PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Numru 231/2023 MS

Avukat Dottor Francis Lanfranco
It-Tabib Joseph Louis Sant Cassia
Maria Arrigo mart l-Imħallef Noel Arrigo

Vs.

Avukat tal-Istat
Vijay Vaswani
L-Avukat Dr Martin Fenech u l-Prokuratur Legali Jean Pierre Busuttil bħala kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw l-interessi tas-sidien injoti

Illum, 14 t'April, 2025

Kawża Numru: 1Kost

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors preżentat mir-rikorrenti fit-2 ta' Mejju 2023 li bih wara li ppremettew kif ġej:

> Illi r-rikorrenti huma proprjetarji ta' ishma differenti tal-fond ossia hanut, **33, Gopaldas, Triq ir-Repubblika, Il-Belt Valletta,** li ilu mikri lil antekawza tal-intimat Vijay Vaswani, li joperaw hanut bl-isem ta' *Gopaldas* fi Triq ir-Repubblika l-Belt Valletta.
>
> Illi l-fond in kwistjoni ilu decenni shah fil-pussess tal-antekawza tal-intimat Vijay Vaswani u dana b'kera irrizorja. Illi Il-proprieta' lokata tikkonsisti f' binja ta' hames sulari (inkluza il-kantina) li tinsab fl-ahjar parti ta' Triq Ir-Repubblika , il-Belt, Valletta u cioe' f'dik il-parti kummercjali fejn jinsabu hwienet, banek u negozji prominenti u dana kif jirrizulta mill-pjanta stradali hawn annessa bhala **'Dokument FLP'** fejn il-proprieta' 'de quo' tinsab kkulurita bl-ahmar.
>
> Illi r-rikorrenti l-Avukat Francis Lanfranco akkwista s-sehem indiviz ta' 1/16 mil-imsemmija proprjeta' *per via di successione*, ossia mill-wirt ta' Maria Carmela Debattista li mietet fis-6 ta' Awwissu 2000, kif jirrizulta mic-certfikat tal-mewt tal-istess Maria Carmela Debattista hawn anness u mmarkat bhala **'Dokument FL1'.**
>
> Illi l-wirt ta' Maria Carmela Debattista ddevolva permezz ta' testament sigriet tat-13 ta' Marzu 1995 li kien miftuh u ppublikat fl-atti tan-Nutar Dottor Eugene Montanaro fis-7 ta' Dicembru 2000, kif jirrizulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bhala **'Dokument FL2',** li hija *inter alia* fl-Artikolu 7 nnominat bhala eredi universali taghha l-esponenti l-Avukat Dottor Francis Lanfranco. Illi r-ricerki testamentarji soliti fil-ligi saru u dan mif jirrizulta minn **'Dokument FL3 u Dokument FL4'**
>
> Illi fit-3 ta' Awwissu 2001 l-esponenti Dottor Francis Lanfranco ghamel dikjarazzjoni causa mortis tas-sehem tal-wirt provenjenti lilu mil-imsemmija Maria Carmela Debattista u dana permezz ta' kuntratt tal-istess data fl-atti tan-Nutar Eugene Montanaro, u l-esponenti qieghdin jezebixxu estratt li s-sehem tal-proprjeta' in kwistjoni ossia 1/16 li tinsab indikata bin-numru 1 fil-lista tal-proprjeta' urbana, kopja tieghu hawn anness u mmarkat bhala **'Dokument FL5'.**
>
> Illi r-rikorrenti ahwa Sant Cassia, cioe t-Tabib Joseph Louis Sant Cassia u Maria Arrigo akkwistaw is-sehem taghhom ossia sehem indiviz ta' 5/16 mill-wirt ta' missierhom ossia Henri Sant Cassia li miet *ab intestato* fit-3 ta' Awwissu 1990.

Illi l-wirt tal-imsemmi Henri Sant Cassia gie debitament denunzjat lil Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' Denunzja Numru: 551/92, kopja tieghu hawn anness u mmarkat bhala **'Dokument SC1',** kif jirrizulta minn Dokument A2 annes mal-istess denunzja.

Illi l-imsemmi Henri Sant Cassia akkwista dan is-sehem indiviz ta' 5/16 permezz ta' assenjazzjoni fid-divizjoni li ghamel ma huthu fl-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri Maempel tas-26 ta' Dicembru 1973, u li kopja tieghu jinsab hawn anness u mmarkat bhala '**Dokument SC2'.**

Illi l-kumplament ta' sehem indiviz ta' 10/16 ta' din il-proprjeta' in kwistjoni jappartjenu in kwantu ghal- 1/16 lil intimat Vaswani li akkwista l-istess sehem ricentement u in kwantu ghal 9/16 lil persuni mhux maghrufa mill-esponenti, u ghalhekk l-esponenti qieghdin jintavolaw dawn il-proceduri anke kontra kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw l-interessi tas-sidien mhux maghrufa.

Illi ghalhekk filwaqt illi l-intimat Vijay Vaswani huwa proprietarju ta' xi ishma zghar mill-proprieta' ' *de quo ,* is-sidien l-ohra mhumiex maghrufa ghar-rikorrenti u ghalhekk qieghed kunguntement jigi prezentat rikors ghan-nomina ta' kuraturi deputati sabiex jirrapresentaw lis-sidien injoti ta' dan is-sehem.

Illi l-antekawza tar-rikorrenti kienu kostretti jikru l-fond lil antekawza tal-intimat Vaswani ghal-ghexerien ta' snin u minhabba d-dispozzizjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u partikolarment l-Artikolu 3, 4 u 7 tal-istess Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-intimat Vaswani ghandu kirja renovabbli ai termini tal-Att X tat-2009, sal-1 ta' Gunju tal-2028.

Illi r-rikorrenti ghadhom obbligati illi jġedded l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minħabba d-disposizzjonijiet infami tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-Artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi "*sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri ... jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kundizzjonijiet ġodda tat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord*" u l-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 jgħid li l-Bord li Jirregola l-Kera jista' jawmenta l-kera biss sa massimu li ma jeċċedix l-40% ta' kemm setgħet kienet il-kera ġusta tal-fond fl-4 ta' Awissu 1914.

Illi l-awmenti fil-kera li huwa intitolat għalihom ir-rikorrenti skond l-Kapitolu 69 u l-Att X tal-2009 khuma tant miżeri għall-aħħar meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu u għalhekk tali disposizzjonijiet ma joħolqu l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tal-intimat u anzi jkomplu jikkalpestaw id-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Illi r-rikorrenti ma setghu qatt jikkawtelaw l-pozzizjoni taghhom skont is-suq ghaliex qatt ma setghu jipprevedu l-kirjiet kif kienu se jmorru tul l-izmien, u ghalhekk d-dispozzizjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta ta' renova awtomatika huma derimpenti in konfront tal-istess sidien li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sid li prattikament dan il-fond ittiehed minn taht saqajhom minghajr ma qed jinghataw kumpens gust u xieraq skont il-valur lokatizzju tal-fond u dan minkejja li l-fond in kwistjoni ghandu kirja sostanzjali fis-sena meta tqis l-fatt li huwa fi Triq ir-Repubblika kif ukoll il-fatt li l-valur lokatizzju tal-post huwa ferm oghla minn dak li kienu qed jircievu effetivament.

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

Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistghux jżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq ta' llum stante illi dak li effettivament huma jistghu jirċievu huwa dak kif limitat bil-Kapitolu 69 u l-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

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

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

Illi r-reġolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-uzu tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurżata lill-intimati inkwilini u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni

Ewropea **(vide 'Hutten-Czapska vs Poland' nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, 'Bitto and Others vs Slovakia', nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u 'R&L, s.r.o. and Others' §108)** u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Illi l-valur lokatizju tal-fond de quo in kwistjoni huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 u l-emendi tal-Att XXVII tal-2018 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif rotetti taht l-Artikolu 1 u 14 tal-Protokol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto digà ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawzi surreferiti.

Illi inoltre f'kaz simili ghal dak odjern deċiz mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-13 ta' Lulju 2018, **Rikors numru 22/2013/1AE** fl-ismijiet **'Evelyn Montebello et vs L-Avukat Ġenerali u s-Soċjetà Filarmonika Maria Mater Gratiæ'** il-Qorti ddeċidiet illi filwaqt li kumpens ta' €10,000 bħala danni morali kien wieħed xieraq u biżżejjed, ma' dan kellhom jiżdiedu €200,000 bħala kumpens għad-danni pekunjarji. F'sentenza ohra simili moghtija mill-**Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar it-8 ta' Frar 2019, rikors numru 15/2013 JA fl-ismijiet 'Anna Galea et vs L-Avukat Ġenerali u St. Julians Band Club'**, il-Qorti ikkundannat lill-Avukat Ġenerali jħallas lill-atturi s-somma ta' €300,000, in kwantu għal €15,000 in linea ta' danni morali u in kwantu għal €285,000 in linea ta' danni pekunjari, bl-imgħax ta' 8% mid-data tas-sentenża u bl-ispejjeż kollha (inkluż tal-periti nominati mill-Qorti).

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

Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali bl-interessi kontra l-intimati

> jew min minnhom u l-iżgumbrament mill-fond de quo kawza tal-leżjoni li qed jsofru u ilhom jsofru għal għexieren ta' snin minħabba legislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilin u dawk tas-sidien.

l-istess rikorrenti komplew billi talbu lil din il-Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, jogħġobha:

> (I) Tiddikjara u Tiddeciedi illi fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea maghmula parti mill-ligi ta' Malta bis-sahha tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta);
>
> (II) Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-lokazzjoni vigenti tal-fond ossia hanut, 33, Gopaldas, Triq ir-Repubblika, Il-Belt Valletta a favur tal-intimat Vijay Vaswani (K.I. 143683 M) u l-provvedimenti tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u ligijiet ohra vigenti 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-proprjeta' de quo.
>
> (III) Konsegwentement taghti dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti, u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura 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 r-rikorrenti ma huwiex obbligat jgedded l-kirja tal-fond ossia hanut, 33, Gopaldas, Triq ir-Repubblika, Il-Belt Valletta a favur tal-intimat Vijay Vaswani (K.I. 143683 M) u tiddikjara ghalhekk illi r-rikorrenti huma intitolati li jirriprendu l-pussess shih tal-istess fondi.
>
> (IV) Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawza tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma giex kkreat bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fost infrazzjonijiet ohra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni.
>
> (V) Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-ligi.
>
> (VI) Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-ligi, bl-imghax

legali mid-data tal-prezentata tal-kawza odjerna sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez kollha u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni.

2. Rat ir-risposta preżentata mill-Avukat tal-Istat fis-16 ta' Mejju 2023[1], li biha eċċepixxa hekk:

   1. Preliminarjament, ir-rikorrenti jridu jġibu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom għall-fond in kwistjoni.

   2. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti jridu jġibu prova li l-kirja in kwistjoni hi verament imħarsa mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta

   3. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali.

   4. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fi kwalunkwe każ, il-pretensjonijiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

   5. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-eventwalità li din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kwalsiasi kumpens likwidat għandu jirrifletti l-ishma rispettivi tagħhom fil-fond in kwistjoni. Skond ir-rikors promotur, ir-rikorrenti jallegaw li huma sidien ta' 6/16 tal-fond. Isegwi għalhekk, li huma għandhom jiġu kkumpensati skond sehemhom u xejn aktar. Miżjud mas-suespost, l-inklużjoni ta' kuraturi deputati f'dawn il-proċeduri huwa kompletament inutili. Ir-rikorrenti ma għandhom ebda jedd jinvokaw ksur ta' jeddijiet fundamentali ta' ħaddieħor u għalhekk ma hemm ebda lok li dawn l-ishma jiġu rappreżentati f'dawn il-proċeduri. Konsegwentement, fi kwalunkwe każ, l-esponent ma għandux ibagħti l-ispejjeż tal-kuraturi deputati.

   6. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

   Bl-ispejjeż.

3. Rat ir-risposta mressqa mill-intimat Vaswani fl-14 ta' Ġunju 2023[2], li permezz tagħha huwa wieġeb hekk:

[1] Fol.113.
[2] Fol.125.

1. Mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet sussegwenti, t-talbiet attriċi huma msejsa fuq allegati leżjonijiet tad-drittijiet fundamentali kkawżati unikament mill-liġijiet tal-Istat, u s-soċjeta' intimata ma kellha u m'għandha l-ebda sehem fil-promulgazzjoni ta' dawn il-liġijiet, anzi s-soċjeta' esponenti dejjem adoperat ruħha u mxiet fuq il-liġijiet leġittimi promulgati mill-leġislatur tal-Istat. Allura, jsegwi l-fatt illi f'kawża kostituzzjonali li tikkonċerna leġislazzjoni promulgata mill-Istat, tista tinġieb biss kontra l-Istat jew entitajiet pubbliċi li huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-drittijiet fundamentali fit-termini tal-kostituzzjoni u tal-Kap 319 u għalhekk, s-soċjeta' intimata m'għandiex tinstab responsabbli għall-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-attur.

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, meta l-fond ingħata b'kirja lill-antekawża tal-esponent, is-sidien tal-post kienu għamlu dan b'mod volontarju u taħt il-kundizzjonijiet li għoġobhom jimponu. In fatti, il-kirja dejjem baqgħet tiġi aċċetata mis-sidien jew mill-eredi tagħhom sal-2021 u għalhekk l-esponent u/jew l-antekawża tiegħu dejjem baqa' jiġi rikonoxxut bħala inkwilin mis-sidien tal-fond inkwestjoni matul is-snin, anki peress illi l-esponent qatt ma kiser xi kundizzjonijiet relattivi għall-kirja de quo u dejjem ħallas il-kera kif dovuta lis-sid fil-ħin, kif ukoll dejjem ħa ħsieb il-manutenzjoni tal-fond de quo, kif għadu jagħmel sal-lum. Anzi, l-esponent u l-ante-kawża tiegħu saħansitra mar oltre l-obligazzjonijiet tiegħu u ħa ħsieb ir-riparazzjonijiet straordinarju li kellhu bżonn il-fond inkluż dak strutturali minħabba li s-sidien ma kienux kollha magħrufa u għalhekk kienet impossibli li jkun hemm qbil fuq ħlas ta' dawn ir-riparazzjonijiet.

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti u/jew l-antekawża tiegħu dejjem aġixxa mal-liġi kif ġiet emendata u ħallas il-kirja biż-żidiet rikjesti mill-liġi u għalhekk, dejjem aġixxa fil-parametri tad-drittijiet lokatizzji naxxenti mill-liġijiet leġittimi u viġenti, u għalhekk, l-esponenti m'għandux iwieġeb għall-allegat inkostituzzjonalita' tal-liġi u għandhu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju.

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-atturi isostnu li l-esponent huwa wkoll proprjetarju tal-fond f'sehem indiviż ta' 1/16, iżda dan mhux minnhu u l-esponent m'għandu l-ebda sehem fil-fond.

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, meta s-sidien tal-fond krew l-istess fond lill-antekawża tal-esponent, dawn għamlu hekk b'mod volontarju b'konjizzjoni tal-liġijiet in vigore u applikabbli għall-kirja. Barra minn hekk, ai termini tal-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009, il-liġi illum hija ħafna iktar favorevoli għas-sidien peress illi l-artiklu 1531D tal-Kap 16. tal-Liġijiet ta' Malta jipprvodi li l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar 2010 tiżdied b'persentaġġ konsiderevoli kull sena, u għadha sal-lum il-ġurnata tiżdied

kull sena. Tajjeb li jingħad ukoll illi ai termini tal-artiklu 1531I tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-fond in kwistjoni ser jerġa' jirritorna f'idejn is-sidien fl-2028 u għalhekk ma teżisti l-ebda inċertezza għal possibilita' tar-ripresa tal-fond inkwistjoni. Għalhekk l-Istat diġa offra rimedju opportun u l-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' propozjonalita mhux ġustifikat.

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti qegħdin isostnu li qed isofru preġudizzju peress illi l-ammont tal-kera ma jirriflettiex il-valur tal-propjeta' illum il-ġurnata, iżda r-rikorrenti qatt ma avviċinaw lill-esponent għal reviżjoni fl-ammont tal-kirja jew biex jiddiskutu possibilita' ta' ftehim dwar il-kirja tal-fond u għalhekk ma użawx rimedji ordinarji biex itejbu s-sitwazzjoni tagħhom qabel ma fetħu dawn il-proċeduri liema proċeduri għandhom ikunu proċeduri ta' *last resort.*

7. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-tkeċċija tal-esponent mill-fond m'għandiex tkun ir-remdju opportun għall-fatt illi r-rikorrenti qed jirċievu amont ta' kera li ma jirrifflettiex il-valur fis-suq tal-proprjeta', iżda hemm rimedji oħrajn lie setgħu jirreferu għalihom l-istess rikorrenti biex jaslu għal dak mixtieq minnhom.

8. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ illi din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiddeċiedi illi kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, it-tielet talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda għaliex l-Qorti ma tistax tordna r-ritorn tal-pussess tal-fond de quo lir-rikorrenti biss, peress illi l-istess rikorrenti jokkupaw biss porzjon mill-fond u għalhekk tali ordni tkun qed ixxejjen id-drittijiet tas-sidien l-oħrajn fuq il-fond de quo.

9. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex il-kompetenza u l-ġurisdizzjoni li tordna l-iżgumbrament tal-inkwilin kif hekk jispetta l-attur, u dan peress li din il-vertenza tispetta lill-Bord li Jirregola l-Kera kif provdut fl-artiklu 1525 et seq. tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan ġie stabbilit f'diversi kawżi deċizi mill-Qrati tagħna li qrati f'kompetenza kostituzzjonali mhumiex il-*forum* addattat sabiex jiġi ordnat żgumbrament, fosthom **Agnes Gera de Petri Testaferrata v Avukat Generali et** deċiża fid-29 ta' Novembru 2019.

10. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u għar-raġunijiet fuq dedotti, s-soċjeta' esponenti m'għandha tbagħti l-ebda kumpens u/jew danni u/jew spejjeż konnessi ma' dawn il-proċeduri stante li s-soċjeta' esponenti dejjem eżerċitat id-drittijiet u l-obbligi tagħha fil-parametri tal-liġi u b'mod idoneu, inkluż dak li tħallas il-kirja dovuta lis-sidien u għaldaqstant m'għandhiex tbagħti konsegwenzi ta' dan.

11. Illi s-soċjeta' esponenti m'hijiex u qatt ma tista' tkun responsabbli għal kwalunkwe nuqqas li din l-Onorabbli Qorti tista' ssib fil-leġislamenti promulgati mill-Istat.
Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif premessi mill-liġi.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrent.

4. Rat ukoll it-tweġiba preżentata fl-20 ta' Ġunju 2023 mill-kuraturi deputati[3], li biha ssottomettew li m'humiex edotti mill-fatti u rriżervaw li jressqu eċċezzjonijiet meta jkunu jafu l-fatti;

5. Rat ix-xiehda u d-dokumenti miġbura, kif ukoll l-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

6. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub li ġew preżentati;

7. Rat li l-kawża ġiet imħollija għall-udjenza tal-lum sabiex tiġi deċiża;

Ikkunsidrat:

8. Illi din hija azzjoni li permezz tagħha r-rikorrenti qed jilmentaw illi d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini[4] (minn issa 'l quddiem «l-Ordinanza»), kif ukoll id-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009, jiksru l-jeddijiet fondamentali tagħhom taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, billi jagħtu lill-intimat Vaswani dritt ta' rilokazzjoni fuq il-ħanut bin-numru tlieta u tletin (33), bl-isem "Gopaldas", fi Triq ir-Repubblika, Valletta (minn issa 'l quddiem «il-Fond»), u dan kontra r-rieda tagħhom u versu kera li huma ma jqisux adekwata.

9. Il-fatti rilevanti kif jemerġu mill-provi jistgħu jinġabru kif ġej:

   i. Ir-rikorrenti huma sidien ta' ishma indiviżi fil-Fond. Apparti huma, hemm sidien oħrajn li però m'humiex kollha magħrufa lilhom[5], u dawk li mhux

---

[3] Fol.128.
[4] Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta.
[5] Ara x-xiehda bl-affidavit tar-rikorrent Dr Lanfranco, a fol.7.

magħrufa huma rappreżentati f'dawn il-proċeduri mill-kuraturi deputati maħtura f'dawn l-atti;

ii. Ir-rikorrent Dr Francis Lanfranco jgħid li huwa sid ta' parti minn sittax ($^{1}/_{16}$) minn dan il-Fond. Huwa kiseb dan is-sehem b'wirt mingħand Maria Carmela Debattista[6], li mietet fis-6 t'Awwissu 2000[7] u li ħatritu werriet universali tagħha b'testment sigriet datat 13 ta' Marzu 1995 u ppubblikat b'att tan-Nutar Eugene Montanaro fis-7 ta' Diċembru 2000[8];

iii. Iż-żewġ rikorrenti l-oħra huma flimkien sidien ta' ħames partijiet minn sittax ($^{5}/_{16}$) mill-Fond, li huma kisbu b'wirt mingħand missierhom Henri Sant Cassia li miet intestat fit-3 t'Awwissu 1990[9]. Henri Sant Cassia kiseb dan is-sehem b'kuntratt ta' diviżjoni magħmul fis-26 ta' Diċembru 1973 fl-atti tan-Nutar John Spiteri Maempel[10];

iv. Ir-rikorrenti jgħidu wkoll li sehem wieħed minn sittax ($^{1}/_{16}$) inkiseb mill-intimat Vaswani mingħand Marlene Attard Montalto, iżda dan huwa miċħud mill-intimat Vaswani[11]. Irriżulta li l-akkwist ta' dan is-sehem sar minn kumpannija bl-isem Mediterranean Asian Investments Limited[12], li fiha l-intimat Vaswani, u familjari oħrajn tiegħu, huma azzjonisti[13];

v. Ġie pruvat li l-kirja fuq il-Fond ilha għaddejja snin twal, anki aktar minn mitt sena[14]. Fil-fatt, fis-sena 1977 għaddiet korrispondenza dwar il-ħlas tal-kera bejn Maria Carmela Debattista u George Vaswani, missier l-intimat Vaswani[15];

vi. Il-Fond kien jintuża mill-familja Vaswani bħala ħanut għall-bejgħ ta' merkanzija lil turisti u merċe simili[16];

[6] Ara d-dikjarazzjoni *causa mortis* magħmula fl-atti tan-Nutar Eugene Montanaro fit-3 t'Awwissu 2001 (fol.23), kif ukoll ir-riċerki testamentarji, minn fol.21-22.
[7] Fol.10.
[8] Fol.11.
[9] Ara d-denunzja tas-suċċessjoni eżebita a fol.30, kif ukoll ix-xiehda bl-affidavit tar-rikorrent Dr Sant Cassia, a fol.145.
[10] Fol.95.
[11] Ara r-raba' eċċezzjoni tiegħu.
[12] Ara wkoll ix-xiehda tal-intimat Vaswani, a fol.212.
[13] Ara x-xiehda tar-rikorrent Dr Lanfranco, a fol.133.
[14] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-intimat Vaswani, a fol.222.
[15] Fol.136-137.
[16] Ara x-xiehda tal-intimat Vaswani, a fol.212.

vii. L-intimat Vaswani xehed li hu u l-inkwilini preċedenti nefqu flejjes kbar fuq il-Fond sabiex iwettqu manutenzjoni u xogħlijiet oħrajn li kellhom isiru mis-sidien u li s-sidien irrifjutaw li jagħmlu[17];

viii. Il-kera li kienet tinġabar minn Dr Lanfranco u mill-awtriċi tiegħu fit-titolu għal sehmhom kienet tammonta, bejn is-snin 1987 u 2009, għal €43.68 fis-sena. Mis-sena 2010, bdew jiġu applikati ż-żidiet maħsuba fl-Att X tal-2009, sakemm fis-sena 2021, ir-rikorrent Dr Lanfranco tħallas tas-sehem indiviż tiegħu is-somma ta' €112.84[18]. Min-naħa tagħhom, ir-rikorrenti Dr Sant Cassia u Arrigo jsostnu li missierhom kien jirċievi biss is-somma ta' Lm93.75 għal sehmu, li sas-sena 2020, meta naturalment kienu qed jirċievu l-kera huma, kien żdied għal €515.26[19].

10. Hekk esposti l-fatti tal-każ, din il-Qorti jidhrilha opportun li qabel xejn tirrileva li l-provi miġjuba juru li r-rikorrenti tassew għandhom is-siedja tas-sehem indiviż kumplessiv ta' sitt partijiet minn sittax ($^{6}/_{16}$) mill-Fond. Il-provi juru wkoll illi l-Fond kollu kemm hu ilu żmien twil soġġett għall-kirja favur l-intimat Vaswani u l-predeċessuri tiegħu fit-titolu, u li dik il-kirja hija milquta bid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza. Hija wkoll opportuna l-osservazzjoni illi r-rikorrenti jistgħu, skont ġurisprudenza issa kostanti, jippretendu li jirċievu l-kumpens dovut għall-vjolazzjoni allegata minnhom anki għaż-żmien li matulu kien sid l-awtur fit-titolu tagħhom[20]. Fid-deċiżjoni ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs. Avukat tal-Istat et***[21], ġie osservat li:

> …il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi

[17] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-intimat Vaswani, a fol.223, kif ukoll ix-xiehda bl-affidavit ta' Meena Vaswani, a fol.226, kif ukoll id-dokumenti eżebiti minn fol.227-234.
[18] Fol.9. Ara wkoll fol.140-143.
[19] Fol.147-151.
[20] Ara per eżempju d-deċiżjonijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021) u ***John Mary Buttigieg et vs. L-Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022).
[21] Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022.

> jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom.

11. Kif osservat fid-deċiżjoni appena ċitata, id-dritt tas-suċċessur li jitlob il-kumpens li jmiss għaż-żmien li fih il-fond kien għadu jappartjeni lill-awtur tiegħu huwa marbut mal-fatt ġuridiku li, minħabba l-leżjoni mġarrba mill-istess awtur fit-titolu, l-patrimonju li miss lis-suċċessur huwa anqas milli kien ikun kieku dik il-vjolazzjoni ma seħħitx. Kif spjegat mill-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni ***Godwin Montanaro et vs. Avukat Ġenerali et*** (25 ta' Jannar 2023):

> Huwa biss il-kumpens non-pekunjarju li ma jintiritx. Telf pekunarju jintiret. Dan għaliex bħala suċċessuri universali, il-werrieta jġarrbu d-danni direttament meta l-patrimonju li jirtu jkun anqas milli kien ikun li kieku dak il-patrimonju ma ġarrabx dawk id-danni. Ir-rikorrenti wirtu mhux tant id-dritt fundamentali tal-awturi fit-titolu tagħhom, iżda d-danni patrimonjali billi l-patrimonju li wirtu kien anqas milli kien ikun li kieku f'dak il-patrimonju daħlet il-kera b'rata kummerċjali flok b'rata kontrollata.

12. Fl-eċċezzjonijiet tiegħu, l-intimat Vaswani jsostni, fost ħwejjeġ oħra, li huwa ma jistax ikun responsabbli għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, billi din il-vjolazzjoni, jekk seħħet, hija konsegwenza tal-applikazzjoni ta' liġi ordinarja li ġiet promulgata biss mill-Istat. Dan, naturalment, huwa minnu. Ma jfissirx b'danakollu li l-preżenza ta' dan l-intimat mhux neċessarja. Din il-Qorti diġà kellha diversi okkażjonijiet biex tfisser kif il-preżenza ta' individwi privati li jista' jkollhom interess fil-meritu ta' lanjanza kostituzzjonali tkun neċessarja anki fil-ġudizzju kostituzzjonali. Neċessità li hija dettata mhux biss mill-fatt li dak l-individwu privat għandu jingħata l-opportunità li jinstema' dwar materja li fiha huwa għandu interess, imma wkoll mill-fatt li l-preżenza tiegħu hija neċessarja sabiex dak deċiż ikun jorbot fil-konfront tiegħu ukoll, kemm fit-tajjeb u kemm fil-ħażin. Dan jgħodd mhux biss fir-rigward tas-sejbien ta' vjolazzjoni, imma wkoll u aktar u aktar fl-għoti tar-rimedju li jkun jidher indikat skont iċ-ċirkostanzi tal-każ.

13. L-intimat Vaswani jgħid ukoll li l-kirja ingħatat b'mod volontarju u li s-sidien għal snin twal aċċettaw il-ħlas tal-kera. Dan ukoll huwa minnu. Iżda l-ftehim

volontarju tal-kera u l-aċċettazzjoni tal-ħlas tal-kera ma jwassalx għall-estinzjoni tad-drittijiet fondamentali invokati mir-rikorrenti f'din il-kawża. Kull argument kuntrarju huwa kompletament fallaċi, u jmur kontra d-deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Qrati Maltin li jeskludu għal kollox li b'għemilu sid jiġi li qed jirrinunzja għal jeddijiet fondamentali tiegħu[22], bħal meta jikri proprjetà minkejja li jaf bil-liġijiet protettivi tal-kera, jew jikkonċedi enfitewsi meta ġjà tkun fis-seħħ liġi li tipprovdi biex fi tmiemha, dik l-enfitewsi tiġi konvertita f'kirja protetta. Il-Qorti tqis li r-rikorrenti u l-awturi tagħhom fit-titolu ma setgħux ibassru li l-protezzjoni tal-kirjiet kummerċjali se tibqa' tippersisti kif ippersistiet, kif kien ukoll impossibbli li jipprevedu r-rata ta' inflazzjoni li segwiet wara l-kirja oriġinali.

14. Għalhekk dawn l-eċċezzjonijiet qed jiġu respinti.

Ikkunsidrat:

15. Illi dwar l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ingħad mill-awturi ***Harris, O'Boyle and Warbrick***[23]:

> The Court has broken down Article 1 of the First Protocol into its component parts and has gradually established the relationship between them. Its language has become familiar by frequent repitition. In Sporrong and Lönnroth v Sweden, the Court stated:
>
> [This provision] comprises three distinct rules. The first rule, which is of a general nature enounces the principle of peaceful enjoyment of property; it is set out in the first sentence of the first paragraph. The second rule covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; it appears in the second sentence of the first paragraph. The third rule recognises that the [contracting] states are entitled, amongst other things, to control the use of property in accordance with the general interest, by enforcing such laws as they deem necessary for the purpose; it is contained in the second paragraph.

[22] Ara s-segwenti deċiżjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali: ***Rose Borg vs Avukat Generali et***, 11 ta' Lulju 2016; ***Chemimart Limited vs Avukat Generali et***, 31 t'Ottubru 2017; u ***Victor Portanier et vs Avukat Generali et***, u ***Perit David Psaila vs Avukat Generali et***, 29 ta' Settembru 2018, fost ħafna oħrajn.
[23] Law of the European Convention of Human Rights, 2nd edition, pġa.666.

> In James v UK, the Court explained the relationship between the three sentences:
>
> The three rules are not 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.

16. L-awturi ***Jacobs and White*** jgħidu illi, «*Once it has been established that the applicant has an interest which can be classified as a possession, the general approach of the Court is to consider first whether there has been a deprivation of possessions, followed by consideration of whether there has been a control of the use of possessions, since these are matters specifically dealt with by the article. Only if there has been neither deprivation of possessions nor a control of their use does the Court consider, as a separate issue, whether there has been some other interference with the peaceful enjoyment of possessions. Such interferences will, however, only be unlawful if they are not in the general interest*»[24].

17. Għalhekk l-ewwel li jrid jiġi eżaminat huwa jekk l-individwu għandux possediment fit-termini tal-Konvenzjoni. Dan l-aspett diġà ġie ndirizzat aktar kmieni f'din id-deċiżjoni.

18. L-artikolu tal-Konvenzjoni invokat mir-rikorrenti jittutela t-tgawdija paċifika (*peaceful enjoyment*) ta' possedimenti. Dan jikkonsisti fid-dritt li wieħed ikollu, li juża, li jsewwi, li jiddisponi, li jirhan, li jislef u anke li jeqred ħwejġu. Tinkludi wkoll il-possibilita' li wieħed jeżerċita dawn id-drittijiet. Hi din it-tgawdija paċifika li hija għalhekk protetta minn interferenzi ta' l-Istat. Dak li jikkostitwixxi interferenza mill-Istat ukoll ġie interpretat estensivament mill-Qorti ta' Strasburgu. Mhux meħtieġ li dik l-interferenza tkun totali jew assoluta. Din l-interferenza tista' tkun deprivazzjoni jew kontroll ta' użu, iżda ma hijiex ristretta għal dawn iż-żewġ kategoriji ta' mġieba ta' l-Istat[25].

---

[24] The European Convention on Human Rights, 4th Edition, pġa.347.
[25] ***Harris, O'Boyle and Warbrick***, op cit, pġa.662.

19. Sabiex interferenza ma tkunx tikkozza mal-Konvenzjoni, l-Istat irid juri li din għandha skop leġittimu. Dan huwa ċar mir-referenza fl-istess artikolu għal 'interess pubbliku' u 'interess ġenerali'. Fil-kawża ***James vs. United Kingdom***, ġie ritenut illi, «*The taking of property in pursuance of a policy calculated to enhance social justice within the community can properly be described as being 'in the public interest'*». Il-ħtieġa li l-interferenza tkun fl-interess pubbliku jew ġenerali timxi id f'id mal-ħtieġa li dik l-interferenza tkun legali (*lawful*). Jekk ma tirriżultax il-legalità tal-interferenza, awtomatikament tirriżulta l-kontravvenzjoni tad-dritt fondamentali, mingħajr il-ħtieġa ta' eżami ulterjuri. Huwa biss fl-eventwalità li jiġi stabbilit li l-interferenza kellha bażi legali u leġittima, li l-Qorti għandha mbagħad tistħarreġ jekk dik l-interferenza tikkostitwix bilanċ xieraq u ġust bejn il-ħtiġiet tal-interess ġenerali tal-komunità u r-rekwiżiti dwar il-protezzjoni tad-drittijiet tal-individwu. Każ ċelebri dwar il-bilanċ li jrid jinsab mill-Istat bejn dawn iż-żewġ interessi kontropposti huwa ***Sporrong and Lönnroth vs. Sweden***[26].

20. Fid-deċiżjoni ***Maria Regina Granata et vs. L-Avukat Ġenerali et*** (Prim'Awla Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali, 6 t'Ottubru 2022) ġie osservat dan li ġej dwar l-interess ġenerali wara l-protezzjoni ta' kirjiet kummerċjali:

> Għalkemm l-interferenza fid-dritt tal-proprjeta' tar-rikorrenti f'dan il-każ ma kienx għal skopijiet t'għajnuna soċjali jew t'akkomodazzjoni residenzjali, il-Qorti tqis illi xorta waħda l-għan tal-liġi kien wieħed leġittimu fl-interess ġenerali, sabiex jgħin lill-intrapriżi kummerċjali u konsegwentement l-ekonomija tal-pajjiż in ġenerali[27].

21. Fil-kawża ***Louis Apap Bologna vs. Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 29 ta' Marzu 2019) intqal hekk:

---

[26] 23 ta' Settembru 1982.

[27] Ara f'dan is-sens Zammit and Attard Cassar vs Malta (QEDB 30/07/2015) 56: "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 vs 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."

25. Ir-rikorrent Apap Bologna jressaq diversi argumenti sabiex jiġġustifika d-deċiżjoni tal-Qorti li kien hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Igħid li l-liġi speċjali tal-kera ma kienetx toħloq bilanċ ġust bejn l-interessi tas-sid u dawk tal-Istat li jirregola t-tgawdija tal-proprjeta`, u dan ġie ritenut f'diversi sentenzi tal-Qorti Ewropea u wkoll ta' dawn il-Qrati. Fil-każ odjern, il-kera li kien jipperċepixxi kull sena kienet ta' anqas minn €1,000 filwaqt li dik li kien intitolat għaliha kienet ta' madwar €100,000 fis-sena. Il-liġi li emendat il-liġijiet tal-kera fl-2009 kienet riflessjoni tal-fatt li l-izbilanċ verament jeżisti u li hu insostenibbli, b'dana pero` li l-ministru kompetenti kien naqas milli jippubblika l-iskeda li fuqha kellha tinħadem il-kera attwali fis-suq. Għalkemm fir-rikors tal-appell tiegħu l-intimat Avukat Ġenerali aċċenna tant, b'mod pjuttost xejn ċar, għall-għan leġittimu tal-Istat, dan ma kienx irriżulta quddiem l-ewwel Qorti. Dan l-għan ma setax jissussisti fejn il-kera tkun tant baxxa, aktar u aktar f'każ li kien jirrigwarda kirja kummerċjali. Lanqas ma kien argument validu tal-intimat Avukat Ġenerali li l-protezzjoni tal-kirja kummerċjali in kwistjoni kienet ser tieqaf fl-2028 għaliex dan kien ifisser li l-inkwilin kien baqalu għaxar snin oħra fil-ħanut b'kera ta' €742.81 fis-sena. Fuq l-istess konsiderazzjoni l-Qorti Ewropea fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Zammit & Attard Cassar v. Malta** kienet iddeċidiet li wkoll hemm vjolazzjoni fil-każ ta' ħanut li l-kirja kellha tintemm fl-2028.

25. L-ewwel Qorti għarfet li l-Istat għandu s-setgħa u wkoll id-dritt li jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` fl-interess ġenerali iżda għarfet ukoll li dan għandu jsir filwaqt li jigi mħares l-interess tal-privat sabiex jiġi mħares ir-rekwiżit ta' proporzjonalita'. Hawn l-ewwel Qorti għamlet riferenza għas-sentenzi tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Amato Gauci v. Malta**, **Cassar v. Malta** u **Zammit and Attard Cassar v. Malta**, u wkoll għal bosta deċiżjonijiet oħra tal-Qrati tagħna li kienu jirrigwardaw id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 fejn ġie dikjarat ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Dawn tal-aħħar kienu jirrigwardaw residenzi u mhux fondi kummerċjali iżda xorta waħda kienu ta' siwi għall-każ in eżami. L-ewwel Qorti rrilevat li t-tħaddim tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll kien fih tlett prinċipji u li kwalsiasi interferenza kellha tkun legali, meħuda għal għan leġittimu fl-interess ġenerali u li jinżamm il-bilanċ ġust.

26. Din il-Qorti tagħmel referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Hutten-Czapska v. Poland** fejn ġie enunċjat li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll jabbraċċja tlett regoli distinti iżda marbuta ma' xulxin u ċ-ċirkostanzi partikolari ta' indħil fit-tieni u fit-tielet regola jistgħu biss jiġu interpretati fid-dawl tal-ewwel prinċipju tad-dritt ta' persuna għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Imbagħad f'deċiżjoni oħra tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **James v. Ir-Renju Unit**, dik il-Qorti għarfet il-fatt li l-Istat hu f'posizzjoni

aħjar mill-imħallef internazzjonali sabiex jevalwa dak li hu fl-interess pubbliku. Irrilevat li l-organu leġislattiv tal-Istat għandu marġni wesgħin ta' apprezzament fl-implimentazzjoni ta' policies soċjali w ekonomiċi, liema appezzament jiġi rispettat sakemm il-Qorti ma ssibx li tali policies ġew magħmula b'mod manifestament irraġonevoli w allura, mbagħad hi kienet tikkunsidrahom taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll.

27. Huwa paċifiku ormaj fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, li l-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjeta` tal-individwu skond l-artikolu konvenzjonali fuq ċitat, u għalhekk il-każ odjern għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dak l-artikolu. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat ikun jaqa' taħt dak l-artikolu, hemm bżonn li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-komunita` u l-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-individwu. Is-silta li ssegwi tiġbor fiha l-eżerċizzju sħiħ li għandha tagħmel il-Qorti fid-determinazzjoni tagħha dwar il-vertenza jekk seħħitx jew le.

"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151)."

28. Għalhekk ġustament l-ewwel Qorti osservat li fil-każ odjern kellha taċċerta ruħha jekk inżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali li jħares il-vijabbilita` ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali mal-bżonn li jiġu mħarsa d-drittijiet tas-sidien għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom. L-intimat Avukat Ġenerali jgħid li l-ewwel Qorti sabet li l-miżien tal-proporzjonalita` kien ixaqleb b'mod eċċessiv u negattiv kontra l-interessi tar-rikorrent Apap

> Bologna minħabba l-ammont żgħir wisq li kien qed jitħallas bħala kera meta mqabbel mal-istimi peritali mressqa fl-atti tal-kawża. Kuntrarjament għal dan insibu li l-ewwel Qorti ma ħaditx biss in konsiderazzjoni l-kera baxxa ħafna li jħallsu l-intimati Flores, iżda kkunsidrat is-segwenti fatturi wkoll, li: a) it-tiġdid tal-kirja ope legis; b) il-bidla għall-aħjar fil-qagħda ekonomika tal-pajjiż; c) l-aċċettazzjoni tal-kera da parti tas-sidien; d) nuqqas ta' talba biex tiżdied il-kera; e) żieda fil-kera pattwita; f) iż-żmien meta tintemm kirja kummerċjali; g) il-kera kif stabbilita mill-awturi tar-rikorrent; u waslet ġustament għall-konklużjoni li l-piż li kellu jġorr is-sid kien wieħed sproporzjonat u eċċessiv filwaqt li ma ngħata l-ebda kumpens xieraq. L-ewwel Qorti ma setgħetx tasal għal konklużjoni mod ieħor tenut kont tal-fatturi kollha negattivi li jxeqilbu l-miżien tal-proporzjonalita` kontra r-rikorrent Apap Bologna.
>
> 29. L-intimat Avukat Ġenerali donnu qed jippretendi li ġaladarba l-miżura meħuda mill-Istat saret fl-interess ġenerali, dan hu suffiċjenti biex jissana dik il-miżura. L-istess jingħad għas-sottomissjonijiet magħmula mill-intimati Flores. Iżda dawn qegħdin jonqsu milli jagħtu konsiderazzjoni lill-piż sproporzjonat li ntefa' fuq is-sid, saħansitra wkoll eċċessiv, tenut ukoll kont il-fatt li ma kienux, u ma jeżistux miżuri li jistgħu jtaffu dan il-piż individwali, bħal per eżempju xi forma ta' għajnuna mill-Istat lir-rikorrent Apap Bologna, intiż sabiex jikkoreġu l-iżbilanċ li jeżisti fil-preżent. Ukoll, lanqas jirriżulta lill-Qorti x'jedd kellhom, jekk kellhom, u għad għandhom l-intimati Flores sabiex jibbenifikaw minn kera f'ammont ferm inqas minn dik li jirrikjedi s-suq li skond il-perit ġudizzjarju l-kera annwali tlaħħaq €86,540 fis-sena filwaqt li l-kera annwali li qed jirċievu s-sidien fil-preżent hija ta' €707.40.

22. Din il-Qorti wkoll hija tal-fehma li l-protezzjoni ta' kirjiet kummerċjali kienet, fil-prinċipju, ġustifikata fuq il-bażi tal-interess ġenerali, bil-għan għalhekk li l-attivitajiet kummerċjali kondotti minn ċerti proprjetajiet jiġu tutelati u b'hekk preservati fl-interess tas-soċjetà in ġenerali. Huwa fatt magħruf li l-kummerċ huwa essenzjali għall-istabbilità u għaċ-ċirkolazzjoni tal-ġid meħtieġa f'kull soċjetà, u għalhekk miżuri meħuda sabiex tiġi instawrata u alimentata attività kummerċjali aktar mifruxa jservu ċertament lill-interess ġenerali. Madanakollu, il-livell ta' protezzjoni li seta' kien neċessarju fiż-żmenijiet aktar imbiegħda aktarx ma baqax daqstant neċessarju fi żmenijiet aktar qrib tagħna, billi ż-żieda fl-istabbilita' ekonomika kellha tinċidi allura fuq it-trattament leġiżlattiv ta' dawn il-kirjiet. Bl-emendi mwettqa permezz tal-Att X tal-2009 is-sitwazzjoni ma nbidlitx wisq billi ż-żidiet provduti f'dawn l-emendi kienu inadekwati u ż-żmien li

għalih is-sidien kellhom jibqgħu jissubbixxu deprivazzjoni fit-tgawdija ta' ħwejjiġhom ġie estiż. F'dan is-sens issir riferenza għad-deċiżjoni ***John Pace et vs. L-Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 28 ta' Jannar 2021).

23. Din il-Qorti innominat perit tekniku sabiex tassistiha f'din il-kawża, bl-inkarigu li tħejji stima dwar il-valur lokatizju tal-Fond mis-sena 1987 sas-sena 2023[28]. Il-perit tekniku rrelatat permezz ta' rapport li ġie minnu preżentat fis-7 ta' Marzu 2024[29]. Ħadd mill-kontendenti ma talab li jeskuti lill-perit tekniku, jew il-ħatra ta' periti addizzjonali. Minn din ir-relazzjoni teknika, jirriżulta kjarament illi kien hemm avarija kbira bejn il-kera li kienet qed titħallas mill-inkwilini tal-Fond u dik li kellu jirċievi s-sid kieku l-Fond inkera fis-suq ħieles. Huwa b'hekk evidenti li l-Istat naqas għal kollox milli jippreserva dak l-element ta' proporzjonalità li huwa neċessarju sabiex interferenza li hija ġustifikata bl-interess ġenerali li sservi tibqa' konformi mal-eżiġenzi mposti mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

24. Iż-żidiet fil-kera li saru applikabbli wara d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009 kienu insinjifikanti u b'hekk ma kellhom ebda effett tanġibbli fuq il-piż sproporzjonat li tqiegħed fuq is-sidien. Huwa minnu li dawk l-emendi indikaw żmien meta l-kirja tal-intimat Vaswani hija maħsuba li ma tibqax protetta. Dak iż-żmien, għalkemm qorob lejn tmiemu, però ma jistax jitqies qasir meta ġie fis-seħħ, u l-perijodu ulterjuri ta' għoxrin sena li għalih is-sidien ġew imġiegħla jerfgħu il-piż fl-interess ġenerali ma ġiex imxellef biż-żidiet nominali maħsuba fl-istess liġi.

25. Fil-kuntest tas-sottomissjonijiet li saru mill-intimati dwar il-fatt li kien l-inkwilin li dejjem ħa ħsieb il-manutenzjoni tal-Fond, il-Qorti jidhrilha li dan l-aspett ma jinċidi xejn fuq il-meritu ta' din il-kawża. Huwa dmir tal-inkwilin li jieħu ħsieb il-ħaġa mikrija lilu bħala *bonus paterfamilias*, u għalhekk l-ispejjeż minfuqa fuq il-Fond mill-inkwilin kienu jirrappreżentaw l-adempiment tal-obbligazzjonijiet tal-inkwilin. Dan ma jnaqqas xejn mill-fatt li fuq ir-rikorrenti ġew imposti kondizzjonijiet lokatizji li ma kienux proporzjonati, meta mqabbla ma'

[28] Fol.158.
[29] Fol.168.

kondizzjonijiet lokatizji li huma setgħu kisbu kieku l-Fond kellu l-pussess vakanti.

26. Fiċ-ċirkostanzi għalhekk il-Qorti qed issib li kien hemm vjolazzjoni fir-rigward tad-drittijiet tar-rikorrenti u tal-predeċessuri tagħhom fit-titolu.

Ikkunsidrat:

27. Illi jmiss issa li l-Qorti tqis liema huma ir-rimedji li għandha tagħti lir-rikorrenti sabiex il-vjolazzjoni mġarrba minnhom tieqaf, u sabiex jiġu riżarċiti għall-vjolazzjonijiet mġarrba fil-passat.

28. Huwa fatt li l-kirja favur l-intimat Vaswani għadha fis-seħħ. Skont l-artikolu 1531I tal-Kodiċi Ċivili, introdott permezz tal-Att X tal-2009, dik il-kirja għandha tibqa' protetta sal-31 ta' Mejju 2028, u għalhekk aktar minn tliet snin oħra. Il-Qorti madanakollu tqis illi l-artikolu 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea jorbtilha idejha. Dik id-dispożizzjoni tgħid hekk:

> Fejn ikun hemm xi liġi ordinarja li tkun inkonsistenti mad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, l-imsemmija Drittijiet u Libertajiet Fundamentali għandhom jipprevalu, u dik il-liġi ordinarja għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett.

29. La darba l-Qorti qed issib li d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li qed iwasslu għar-rilokazzjoni favur l-intimat Vaswani qed joħolqu piż sproporzjonat fil-konfront tar-rikorrent u konsegwentement vjolazzjoni ta' dritt fondamentali tagħhom, mela allura l-Qorti għandha tiddikjara li dawk id-dispożizzjonijiet huma bla effett fil-konfront tar-rikorrenti. Id-dispożizzjonijiet in kwistjoni huma l-artikoli 3, 8, 9 u 12 tal-Ordinanza, kif ukoll l-artikoli 1531D u 1531I tal-Kodiċi Ċivili. Jekk ma tagħmilx din id-dikjarazzjoni, l-Qorti tkun qed tippermetti li l-vjolazzjoni tkompli sseħħ, u dan huwa kuntrarju għad-doveri tagħha skont l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea.

30. Mhux il-każ però li l-Qorti tipprovdi għall-iżgumbrament tal-intimat Vaswani. Dik hija kwistjoni li għandha tiġi epurata mill-awtorità ġudizzjarja kompetenti wara li jitqiesu d-drittijiet u l-obbligazzjonijiet tal-partijiet interessati kollha, u l-effett li din is-sentenza, mogħtija fuq talba ta' uħud mill-komproprjetarji, jista' jkollha fuq il-patrimonju tal-interessati l-oħra.

31. Fir-rigward tal-vjolazzjonijiet diġà subiti, huwa xieraq li r-rikorrenti jingħataw kumpens. Fid-deċiżjoni ***Mary Azzopardi pro et noe et vs. Awtorità tad-Djar et*** (Qorti Kostituzzjonali, 31 t'Awwissu 2021) ġie miżmum li:

> Fir-rigward tar-rimedju xieraq li għandu jingħata lill-atturi, il-Qorti tibda billi tirrileva illi huwa żbaljat l-argument tal-Awtorita` tad-Djar illi din il-Qorti m'hijiex kompetenti sabiex takkorda danni. Għalkemm huwa minnu illi d-danni likwidati minn din il-Qorti m'humiex ekwivalenti għal danni ċivili dan ma jfissirx illi din il-Qorti ma tistax tordna l-ħlas ta' ammont ta' danni maħsub sabiex jagħmel tajjeb għad-danni pekunarji u nonpekunarji sofferti mill-atturi kaġun tal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali konstata mill-Qorti. Ir-rimedju mogħti minn din il-Qorti huwa intiż "to put the applicant, as far as possible, in the position he or she would have enjoyed had the breach not occurred." Fil-fehma tal-Qorti dan ma jistax isir mingħajr il-likwidazzjoni ta' danni pekunarji u non-pekunarji sofferti mill-atturi matul iż-żmien illi huma u l-predeċessuri tagħhom ġew deprivati mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom mingħajr il-ħlas ta' kera xierqa.

32. Illum hija ġurisprudenza assodata dik li tistabbilixxi kif għandhom jiġu kalkolati d-danni pekunjarji f'każijiet bħal dak odjern. Issir riferenza għad-deċiżjoni ***Erika Gollcher et vs. L-Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022), kif ukoll għad-deċiżjonijiet ***John Mary Buttigieg et vs. L-Avukat Ġenerali et*** u ***Jeremy Cauchi et vs. Avukat Ġenerali et***, ilkoll mogħtija mill-istess Qorti Kostituzzjonali fl-istess jum, fejn intqal:

> 27. Il-Qorti tkompli billi tosserva illi llum 'il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi

> mpunjata, u 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.

33. Għalkemm dawn il-każijiet kienu jirrigwardaw kirjiet protetti għal skopijiet ta' residenza u akkomodazzjoni soċjali, ġie miżmum li l-istess kriterji huma applikabbli għal fini li jiġi stabbilit kumpens għall-kirjiet kummerċjali li wkoll kienu protetti mill-Ordinanza (ara f'dak is-sens id-deċiżjoni ***Ann Apap Bologna et vs. L-Avukat tal-Istat,*** Qorti Kostituzzjonali, 21 t'Ottubru 2024).

34. Skont ir-relazzjoni teknika estiża f'dawn l-atti, il-valur lokatizju tal-Fond għaż-żmien rilevanti huwa dan:

Sena	**Ammont**
1987[30]	€20,892
1988-1991	€125,356
1992-1996	€197,145
1997-2001	€248,040
2002-2006	€312,070
2007-2011	€392,635
2012-2016	€495,175
2017-2021	€624,495
2022-2024	€472,554
TOTAL:	€2,895,844

35. Ir-rikorrenti jaqblu li għandu jsir it-tnaqqis li solitament isir fil-każijiet tal-kirjiet residenzjali (ara wkoll fl-istess sens ***Elfrida sive Freda Guillaumier et vs. Avukat Ġenerali et,*** Qorti Kostituzzjonali, 31 ta' Mejju 2023). Fid-deċiżjoni appena ċitata, l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali għaddiet biex tapplika l-istess formola, mingħajr diverġenzi dovuti għall-fatt li l-kirja trattata kienet kummerċjali, u mhux residenzjali.

[30] Se jiġu kalkolati biss ix-xhur minn Mejju sa Diċembru.

36. L-ewwel tnaqqis għalhekk huwa ta' 30%, li jġib €2,027,090. Imbagħad ikun imiss it-tnaqqis li jagħmel tajjeb għall-inċertezza li l-Fond kien se jkun mikri għaż-żmien kollu. Fid-deċiżjoni ***Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez vs. Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 27 t'Ottubru 2021), intqal hekk:

> 23. Fir-rigward tat-tnaqqis minħabba l-inċertezza li l-attur kien jirnexxilu jżomm l-fond mikri matul iż-żmien relevanti kollu għall-ammonti ndikati mill-Perit Legali, il-Qorti tqis illi fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' din il-kawża r-rata ta' tnaqqis għandha tkun ta' ċirka 35% u mhux 20%. Dan għaliex l-ewwel nett hemm inċertezza dwar jekk il-proprjeta` kollha verament setgħatx tintuża għal skopijiet kummerċjali peress illi minkejja illi l-kirja hija waħda u għal skopijiet kummerċjali, l-inkwilini ma jużawx tlieta mill-fondi nklużi fil-kirja. Inoltre, il-Qorti tosserva illi l-Perit Tekniku bbaża l-istima tiegħu partikolarment fuq il-fatt illi dawn il-fondi jistgħu jingħaqdu f'wieħed u jsir boutique hotel. Pero`, ikkonsidrat illi l-inċertezza f'dan is-settur hija ferm akbar milli dik eżistenti fis-settur tal-akkomodazzjoni għal-skopijiet residenzjali, tqis li tnaqqis kif konsidrat minn din il-Qorti hu raġonevoli.

37. Deċiżjoni oħra li aċċettat tnaqqis ta' aktar minn 20% fil-każ ta' kirjiet kummerċjali kienet ***Ann Apap Bologna et vs. L-Avukat tal-Istat*** (Qorti Kostituzzjonali, 21 t'Ottubru 2024). Hemmhekk it-tnaqqis applikat kien ta' 25%. Fil-każ odjern, il-Qorti jidhrilha li tnaqqis ta' 25% wkoll ikun ġust, billi l-inċertezza fil-kuntest ta' kirjiet kummerċjali huwa akbar, anki jekk il-Fond huwa sitwat f'żona b'saħħitha ħafna għall-kummerċ.

38. Dan iġib is-somma ta' €1,520,318.

39. Minn din is-somma, l-frazzjoni ta' sehem minn sittax ($^{1}/_{16}$) tappartjeni lir-rikorrenti Dr Lanfranco, u ċjoè €95,020. Il-frazzjoni ta' ħamsa minn sittax ($^{5}/_{16}$) tmiss lir-rikorrenti l-oħrajn bejniethom, u ċjoè €475,100.

40. Minn dawn l-ammonti għandu wkoll jitnaqqas l-ammont tal-kera effettivament imħallsa lir-rikorrenti u lill-awturi tagħhom, u ċjoè €1,976 fir-rigward tar-rikorrent Dr Lanfranco u €9,880[31] fir-rigward tar-rikorrenti l-oħrajn. Għalhekk il-kumpens

[31] Ħames darbiet aktar mir-rikorrent Dr Lanfranco.

pekunjarju dovut lir-rikorrenti Dr Lanfranco jammonta għal €93,044, filwaqt li l-kumpens pekunjarju dovut lir-rikorrenti l-oħrajn jiġi €465,220.

41. Rigward il-kumpens mhux pekunjarju, il-Qorti qieset li skont il-ġurisprudenza, dan ma jintiritx, u jrid ukoll jiġi ippruvat bħal kull kumpens ieħor (ara ***Patricia Curmi et vs. Avukat tal-Istat et***, Qorti Kostituzzjonali, 18 ta' Novembru 2024). Ġie wkoll deċiż li d-dewmien li jippreċedi l-azzjoni għar-rimedju bħal dan huwa rilevanti biex jiġi kalibrat il-kumpens għad-danni morali (ara ***Gemma Brownrigg et vs. Awtorità tad-Djar et***, Qorti Kostituzzjonali, 21 t'Ottubru 2024). Fil-każ odjern, il-Qorti hija tal-fehma illi r-rikorrenti ma wrewx xi ħsara morali partikolari fir-rigward tal-vjolazzjoni subita minnhom. Fiċ-ċirkostanzi jidhrilha li ħsara morali fis-somma ta' elf Ewro lir-rikorrenti Lanfranco u fis-somma ta' sitt elef Ewro lir-rikorrenti l-oħrajn bejniethom hija suffiċċjenti.

42. Għaldaqstant għar-raġunijiet kollha fuq esposti din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

(i) tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati sa fejn m'humiex kompatibbli ma' dak miżmum f'din is-sentenza;

(ii) tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti billi tiddikjara u tiddeċiedi li r-rilokazzjoni tal-ħanut bin-numru tlieta u tletin (33), bl-isem "Gopaldas" fi Triq ir-Repubblika fil-Belt Valletta versu kera li hija fissata mil-liġi tikser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

(iii) tipprovdi dwar it-tieni talba billi tiddikjara u tiddeċiedi li l-artikoli 3, 8, 9 u 12 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, kif ukoll l-artikoli 1531D u 1531I tal-Kodiċi Ċivili, sa fejn qed iwasslu biex ikun hemm ir-rilokazzjoni tal-ħanut bin-numru tlieta u tletin (33), bl-isem "Gopaldas" fi Triq ir-Repubblika fil-Belt Valletta versu kera li hija fissata mil-liġi, wasslu wkoll għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk għandhom jitqiesu mingħajr effett fil-konfront tar-rikorrenti u

l-intimat Vaswani ma jistax jistrieħ fuq dawk id-dispożizzjonijiet fil-konfront tal-istess rikorrenti;

(iv) tiċħad it-tielet talba billi kull ordni li bih ir-rikorrenti jistgħu jirriprendu l-pussess tal-fond in kwistjoni għandu jingħata mill-awtorità ġudizzjarja kompetenti fil-kontradittorju tal-partijiet kollha interessati;

(v) tilqa' r-raba' talba billi tiddikjara lill-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għall-kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom;

(vi) tilqa' l-ħames talba billi tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji fis-somma ta' erbgħa u disgħin elf u erbgħa u erbgħin Ewro (€94,044) favur ir-rikorrenti Dr Lanfranco u fis-somma ta' erba' mija wieħed u sebgħin elf mitejn u għoxrin Ewro (€471,220) favur ir-rikorrenti Dr Sant Cassia u Arrigo flimkien bejniethom;

(vii) tilqa' s-sitt talba billi tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas il-kumpens kif likwidat lir-rikorrenti, bl-imgħax legali dekorribbli mil-lum sal-jum tal-ħlas effettiv;

(viii) tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur