[6] dwar eċċezzjoni identika għal dik in eżami:

> *14. Din l-eċċezzjoni għandha tiftiehem fil-kuntest tat-talbiet. L-ilment tal-attriċi kien dwar l-indħil fid-drittijiet tagħha mhux tant ta' sid daqskemm ta' sid-il-kera. Huwa għalhekk illi f'każijiet bħal dawn ma hijiex meħtieġa l-probatio diabolica tal-proprjeta': biżżejjed tintwera r-relazzjoni ta' bejn sid-il-kera u kerrej għax (i) minn dik ir-relazzjoni jiġi d-dħul mill-kirja; (ii) hija dik ir-relazzjoni li tintlaqat bir-restrizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera; u (iii) mhux meħtieġ li tkun sid biex tkun sid il-kera.*
>
> *15. Għalhekk, strettament il-prova li għamlet l-attriċi li hija sidt il-fond, billi wriet il-kuntratt li bih kisbet il-proprjeta', ma hijiex biżżejjed għax ma turix ukoll illi hija sid-il-kera. Jekk sid-il-kera hija soċjeta' jew entita' oħra, id-dħul, jew nuqqas ta' dħul, tal-attriċi jiġi mir-relazzjoni tagħha ma' dik is-soċjeta' jew entita' oħra, u mhux mir-*

[6] Rik Kostituzzjonali Nru 15/2021, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022

relazzjoni mal-konvenuti kerrejja. Iżda ladarba l-ilment tal-attriċi hu msejjes fuq ir-relazzjoni mal-konvenuti kerrejja, hija meħtieġa prova tal-eżistenza ta' dik ir-relazzjoni.

34. Fil-każ odjern jirriżulta lil din il-Qorti illi oriġinarjament, il-proprjeta' kienet ġiet akkwistata mis-soċjeta' Goldkraft Limited (C 13841), illi fl-għoxrin (20) ta' Diċembru 2002 biddlet isimha għal Classic Group Limited (C 13841)[7]. L-Avv Libreri infatti jikkonferma illi l-kirja kienet titħallas lil Classic Group Limited[8]. Din is-soċjeta' eventwalment reġgħet biddlet isimha għal Bluerock Operations Limited (C 13841) fis-sittax (16) ta' Novembru 2021[9]. Madanakollu, l-Avv Libreri jgħid illi sa minn Ġunju 2021, huma bdew iħallsu l-kirja lil Time 2000 Ltd (C 14423)[10] illi eventwalment biddlet isimha għal Bluerock Estates Ltd, u sussegwentement lill-istess Bluerock Estates Ltd (C 14423)[11]. Isostni illi, *"Jiena li naf huwa illi żgur konna nħallsu lil Classic Group Limited, żgur konna nħallsu għamilna żmien mhux twil ħafna nħallsu lil Time 2000 Limited u mbagħad minn hemm 'il quddiem bdejna nħallsu lil Bluerock Estates Limited."*[12] Huwa jesebixxi wkoll fattura għall-ħlas tal-kera bejn Ġunju 2024 u Mejju 2025 maħruġa mis-soċjeta' Bluerock Estates Limited[13];

35. **Paul Fenech** jispjega illi Bluerock Operations u Bluerock Estates huma kumpaniji sussidjarji ta' Bluerock Holdings, iżda jikkonferma illi hija s-soċjeta' Bluerock Estates Limited illi preżentement tiġbor il-kera tal-uffiċċju[14];

36. Fid-dawl tal-ġurisprudenza suriferita, din il-Qorti tqis illi l-Avukat tal-Istat għandu raġun in kwantu jsostni illi gialadarba hija Bluerock Estates Limited illi tiġbor il-kera, it-titolu tas-soċjeta' rikorrenti ma ġiex pruvat; madanakollu,

---

[7] **Dok D** a fol 20 tal-proċess
[8] **Dok AL1** a fol 48 tal-proċess
[9] **Dok E** a fol 21 tal-proċess
[10] **Dok AL3** a fol 50 tal-proċess
[11] **Dok AL8** a fol 55 tal-proċess
[12] A fol 84 tal-proċess
[13] **Dok AL10** a fol 90 tal-proċess
[14] A fol 139 tal-proċess

din il-Qorti hija tal-fehma illi huwa biss minn Ġunju 2021 'il quddiem illi ma ntwerietx relazzjoni ta' sid u inkwilin bejn is-soċjeta' rikorrenti u l-Avukati intimati. Sa Ġunju 2021, il-kera kienet titħallas lil Classic Group Limited, illi hija effettivament l-istess kumpanija rikorrenti bl-istess numru ta' reġistrazzjoni ta' dik rikorrenti;

37. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra **tilqa' *in parte*** l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat, u tqis illi ġie pruvat it-titolu tas-soċjeta' rikorrenti limitatament għall-perjodu sa Ġunju 2021;

38. Konsegwentement, din il-Qorti hija prekluża milli tindaga jekk kienx hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tas-soċjeta' rikorrenti minn Ġunju 2021 'il quddiem.

B. Prova illi l-Kirja hija mħarsa bid-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Artikolu 1531D tal-Kap 16

39. Fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll illi s-soċjeta' rikorrenti għandha ġġib prova illi l-kirja hija mħarsa bid-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Artikolu 1531D tal-Kap 16;

40. Il-Qorti rat l-iskrittura illi permezz tagħha ġiet konċessa l-kirja, liema ftehim huwa datat tletin (30) ta' Mejju 1989[15], b'dana illi jirrendi l-kirja waħda ta' qabel l-1995 u konsegwentement soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

41. Inoltre, il-klawsola 4 tal-istess skrittura tgħid, *"Il-Flat huwa mikri għall-użu bħala uffiċju. L-użu tal-Flat għall-abitazzjoni (anki parzjalment) huwa projbit."*[16] Dan jirrendi l-kirja bħala waħda kummerċjali ai termini tal-Artikolu 1531D tal-Kap 16;

[15] **Dok F** a fol 22 *et seq* tal-proċess
[16] A fol 22 tal-proċess

42. Din l-eċċezzjoni sejra għalhekk titqies bħala sorvolata, u l-Qorti sejra **<u>tastjeni</u>** milli tiegħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

C. <u>Ma tistax tinstab Leżjoni waqt it-Terminu Oriġinali tal-Kirja</u>

43. Fit-tielet paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi ma jistax jinstab ksur għat-terminu oriġinali tal-kirja li jista' jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża, u cioe sat-tletin (30) ta' Mejju 2010. Dan stante illi kull ilment marbut mal-kundizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għal-ftehim li setgħu kkuntrattaw l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrenti u għalhekk japplika l-prinċipju ta' *pacta sunt servanda*;

44. Din il-Qorti tqis illi din l-eċċezzjoni għandha mis-sewwa u jeħtieġ illi tintlaqa'. Skont il-ftehim tal-1989, il-kirja ngħatat *"Għaż-żmien ta' ħmistax (15) il-sena di fermo mill-ewwel ta' Ġunju 1989 u wara għaż-żmien ta' sitt (6) snin di rispetto."*[17] Kien biss għall-perjodu <u>wara li ntemm it-terminu oriġinali tal-kirja</u>, u cioe minn Ġunju 2010 'il quddiem illi l-kirja baqgħet tiġġedded *ex lege*, u għalhekk huwa biss għal dan il-perjodu illi tista' tilmenta s-soċjeta' rikorrenti;

45. Il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi sabiex **<u>tilqa'</u>** din l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat, b'dana illi ser tillimita l-indaġini tagħha dwar leżjoni o meno tad-drittijiet fundamentali tas-soċjeta' rikorrenti <u>għall-perjodu minn Ġunju 2010 'il quddiem</u>.

D. <u>L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta</u>

46. Is-soċjeta' rikorrenti tikkontendi illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Artikolu 1531D tal-Kap 16 qed jivvjolaw id-dritt fundamentali tagħha kif sanċit mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, cioe:

[17] Klawsola Nru 1 a fol 22 tal-proċess

(1) Ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist -

(a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;

(b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun entitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u

(c) Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:

[...]

47. Mill-banda l-oħra, l-Avukat tal-Istat u l-intimati Borg Cole u Libreri jilqgħu għat-talba rikorrenti billi jeċċepixxu illi l-Kap 16 u Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bħala liġijiet fis-seħħ qabel l-1962, jinsabu mħarsa bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni;

48. L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jistabbilixxi illi:

Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal

żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritit f'dan is-subartikolu) u li ma –

(a) Iżżidx max-xorta ta' proprjeta' li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta' li jistgħu jiġu miksuba;

(b) Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta' jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

(c) Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta'; jew

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

49. Huwa fatt mhux kontestat illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie promulgat fid-19 ta' Ġunju 1931, u cioe ferm qabel Marzu tas-sena 1962. Jirriżulta għalhekk illi <u>l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta</u>, u dan kif kellha anke l-opportunita' illi tesprimi ruħha din il-Qorti kif diversement presjeduta f'diversi istanzi[18]. Barra minn hekk, hekk kif diġa' ġie wkoll senjalat mill-Qorti Kostituzzjonali, *"Għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para (a) sa (d) tal-art. 47(9)"*[19];

50. In oltre, l-Artikolu 1531D tal-Kap 16 jistabbilixxi illi:

---

[18] Vide, fost l-oħrajn, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat); ***81 & 82 Limited vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 218/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat); ***Alfred Bajada vs Avukat Ġenerali et***, Rik Nru 110/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Miriam Hayman, 8 t'Ottubru 2021 (in ġudikat); ***Josephine Briffa et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Lawrence Mintoff, 12 ta' Novembru 2021 (in ġudikat)

[19] Rik Nru 75/2019, ***Lilian Martinelli et vs Avukat Ġenerali li bi provvediment tal-11 ta' Frar 2020 ġie sostitwit bl-Avukat tal-Istat et***, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020.

1531D.(1) Il-kera ta' fond kummerċjali, fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq wara l-1 ta' Jannar, 2010 jew ta' ftehim bil-miktub li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 dwar kirja li tkun għadha fil-perjodu oriġinali tagħha fl-1 ta' Jannar, 2010, għandu mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2010, jiġi miżjud b'rata fissa ta' ħmistax fil-mija fuq il-kera attwali u jibqa' jiġi miżjud mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar ta' kull sena bi ħmistax fil-mija fuq l-aħħar kera bejn l-1 ta' Jannar, 2010 u l-31 ta' Diċembru, 2013.

(2) Il-kera mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta'Jannar, 2014, għandu jiġi stabbilit bi qbil bejn il-partijiet. Fin-nuqqas ta' qbil, għandu jittieħed bħala gwida għall-kera l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjetà kif jista jiġi stabbilit b'regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni u fin-nuqqas ta' regolamenti, il-kera għandu mill-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2014, jogħla b'ħamsa fil-mija fis-sena sad-dħul fis-seħħ tal-imsemmija regolamenti.

(3) Fil-każ ta' fond kummerċjali, jekk kien hemm ftehim għal żjidiet perjodiċi bejn il-partijiet, dan il-ftehim għandu jibqa' japplika mingħajr iż-żjidiet kontemplati f'dan il-artikolu:

Iżda, barra mill-każijiet fejn iż-żjieda fil-kera jkun sar bi qbil, fejn tiġi applikata ż-żjieda kif proposta hawn qabel għal fondi kummerċjali, l-inkwilin jista' permezz ta' ittra uffiċjali mibgħuta lil sid il-kera jew lil wieħed minn sidien il-kera, jittermina l-kirja billi jagħti pre-avviż ta' tliet xhur u dan ukoll jekk il-kirja tkun għal żmien definit.

51. Jiġi mfakkar illi dan l-artikolu ġie introdott bl-Att X tal-2009, sabiex emendaw il-Kodiċi Ċivili, liema Kodiċi ilha fis-seħħ sa mis-seklu dsatax;

52. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Louis Apap Bologna et vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat et***[20]:

> *33. Qabel l-Att X tal-2009 li bih sar parti mill-Kodiċi Ċivili l-Art. 1531D, l-awment fil-kera ta' kirjiet kummerċjali kien ukoll regolat mill-Kap. 69. Liġi li kienet fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962. L-Art. 1531D tal-Kodiċi Ċivili ħa l-post tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 li l-awment ta' kera għandu jsir bil-permess tal-Bord u ma jkunx iktar minn dak li tipprovdi l-istess liġi speċjali. Madankollu l-Art. 1531D tal-Kodiċi m'għamilx "(c) ...... il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà" u lanqas ma serva biex isir dak li jissemma f'paragrafi (a), (b) u (d). Għalhekk l-Art. 1531D tal-Kodiċi Ċivili hu protett bis-saħħa tal-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni.*

53. **Din il-Qorti, għalhekk, tqis illi għandhom raġun l-intimati jeċċepixxu illi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jirrendi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni bħala mhux applikabbli għall-każ odjern;**

54. Fid-dawl tal-premess, din il-Qorti sejra għalhekk **<u>tilqa</u>'** l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fis-sitt paragrafu tar-risposta tiegħu u l-eċċezzjoni sollevata mill-intimati Borg Cole u Libreri fit-tielet paragrafu tar-risposta tagħhom, u konsegwentement **<u>tiċħad</u>** it-talbiet rikorrenti in kwantu jagħmlu referenza għal leżjoni ta' dritt fundamentali kif sanċit fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

---

[20] Rik Nru 64/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 27 t'Ottubru 2021

E. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

55. Is-soċjeta’ rikorrenti ssostni illi qiegħed jiġi leż ukoll id-dritt fundamentali tagħha kif sanċit mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, filwaqt illi l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjeta’ in kwistjoni fil-parametri ta’ dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali u skont l-interess ġenerali;

56. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jistabbilixxi:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara għall-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 ta’ proprjeta’ skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta’ taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

57. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[21]:

> *50. 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*

[21] Appl No 37121/15, 23 ta’ Jannar 2019

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, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).

51. 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).

58. Fit-termini ta' dan l-insenjament, għalhekk, tlieta huma l-elementi illi din il-Qorti għandha tindaga jekk jissussistux jew le, sabiex ma tirriżultax leżjoni tad-drittijiet tas-soċjeta' rikorrenti ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u cioe:

(a) Il-miżura trid tkun saret taħt qafas legali;

(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

(c) Irid jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sid.

59. Fir-rigward tal-ewwel element, u cioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'***Amato Gauci v. Malta***[22] illi,

> *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, Borniowski v. Poland (GC), no 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37).*

M'hemm l-ebda dubju illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Kap 16, kif emendati matul is-snin b'mod partikolari permezz tal-Att X tal-2009, saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

60. Fir-rigward tat-tieni element, u cioe illi l-**iskop irid ikun leġittimu**, ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta*** suċitata:

> *54. 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". [...] In situations where the operation of rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have*

[22] Appl No 47045/06, 15 ta' Settembru 2009

considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see Fleri Soler and Camilleri v. Malta no 35349/05, § 76, ECHR 2006-X). However, these principles do not necessarily apply in the same manner where an interference effecting property belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).

In oltre, imbagħad, speċifikament dwar kirjiet kummerċjali bħal dik odjerna, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Zammit and Attard Cassar v. Malta***[23], il-Qorti Ewropea qalet:

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.

[23] Appl No 1046/12, 30 ta' Lulju 2015

Din il-Qorti għalhekk tqis illi l-protezzjoni imposta mill-Kap 69 saret fl-interess ġenerali. Konsegwentement jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

61. Jidher illi huwa fir-rigward tat-tielet element, u cioe illi **jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien**, illi l-aktar illi huma indirizzati l-vertenzi bejn il-partijiet fil-każ odjern;

62. L-awturi **Harris, O'Boyle u Warbrick**, fil-ktieb tagħhom ***Law of the European Convention on Human Rights***, jgħidu:

> *While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it successfully challenged. But because Article 1/2* [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] *has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.*[24]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[25] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

[24] Harris, O'Boyle u Warbrick, *Law of the European Convention on Human Rights* (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688
[25] Appl Nr 8793/79, 21 ta' Frar 1986

Not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised (see, amongst others and mutatis mutandis, the above-mentioned Ashingdane judgement, Series A no. 93, pp. 24-25, para. 57). This latter requirement was expressed in other terms in the Sporrong and Lönnroth judgement by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgement in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[26] illi:

Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita' tal-indħil tal-Istat fil-liberta' tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta'

[26] Rik Nru 51/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 29 t'April 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat). Ara wkoll ***Austin Psaila vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)

> *salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.*

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[27], *"[L]-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjeta', m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu billi prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali."*;

63. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[28], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

> *61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the ends of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general*

[27] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)
[28] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

interests of the community and the protection of the applicants' right of property.

Għalkemm huwa minnu illi fis-sentenza appena ċitata l-Qorti Ewropea, minbarra illi kienet qiegħda tagħmel l-indaġini tagħha fir-rigward tal-Att X tal-2009, kienet qed tagħmel l-indaġini tagħha f'dak illi huwa l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u mhux il-Kap 69, dan l-insenjament xorta waħda jsib applikazzjoni għall-każ odjern, stante illi huwa insenjament dwar il-progress ġenerali illi sar fl-isfera soċjo-ekonomika f'Malta matul is-snin;

64. L-Artikoli 3 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jistabbilixxi illi:

3.Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord.

Filwaqt illi l-Artikolu 12 tal-Kap 69 jistabbilixxi illi:

12.Jekk il-fond ikun ħanut, sid il-kera ma jistax jieħu lura l-pussess tiegħu fiż-żmien li din l-Ordinanza tkun isseħħ, ħlief fil-każ imsemmi fl-artikolu 9(a) jew jekk il-fond ikun tal-Gvern jew amministrat minnu jew ikun xort'oħra meħtieġ mill-Gvern għal skop ta' utilità pubblika.

L-Artikolu 3 ġie emendat l-aħħar fl-1979, filwaqt illi l-Artikolu 12 ma nbidel qatt;

65. L-Artikolu 9 ġie emendat bl-Att XXIV tal-2021, iżda l-bidla illi seħħet fih kien biss is-sostituzzjoni tas-subinċiż (b), illi japplika għal kirjiet residenzjali. F'dak illi huma kirjiet kummerċjali, illi għalihom kellu japplika s-subinċiż (a), il-provvediment fil-liġi baqa' bla mittiefes, u cioe:

9.Il-Bord jagħti l-permess imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan [cioe, għar-ripresa tal-fond] *f'dawn il-każijiet:*

(a) jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx ħallas puntwalment il-kera li kellu jagħti, jew ikun għamel ħsara ħafna fil-fond, jew xort'oħra ma jkunx esegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kiri, jew ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera. Għall-għanijiet ta' dan il-paragrafu:

(i) il-kerrej jitqies li jkun naqas milli jkun puntwali fil-ħlas tal-kera jekk dwar kull waħda minn żewġ skadenzi jew iżjed ma jkunx ħallas il-kera fi żmien ħmistax-il jum minn dak in-nhar illi sid il-kera jitolbu l-ħlas;

(ii) kull sullokazzjoni ta' sehem biss mill-fond,magħmula fit-13 ta' Lulju, 1945, jew wara dak il-jum, għall-użu tas-sehem sullokat xort'oħra milli bħala ħanut meta l-kerrej jew xi ħaddieħor mill-familja tiegħu jibqa' jgħammar fil-fdal tal-fond, ma titqiesx li hija sullokazzjoni msemmija f'dan il-paragrafu;

(iii) kull sullokazzjoni jew ċessjoni ta' kirja ta' xi fond, magħdud ħanut, magħmula f'kull żmien bejn l-10 ta' Ġunju, 1940, u t-13 ta' Lulju, 1945, magħdudin dawk il-jumejn, ma titqiesx raġuni tajba għall-għoti tal-permess imsemmi fl-artikolu 8;

66. Huwa evidenti illi l-emendi introdotti fl-Att XXIV tal-2021 m'affettwawx id-dispożizzjonijiet tal-liġi applikati għal kirjiet kummerċjali. Dan naturalment stante illi l-Att XXIV tal-2021 kien intiż sabiex jirriforma l-kirjiet residenzjali,

u mhux kirjiet kummerċjali. Infatti, illum il-ġurnata, il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta m'għadux jitqies bħala leżiv għad-drittijiet fondamentali ta' proprjetarji ta' residenzi soġġetti għal kirja perċiżament għaliex daħal mekkaniżmu fis-seħħ illi jipproteġi d-drittijiet ta' sidien ta' fondi soġġetti għal kirja residenzjali sa mill-1 ta' Ġunju 2021. Dan, iżda, mhux il-każ fil-każ ta' kirjiet kummerċjali, illi għalihom ma japplikawx il-maġġor parti tal-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021;

67. Fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, iżda, din il-Qorti qiegħda tillimita ruħha għall-perjodu illi jwassal sa Mejju 2021, għar-raġunijiet ġia esposti aktar 'il fuq. Il-Qorti tqis illi, sa Mejju 2021, is-soċjeta' rikorrenti kienet limitata kemm fil-*quantum* tal-kera illi setgħet titlob, u kif ukoll fil-possibilita' tar-ripresa tal-proprjeta' tagħha, stante illi anke quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, il-permess għar-ripresa tal-fond mill-proprjetarji kien konċess biss f'sitwazzjonijiet limitati ferm;

68. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Zammit and Attard Cassar v. Malta*** suċitata:

> *60. 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.*
>
> *61. 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).*

69. Fl-istess sentenza, il-Qorti Ewropea għamlet ukoll referenza għall-emendi introdotti bl-Att X tal-2009, senjatament l-Artikolu 1531D tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, illi permezz tiegħu daħal fis-seħħ mekkaniżmu għal awmenti tal-kera ta' fond kummerċjali, u qalet:

> *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.

70. Finalment, il-Qorti Ewropea indirizzat ukoll il-fatt illi, fit-termini tal-Artikolu 1531I, kwalsiasi kirja ta' fond kummerċjali li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995, bħal dak fil-każ odjern, kellha tintemm fl-1 ta' Ġunju 2028, sakemm ma jkunx sar kuntratt ta' kiri li jistipula żmien determinat:

> *64. 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*.

71. Il-Qorti Ewropea għalhekk ikkonkludiet:

> *65. 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.

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

72. Il-Qorti Kostituzzjonali nostrana applikat ukoll l-istess raġunament f'kawżi simili għal dik odjerna illi kienu jirrigwardaw ukoll fondi kummerċjali. Ġie osservat fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Louis Apap Bologna et vs Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat et***[29] illi, *"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."* In oltre:

9. Il-Qorti żżid li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 ma taffetwax mill-piż li qiegħed iġorr sid il-kera. Kif diġa` qalet din il-Qorti fis-sentenza <u>John Pace et v. Avukat tal-Istat et</u> tat-28 ta' Jannar 2021:

"Huwa minnu wkoll dak li jgħidu l-appellanti fit-tieni argument tagħhom viz. illi llum, bis-saħħa tal-emendi li saru bl-Att X tal-2009, il-kiri huwa rivedut u miżjud perjodikament. Iż-żieda fil-kera, iżda, tinħadem fuq il-bażi tal-kera oriġinali, u awment, anke jekk sostanzjali, jekk maħdum fuq il-bażi ta-

[29] Rik Nru 64/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 27 t'Ottubru 2021

kera oriġinali jkun żgħir jekk il-kera oriġinali huwa baxx wisq. Biex ikun hemm awment li jagħti riżultat raġonevoli hu meħtieġ li kemm il-multiplier – il-kera attwali – u kemm il-multiplicand – ir-rata ta' żieda – ikunu realistiċi. Kif sewwa osservat l-ewwel qorti, iżda, il-kera, ukoll meta awmentat bis-saħħa tal-emendi tal-2009, xorta ma jilħaqx qies xieraq mal-kera li jagħti s-suq".

10. Dak li ddeskriviet din il-Qorti fl-imsemmija sentenza hi wkoll is-sitwazzjoni li għandna fil-każ in eżami (ara rapport tal-Perit Godwin Abela inkarigat mill-atturi u l-Perit Paul Buhagiar inkarigat mill-Avukat tal-Istat). M'hemmx dubju li l-kera m'hijiex xierqa iktar u iktar meta tikkunsidra li bl-Att X tal-2009 l-inkwilini ta' kirjiet kummerċjali ngħataw garanzija li jkomplu jgawdu minn kirja li tiġġedded bis-saħħa tal-liġi, sas-sena 2028. Dan apparti l-fatt li f'kirjiet kummerċjali l-inkwilin ikun qiegħed jiġġenera qligħ finanzjarju bl-użu ta' proprjeta` ta' ħaddieħor u l-Avukat tal-Istat m'għamel ebda argument li b'xi mod jista' jikkonvinċi lil din il-Qorti li jiġġustifika li titkompla titħallas kera daqstant baxxa għal iktar snin. Hu veru li l-protezzjoni tal-kirja tkun qiegħda sservi sabiex l-inkwilin ikompli jaqla' l-għixien tiegħu. Madankollu dan isir a skapitu tas-sidien u dik ir-raġuni m'għandha x'taqsam xejn mal-interess ġenerali iżda semmai mal-interess personali tal-inkwilin.

[...]

12. Il-fatt li l-kirja hi protetta sal-2028 ma jfissirx li m'hemmx ksur tal-jedd fundamentali. Il-kera baxxa li ilhom snin twal jirċievu sidien il-kera u li ser tkompli għas-snin li ġejjin, hi fiha nnifsha tkomplija ta' imposizzjoni ta'

piż eċċessiv fuq sidien il-kera mingħajr ġustifikazzjoni. B'hekk il-ksur ser ikompli jipperpetwa ruħu.

73. Din il-Qorti tabbraċċja l-prinċipji legali esposti *in toto*, u tagħmilhom tagħha, b'dana illi tikkonkludi illi l-mekkaniżmu leġislattiv in vigore ma jipproteġix id-drittijiet fondamentali tas-soċjeta' rikorrenti. Minkejja illi huwa minnu illi hemm interess ġenerali illi għandu jiġi wkoll ikkunsidrat, il-liġi kif inhi preżentement fis-seħħ ma toħloqx bilanċ proporzjonat bejn l-interess ġenerali u l-interess privat, b'dana illi hija ġustifikata s-soċjeta' rikorrenti illi ssostni illi ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

74. Din il-Qorti sejra għalhekk **<u>tilqa'</u>** t-talbiet rikorrenti in kwantu jirreferu għal leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, <u>limitatament, iżda, sa Mejju 2021</u>.

F. <u>Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea</u>

75. Is-soċjeta' rikorrenti tagħmel referenza fit-talbiet tagħha għall-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea; madanakollu, tonqos milli titratta dan l-Artikolu kemm fil-korp tar-rikors promotur kif ukoll fin-nota ta' sottomissjonijiet finali, b'dana illi din il-Qorti ma ngħatat l-ebda indikazzjoni tar-raġuni illi għaliha ġie ċitat dan l-artikolu u dak illi wassal sabiex jiġi leż dan id-dritt fundamentali tas-soċjeta' rikorrenti. Konsegwentement, din il-Qorti ssib ruħha wkoll fl-impossibilita' illi tindaga jekk kienx hemm leżjoni tad-dritt fundamentali sanċit mill-Artikolu 13 jew le, u sejra **<u>tastjeni</u>** milli tiegħu konjizzjoni tat-talbiet rikorrenti in kwantu jagħmlu referenza għal dan l-Artikolu fil-liġi.

G. <u>Rimedji mitluba mir-Rikorrenti</u>

76. Is-soċjeta' rikorrenti qed titlob żewġ rimedji għal-leżjoni minnha sofferta:

(a) li jitħallas kumpens xieraq (sia pekunjarju u mhux pekunjarju); u

(b) dikjarazzjoni li l-intimati Borg Cole u Libreri ma jistgħux jistrieħu iżjed fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex ikomplu jokkupaw il-fond mertu tal-kawża odjerna;

a. <u>Likwidazzjoni ta' Kumpens</u>

77. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tas-soċjeta' rikorrenti kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti tqis illi kumpens għal-leżjoni huwa mistħoqq;

78. Fl-ewwel lok għandu jiġi stabbilit **il-perjodu illi fih sofriet leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha s-soċjeta' rikorrenti**. Dan huwa punt illi diġa ġie trattat u diskuss aktar 'il fuq f'din is-sentenza, b'dana illi din il-Qorti tqis illi huwa dovut kumpens għall-**perjodu bejn Ġunju 2010 u Mejju 2021**;

79. Fit-tieni lok, imbagħad, **għandu jiġi stabbilit il-*quantum* dovut lis-soċjeta' rikorrenti qua kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti minnha**;

80. Skont il-**<u>Perit Tekniku Michael Lanfranco</u>**[30], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 2010 u 2021 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

Mis-Sena	Sas-Sena	Valur Lokatizju Annwali (€)

[30] Vide rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfrano a fol 63 *et seq* tal-proċess, u l-valuri riveduti fuq qbil bejn il-partijiet f'rapport separat a fol 149 *et seq* tal-proċess

Ġunju 2010	2013	16,267
2014		20,515
2015 *(meta kiber l-uffiċċju)*	2018	22,938
2019	Mejju 2021	27,617
	Ammont Globali illi kellu jiġi perċepit fuq il-Garaxx fl-intier tiegħu	**€ 238,244**

81. B'referenza għal sensiela ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et***[31], qalet illi:

> *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 tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami" (***Grima vs Mamo et noe*** – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*
>
> *"Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben*

[31] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

*informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku.” (**Cauchi vs Mercieca** – Qorti tal-Appell – 6 ta’ Ottubru 1999; **Saliba vs Farrugia** – Qorti tal-Appell – 28 ta’ Jannar 2000 u **Calleja noe vs Mifsud** – Qorti tal-Appell – 19 ta’ Novembru 2001).*

*“Il-giudizio dell’arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata 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)*

Fil-każ odjern, lill-Perit Tekniku sarulu mistoqsijiet in eskussjoni mill-partijiet kollha, liema mistoqsijiet kienu fil-maġġor parti jirrigwardaw l-osservazzjoni illi l-Perit Tekniku kien għamel fir-Rapport oriġinali tiegħu illi l-uffiċċju kien kiber b’kamra oħra fis-sena 2004. Eventwalment, il-partijiet qablu illi effettivament l-uffiċċju kiber fis-sena 2015[32], u kien dan illi wassal lill-Perit Tekniku sabiex jirrediġi t-tieni rapport tiegħu, b’reviżjoni tal-valuri għall-valuri indikati hawn fuq;

Din il-Qorti rat illi, wara t-tweġibiet għall-mistoqsijiet in eskussjoni, ma saritx talba għall-ħatra ta’ Periti perizjuri. Din il-Qorti tqis ukoll illi l-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku huma konklużjonijiet xprunati minn konsiderazzjonijiet validi, u tiddikjara għalhekk illi <u>hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta’ fatt u tagħmilhom tagħha</u>;

[32] Vide verbal a fol 136 tal-proċess

82. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mis-soċjeta' rikorrenti tul is-snin, l-Avv Libreri jgħid illi huma ħallsu s-segwenti ammonti tul is-snin[33]:

Mis-Sena	Sas-Sena	Kera Annwali Perċepita (€)
Ġunju 2010	Mejju 2014	1,649.20
Ġunju 2014	Mejju 2019	1,814.13
Ġunju 2019	Mejju 2021	1,995.03
	TOTAL	**€ 19,657.51**

83. F'dak li jirrigwarda likwidazzjoni ta' **kumpens pekunjarju**, ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et*** suċitata:

> *Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.* [*Cassar v. Malta,* 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J & C*

[33] A fol 46-47 tal-proċess

Properties Limited v. Avukat Ġenerali et, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et,* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

84. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi bih għandha tiġi kompensata s-soċjeta' rikorrenti, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[34]:

> *103. 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 (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of*

[34] Appl No 14013/19, 25 ta' Ġunju 2021. Applikata wkoll, fost oħrajn, fis-sentenza fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et*** suċitata, ***Saviour Falzon vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 72/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), ***Stephen Inguanez et vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 41/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat)

awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.

107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the

loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64).

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[35] bħala *"Linji gwida li din il-Qorti ilha minn dak iż-żmien* [cioe, minn meta ngħatat] *tapplika u li ma tara l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tkompli ssegwi."* Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[36], il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi, *"Għalkemm dak ir-raġunament kien b'referenza għall-każ li kellu x'jaqsam mal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158), m'hemm l-ebda raġuni għalfejn m'għandux japplika wkoll fejn il-kirja hi protetta bis-saħħa tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69)"* u li *"l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza **John Pace v. Avukat tal-Istat et** tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."* Finalment, il-Qorti Kostituzzjonali applikat ukoll il-konsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea f'*Cauchi v. Malta* suriferita għal kirja kummerċjali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Stephen Falzon et vs Avukat tal-Istat et***[37];

85. In konklużjoni, għalhekk, fid-dawl tal-provi dokumentarji in atti, jiġi kkunsidrat illi:

   a. Il-valur totali ta' kera perċepita minn Ġunju 2010 sa Mejju 2021 kien fl-ammont ta' **€19,657.51;**

[35] Rik Nru 160/21/1 TA, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022
[36] Rik Nru 161/2019, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021
[37] Rik Nru 246/20, Qortit Kostituzzjonali, 27 ta' Ġunju 2023

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, għall-perjodu bejn l-2010 u l-2021, kellha tiġi perċepita kera fis-somma globali ta' **€238,244**;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 238,244 – **30% għall-interess ġenerali** = € 166,770.80
€ 166,770.80 – **20% għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 133,416.64
€ 133,416.64 - **€ 19,657.51 kera perċepita kif fuq maħdum** = **€113,759.13**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **mija u tlettax-il elf, seba' mija u disgħa u ħamsin Ewro u tlettax-il ċenteżmu (€113,759.13);**

In oltre, il-Qorti tissenjala illi mhix sejra tordna sabiex jitħallas imgħax fuq din is-somma, stante illi l-ammonti wżati fil-kalkoli suriferiti diġa jieħdu in konsiderazzjoni ż-żieda fl-indiċi tal-inflazzjoni kif indikati fir-Rapport tal-Perit Tekniku;

86. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **ħames mitt Ewro (€500),** u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni: (a) il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin, u (b) il-fatt illi s-soċjeta' rikorrenti hija persuna legali u mhux fiżika, u ma tbatix minn "ansjeta'" bħalma jbatu persuni fiżiċi[38];

87. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat.

[38] Vide Rik Nru 15/2021/1, ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et***, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022

b. Dikjarazzjoni li l-intimati ma jistgħux jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u l-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta

88. Hekk kif ġie spejgat aktar 'il fuq, it-titolu tas-soċjeta' rikorrenti fuq il-fond fil-preżent ma ġiex pruvat, b'dana għalhekk illi din il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ta' din it-talba rikorrenti.

H. Spejjeż Ġudizzjarji

89. Tenut kont tal-fatt illi s-soċjeta' rikorrenti ma kinitx tidħol fl-ispejjeż illi tintavola l-kawża odjerna li kieku ma ġewx leżi d-drittijiet fondamentali tagħha per kawża tal-liġijiet viġenti, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati fil-maġġor parti tagħhom mill-Avukat tal-Istat;

90. Madanakollu, din il-Qorti kkonsidrat ukoll illi t-talbiet rikorrenti in kwantu jirrigwardaw l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-perjodu qabel Ġunju 2010 u wara Mejju 2021 sejrin jiġu miċħuda, u illi astjeniet milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet rikorrenti in kwantu jagħmlu referenza għal leżjoni tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea. Għaldaqstant, din il-Qorti ma tqisx illi jkun ġust illi s-soċjeta' rikorrenti ma terfax ukoll parti mill-piż tal-ispejjeż ġudizzjarji;

91. Din il-Qorti tqis għalhekk illi jkun ġust u ekwu illi l-ispejjeż ġudizzjarji jitħallsu in kwantu parti waħda minn ħamsa (1/5) mis-soċjeta' rikorrenti, u l-ispejjeż l-oħra (4/5) jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Decide

92. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

i. **<u>Tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet rikorrenti in kwantu jagħmlu referenza għall-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni EWropea;

ii. **<u>Tiċħad</u>** it-talbiet rikorrenti in kwantu jagħmlu referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

iii. **<u>Tilqa' *in parte*</u>** l-ewwel talba rikorrenti, u tiddikjara u tiddeċiedi illi kien hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tas-soċjeta' rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-perjodu bejn Ġunju 2010 u Mejju 2021;

iv. **<u>Tilqa' *in parte*</u>** t-tieni talba rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni tal-fond Flat 10, fir-raba' sular (third floor) 292, Triq ir-Repubblika, Valletta u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif ukoll tal-Att X tal-2009, b'mod partikolari iżda mhux limitatament għall-artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kisru d-drittijiet fundamentali tas-soċjeta' rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, limitatament fil-perjodu bejn Ġunju 2010 u Mejju 2021;

v. **<u>Tilqa</u>'** t-tielet talba rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti tas-soċjeta' rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tas-soċjeta' rikorrenti stante illi ma ġiex ikkrejat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, peress illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 bejn Ġunju 2010 u Mejju 2021 ma rriflettietx is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni;

vi. **<u>Tilqa</u>'** r-raba' talba u tillikwida kumpens pekunjarju fis-somma ta' **mija u tlettax-il elf, seba' mija u disgħa u ħamsin Ewro u tlettax-il ċenteżmu (€113,759.13)** u kumpens non-pekunjarju fis-somma ta' **ħames mitt Ewro (€500)**;

vii. **Tilqa’** l-ħames talba, u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lis-soċjeta’ rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament;

viii. **Tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tas-sitt talba rikorrenti għar-raġunijiet mogħtija f’din is-sentenza;

ix. **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati in kwantu mhux kompatibbli ma’ din is-sentenza.

Tordna illi l-ispejjeż ta’ din il-kawża jitħallsu in kwantu għal parti waħda minn ħamsa (1/5) mis-soċjeta’ rikorrenti, bl-ispejjeż l-oħra (4/5) jitħallsu mill-Avukat tal-Istat, bl-imgħaxijiet legali mid-data ta’ din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Christabelle Cassar
Deputat Reġistratur