QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta
Għoxrin (20) ta' Mejju 2025

Rikors Numru 355/2023 FDP

Fl-ismijiet

Melsons Transport Limited (C12601)

vs

L-Avukat tal-Istat u

GDL Trading & Services Limited

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 6 ta' Lulju 2023, li permezz tiegħu s-soċjeta' rikorrenti talbet is-segwenti:

    1. *Fl-20 ta' April 2012, is-soċjetà rikorrenti xtrat mingħand Melsons Contractors Limited il-fond ossia Store 7, 'Melsons', Triq il-Burdnara, Ħal Qormi. Dan ix-xiri sar bħala parti minn qsim tan-negozju bejn l-aħwa Meli, kif se jiġi spjegat matul il-kawża.*

    2. *L-inkwilina ilha tokkupa l-fond surriferit sa tal-anqas mit-12 ta' Mejju 1988. Din l-iskrittura ġiet iffirmata fil-qafas legali eżistenti dak iż-żmien, u żmien, u taħt u sforza tal-limitazzjonijiet, fost l-oħrajn tal-artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk, l-inkwilina żżomm il-fond taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69, senjatament l-artikolu 3, flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009,*

senjatament l-artikolu 1531I tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Din il-liġi kienet u għadha tikkreja żbilanċ qawwi bejn id-drittijiet rispettivi fil-kuntratt ta' kiri, bi ksur fil-jeddijiet garantiti lill-esponenti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

3. *L-esponenti huma kostretti jirċievu kera baxxa ferm, meta ikkunsidrat x'kapaċi jġib dan il-bini kummerċjali fis-suq tal-lum, u tul iż-żmien. Terġa hawn, billi l-inkwilina intimata hija soċjetà kummerċjali, prattikament għandha ċ-ċans iżżomm il-fond ad eternum.*

4. *Is-soċjetà esponenti kienet u għadha fl-impossibilità li tieħu lura ħwejjiġha minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendati bl-Att X tal-2009, u tal-artikolu 1531I tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

5. *Il-livell baxx ta' kera, l-istat ta' inċertezza ta' teħid lura tal-proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell ta' għajxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti u dan stante l-fatt illi l-kera li kapaċi jġib il-fond proprjetà tar-rikorrenti fis-suq mitfuħ huwa ferm ogħla mill-ammont mħallas mill-intimati.*

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

7. *Għaldaqstant ir-rikorrenti qiegħda titlob dikjarazzjoni sabiex l-inkwilina ma tkunx tista' tistrieħ aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-liġijiet hawn fuq imsemmija biex iżżomm il-kirja. Ir-rikorrenti għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll danni morali bl-interessi kontra l-intimati jew min minnhom u l-iżgumbrament mill-fond hawn fuq msemmi kawża tal-leżjoni li qed jsofru u ilhom jsofru għal snin twal kawża ta' leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa, li ma tikkreax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien.*

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

1. *Tiddikjara qabelxejn illi dik ta' bejn ir-rikorrenti u GD Limited Trading & Services Limited hija kirja miżmuma taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż tal-artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-liġi, u/jew taħt l-Att X tal-2009, kif ukoll l-Artikolu 1531I tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malt, u tiddikjara u tiddeċiedi illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż tal-artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-liġi, u/jew minħabba l-Att X tal-2009, kif ukoll l-Artikolu 1531I tal-Kapitilu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, ġew vjolati d-drittijiet tar-*

rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha ossia l-fond kummerjċali Store 7, 'Melsons', Triq il-Burdnara, Ħal Qormi, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

2. *Tiddikjara u Tiddeċiedi inoltre illi t-tkomplija tal-lokazzjoni fil-proprjetà kummerċjali mill-intimata GD Limited Trading & Services Limited ossia dik bl-indirizz ossia Store 7, 'Melsons', Triq il-Burdnara, Ħal Qormi, jikkostitwixxi ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti għat tgawdija tal-proprjetà tagħhom bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*

3. *Tiddikjara u tiddeċiedi inoltre illi l-intimata soċjetà GD Limited Trading & Services Limited ma tistax tkompli tistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż tal-artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-liġi, u/jew minħabba l-Att X tal-2009, kif ukoll l-Artikolu 1531I;*

4. ***Konsegwentament tagħti dawk l-ordnijiet u/jew toħroġ dawk l-atti li tqis li huma meqjusa u xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem;***

5. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma wkoll responsabbli għall-kumpens u danni, li jinkludi danni non-pekunjarji, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet suċċitati fit-talba preċedenti;*

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

7. *Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-kumpens u danni likwidati;*

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

2. Rat illi fis-16 ta' Awissu 2023, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

    1. *Illi fl-ewwel lok is-soċjetà rikorrenti trid iġġib prova li l-fond Store 7, Melsons, Triq il-Burdnara, Ħal Qormi huwa tassew soġġett għall-kirja protetta;*

    2. *Illi 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;*

3. *Illi l-esponent jikkontendi illi r-rikorrent irid jipprova li l-fond qiegħed jintuża għal skop kummerċjali bħal kif qiegħed jallega fir-rikors tiegħu;*

4. *Illi jekk jirriżulta illi l-fond huwa tassew mikri għal skop kummerċjali jiżdied jingħad li bid-dħul fis-seħħ tal-artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar, 2014, qed tiżdied bil-ħamsa fil-mija (5%) kull sena, li ċertament mhijiex żieda negliġibbli. Magħdud ma' dan wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera skont l-artikolu 1531I tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta m'hijiex għal dejjem, imma hija maħsuba li tintemm fl-2028, li mhuwiex daqstant 'il bogħod;*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissustixxi biss minn meta r-rikorrent akkwista l-fond u ċioè mit-12 ta' Mejju 2008;*

6. *Illi fir-rigward tal-Ewwel Artikolu tat-12-il Protokoll tal-Konvenzjoni Ewopea, imsemmi biss fil-premessi, dan l-artikolu m'huwiex traspost fil-liġi domestika skont l-artikolu 3(3) tal-Kapitolu 304 tal-Liġijiet ta' Malta;*

7. *Illi fir-rigward tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, imsemmija biss fil-premessi, l-esponent jikkontendi illi ma kien hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tas-sid;*

8. *Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*

   Bl-Ispejjeż.

3. Rat ir-risposta tas-soċjeta' **GDL Trading & Services Limited** ippreżentata fil-22 ta' Novembru 2023, fejn laqgħet għal dak mitlub billi qajjmet is-segwenti difiżi:

   1. *ILLI in linea preliminari, il-kumpannija GDL <u>Limited</u> Trading & Services Limited, safejn taf il-kumpannija esponenti, ma teżistix u, jekk intiża li tiġi indirizzata fil-konfront tal-kumpanija esponenti, għandha ssir il-korrezzjoni appożita.*

   2. *ILLI mingħajr preġudizzju għas-suespost u fuq il-meritu, ir-rikors promutur ma jikkontjeni jew jippremetti ebda allegazzjoni illi l-inkwilina tal-maħżen proprjeta' tal-kumpannija rikorrenti ma aġixxietx skond il-liġijiet viġenti applikabbli għal-lokazzjoni odjerna matul is-snin, kif ukoll skond id-dettami tal-ftehim ta' lokazzjoni relattiv, u allura m'għandhiex legalment tirrispondi għal kwalunkwe allegazzjoni ta' xi vjolazzjoni tal-liġijiet kostituzzjonali u tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem li din l-Onorabbli Qorti tista' ssib li twettqu fil-konfront tal-kumpannija rikorrenti b'applikazzjoni tal-istess liġijiet viġenti. Anqas m'għandha l-kumpannija esponenti tbati spejjeż tal-proċedura odjerna;*

3. *Salv eċċezzjonijiet oħra jekk ikun il-każ.*

Provi

4. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mis-soċjeta' rikorrenti flimkien mar-rikors promotur, ossija:

    - Kuntratt ta' akkwist datat 20 ta' April 2012 bejn is-soċjeta' rikorrenti w is-soċjeta' Melsons Contractors Limited, fol 4.
    - Ittra datata 1 ta' Mejju 2012 indirizzata lis-soċjeta' intimata mis-soċjeta' rikorrenti fejn is-soċjeta' intimata ġiet mgħarrfa illi kellha tħallas kera lilha minn dakinhar 'il quddiem.
    - Skrittura ta' kera datat 12 ta' Mejju 1988, fol 23.

5. Rat illi fit-23 ta' Ottubru 2023, il-Qorti appuntat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex taċċedi fuq il-fond meritu tal-kawża odjerna, u fuq talba tar-rikorrenti, tqis il-valur lokazzjoni ta' l-istess fond mis-sena 1987 'il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti, u dana fuq bażi kummerċjali, kif indikat mill-Qorti fis-seduta tat-12 ta' Diċembru 2023.

6. Rat illi fis-7 ta' Frar 2024 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fl-14 ta' Frar 2024 (fol 41).

7. Rat id-domandi in eskussjoni illi saru mill-Avukat tal-Istat fil-11 ta' April 2024 (fol 57) illi għalihom irrispondiet il-Perit Tekniku fl-14 ta' Mejju 2024 (fol 85).

8. Rat l-affidavit ta' **Mario Mizzi**, ippreżentat fit-3 ta' Mejju 2024 (fol 58) flimkien ma' kuntratti datati 21 ta' Frar 2002, 20 ta' April 2012 u skrittura ta' kera datata 12 ta' Mejju 1988 u riċevuti tal-ħlas ta' €5,076.15 għall-perjodu 16 ta' Mejju 2023 sal-15 ta' Novembru 2023 u ta' ħlas ta' €5,076.15 għall-periodu 16 ta' Novembru 2023 sa 15 ta' Mejju 2024 (fol 84).

9. Rat illi fit-28 ta' Mejju 2024, reġgħu ġew ippreżentati l-kuntratti ġia eżebiti bl-affidavit ta' Mario Mizzi.

10. Rat illi fit-30 ta' Mejju 2024, is-soċjeta' rikorrenti dikjarat illi ma kellhiex aktar provi x'jippreżentaw.

11. Rat illi fit-30 ta' Mejju 2024, ġie dikjarat mill-intimati illi ma hemm ebda kontestazzjoni dwar il-fatt illi l-fond huwa wieħed kummerċjali u għalhekk għandu jitqies bħala kummerċjali.

12. Semgħet ix-xhieda ta' **Dr Claudette Fenech**, bħala rappreżentanta tal-Malta Business Registry, prodotta mill-Avukat tal-Istat u mogħtija fl-24 ta' Ottubru 2024, u rat id-dokumentazzjoni ippreżentata dwar il-kumpanija Melsons Transport Limited (C 12601) – fol 120 sa 159 - u l-kumpannija Melsons Contractors Limited (C 28812) – fol 160 sa 196.

13. Semgħet ix-xhieda ta' **Ray Agius**, rappreżentant tas-soċjeta' intimata GDL Trading and Services Limited, prodott mill-Avukat tal-Istat u mogħtija fl-24 ta' Ottubru 2024 u rat

id-dokumentazzjoni dwar ħlas ta' kera minnu ppreżentata, inkluż rendikont tal-pagamenti kollha illi saru mis-16 ta' Mejju 2013 'il quddiem (fol 214).

14. Semgħet ix-xhieda, in kontro eżami, ta' Mario Mizzi, prodott mill-Avukat tal-Istat u mogħtija fl-24 ta' Ottubru 2024 u rat id-dokumentazzjoni minnu eżebita.

15. Rat illi fl-24 ta' Ottubru 2024, ġie dikjarat illi l-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

16. Rat illi fl-24 ta' Ottubru 202 il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet.

17. Rat illi fl-10 ta' Jannar 2025, is-soċjeta' rikorrenti ippreżentat is-sottomissjonijiet tagħha bil-miktub.

18. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub tas-soċjeta' intimata ippreżentati fl-1 ta' April 2025.

19. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub ta' l-Avukat tal-Istat ippreżentati fl-1 ta' April 2025.

20. Rat illi fl-1 ta' April 2025 il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Fatti tal-każ

21. Jirriżulta li l-fond meritu tal-kawża odjerna, ossija Store 7, 'Melsons', Triq il-Burdnara, Qormi, huwa propjeta' tas-soċjeta' rikorrenti fejn, permezz ta' kuntratt datat **20 ta' April 2012** akkwistat propjeta', illi kienet tinkludi l-fond meritu tal-kawża odjerna, ossija Store 7, mingħand is-soċjeta' Melsons Contractors Limited. (fol 4)

22. Jirriżulta wkoll illi preċedentement, fit-12 ta' Mejju 1988, il-fond ġie mikri mis-soċjeta' Melsons General Contractors Limited lis-soċjeta' intimata bħala fond kummerċjali versu l-kera annwali ta' Lm 2,500 ossija € 5,825 fis-sena għall-ewwel sentejn li kellu jiżdied għal Lm 2,625, ossija € 6,116.25 għat-tlett snin ta' wara, b'dan illi wara s-16 ta' Mejju 1993, il-kera kellha tiżdied b'ħamsa fil-mija (5%) kull ħames snin. (fol 23)

23. Jirriżulta illi bejn is-snin 2012 u 2023, il-kirja perċepita mis-soċjeta' rikorrenti mingħand is-soċjeta' intimata kienet is-segwenti:

    - 16/5/12 sa 16/5/13 - 7,803.74
    - 16/5/13 sa 16/5/14 - 7,803.74
    - 16/5/14 sa 16/5/15 - 7,803.74
    - 16/5/15 sa 16/5/16 - 7,803.74
    - 16/5/16 sa 16/5/17 - 7,803.74
    - 16/5/17 sa 16/5/18 - 7,803.74
    - 16/5/18 sa 16/5/19 - 8,183.94
    - 16/5/19 sa 16/5/20 - 8,183.94
    - 16/5/20 sa 16/5/21 - 8,183.94
    - 16/5/21 sa 16/5/22 - 8,183.94
    - 16/5/22 sa 16/5/23 - 8,183.94

24. Jirriżulta illi l-fond għadu qed jintuża bħala maħżen għax-xogħol tas-soċjeta' intimata.

Rapport Peritali

25. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea** illi rrediġiet ir-rapport tagħha, fejn għamlet is-segwenti kostatazzjonijiet:

L-esponenti tissottometti bir-rispett is-segwenti konklużjonijiet li jindirizzaw biss punti tekniċi li setgħet tasal għalihom minn dak li rat matul l-aċċess, mill-informazzjoni/dokumentazzjoni tal-ispoll[1] u mill-komputazzjonijiet magħmula minnha:

a. ***Illi l-esponenti tistma l-valur fis-suq miftuħ fis-sena 2023[2] tal-fond 'Melsons Store 7, Triq il-Burdnara, Ħal Qormi', bil-pussess battal għall-valur ta' €1,500,000 (Miljun u ħames mitt elf ewro) u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta' €76,500 fis-sena (Sitta u sebgħin elf u ħames mitt ewro).[3]***

b. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2022 huwa ta'* ***€75,258*** **fis-sena (Ħamsa u sebgħin elf, mitejn u tmienja u ħamsin ewro).**

c. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2017 huwa ta'* ***€69,400*** **fis-sena (Disgħa u sittin elf u erba' mitt ewro).**

d. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2012 huwa ta'* ***€63,822*** **fis-sena (Tlieta u sittin elf, tmien mija u tnejn u għoxrin ewro).**

e. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2007 huwa ta'* ***€44,837*** **fis-sena (Erbgħa u erbgħin elf, tmien mija u sebgħa u tletin ewro).**

f. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2002 huwa ta'* ***€33,252*** **fis-sena (Tlieta u tletin elf, mitejn u tnejn u ħamsin ewro).**

g. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1997 huwa ta'* ***€22,155*** **fis-sena (Tnejn u għoxrin elf, mija u ħamsa u ħamsin ewro).**

h. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1992 huwa ta'* **15,521 fis-sena (Ħmistax-il elf, ħames mija u wieħed u għoxrin ewro).**

i. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1987 huwa ta'* ***€11,084*** **fis-sena (Ħdax-il elf u erbgħa u tmenin ewro).**

j. *Illi l-fond qiegħed jintuża bħala maħżen kummerċjali.*

k. *Illi l-kmamar li jinsabu fuq wara huma fi stat medjokri u għandhom bżonn refurbishment.*

Daqstant għandha x'tirrelata l-esponenti għas-savju konsiderazzjoni ta' din il-Qorti.

[1] https://ecourts.gov.mt/onlineservices/
[2] Sal-preżentata tar-rikors ġuramentat tas-6 ta' Lulju 2023.
[3] €6,375 fix-xahar jew ċirka €209.6 kuljum

19. Il-Qorti tosserva illi saru domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku iżda dawna ma biddlux il-fehma u konklużjonijiet tal-perit, għajr illi tikkonferma illi l-valutazzjonijiet tagħha huma soġġettivi u kwalsiasi varjazzjoni fil-valur ma għandux jeċċedi 15% (fol 86-87). Għalhekk il-Qorti tqis illi ma hemm ebda raġuni 'l għaliex ma għandhiex tagħmel tagħha l-konklużjonijiet peritali, filwaqt illi tieħu konsiderazzjoni ta' l-osservazzjoni magħmula mill-Perit Tekniku fuq rappurtati.

Difiżi mqajjma

19. Jirriżulta illi l-intimata soċjeta' GDL Trading & Services Limited, fid-difiża tagħha, fost il-varji difiżi mqajjma, filwaqt li tinsisti illi hija dejjem ħallset skond il-Liġi, saħqet illi hija ma kienet responsabbli għall-ebda ksur u għalhekk ma kinetx il-leġittimu kontradittur u ma kellhiex tiġi mġiegħla tħallas kumpens.

20. Jirriżulta illi l-Avukat tal-Istat mill-banda l-oħra oġġezzjona għat-talba kif redatta mir-rikorrenti fejn, prinċipalment, saħaq ma huwiex minnu li bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att X tal-2009 u senjatament l-artikolu 1531D u 1531I tal-Kap 16, qed jiġu leżi lir-rikorrenti d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetajiet in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Każ kontra s-soċjeta' GDL Trading & Services Limited</u>

19. L-intimata soċjeta' GDL Trading & Services Limited, fost id-difiżi tagħha, tqajjem l-eċċezzjoni illi tiftiehem li qiegħda targumenta li ma hijiex il-leġittimu kontradittur u għalhekk ma għandhiex tagħmel tajjeb għad-danni.

20. Hawnhekk, il-Qorti jidhrilha illi huwa opportun illi tagħmel referenza għal dak illi qalet il-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tas-27 ta' Ottubru, 2021 fil-kawża fl-ismijiet **Michael Farrugia et -vs- l-Avukat tal-Istat et,** fejn dwar il-kwistjoni tal-leġittimu kontradittur kif ukoll responsabbilta' tad-danni ġie trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjeż f'kawża simili u sostniet is-segwenti:

> *19. Fir-rigward ta' dan l-aggravju, din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza tagħha tas-6 t'Ottubru, 2020, fl-ismijiet Michael Farrugia et v. l-Avukat Ġenerali et fejn ġie kkonsidrat dan il-punt fir-rigward ta' ċirkostanzi prattikament identiċi, u ġie spjegat illi:*
>
> *"... Kienet l-Awtorita` intimata llum appellata li oriġinarjament ħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni fis-26 ta' Frar 1975 u kienet l-istess Awtorita` li sussegwentement allokat il-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera lill-intimata l-oħra Grace Ciantar fit-18 ta' Mejju 1981. Huwa minnu fl-20 ta' Awwissu 2007 l-imsemmija Awtorita` neħħiet ir-rekwiżizzjoni u illum l-intimati Grace Ciantar u binha Renald Ciantar għadhom jokkupaw l-istess fond unikament taħt il-protezzjoni tal-Kap. 69. Iżda dan ma jfissirx li l-Awtorita` m'għandhiex twieġeb, għallinqas in parte, għall-ksur lamentat mir-rikorrenti ladarba kienet hi li għabbiet il-fond bl-inkwilinat in kwistjoni.*
>
> *10. Kuntrarjament għal dak deċiż mill-Ewwel Qorti, m'huwiex minnu li l-ebda talba fir-rikors promotur ma tirreferi għall-Awtorita` intimata. L-ewwel*

talba tar-rikorrenti hija waħda wiesgħa u tirreferi għall-fatti kollha li wasslu għall-ksur lamentat, inter alia l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni maħruġ mill-Awtorita` intimata. Mhuwiex għalhekk eskluż, f'każ ta' sejbien ta' vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, li l-istess Awtorita` tiġi kundannata tħallashom danni pekunarji u/jew non-pekunarji, kif mitlub fil-ħames talba."

20. Il-Qorti taqbel ma' dan ir-raġunament u tagħmlu tagħha f'din il-kawża wkoll. Is-sentenza msemmija titratta proprju l-istess atturi u l-istess ċirkostanzi fattwali, ħlief għall-identita` tal-inkwilina konvenuta, u l-fond mertu tal-kawża. Għaldaqstant il-Qorti ma tqisx illi teżisti raġuni valida sabiex tiddipartixxi mill-insenjament hawn fuq ċitat, u lanqas ma għandha xi żżid ma' dak li ngħad.

....

22. Fir-rigward tal-eċċezzjonijiet fil-mertu tal-Awtorita` appellata dwar l-ordni ta' rekwiżizzjoni il-Qorti tirrileva illi minkejja l-fatt li r-rekwiżizzjoni kienet fl-interess pubbliku u kienet intiża sabiex tilħaq għan fl-interess ġenerali, jibqa' l-fatt illi l-liġi li kienet tikkontrolla l-quantum tal-kera ħolqot sproporzjon bejn l-interessi tas-sidien u l-interess ġenerali. B'konsegwenza ta' dan l-atturi sofrew leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

23. Dwar l-eċċezzjoni tal-Awtorita` appellata li din il-Qorti m'hijiex kompetenti sabiex takkorda danni, din il-Qorti tfakkar illi skont il-liġi il-Qrati Kostituzzjonali għandhom il-poter li jagħtu kwalunkwe rimedju li jħossu li huwa xieraq fiċ-ċirkostanzi, u m'hemm l-ebda liġi li teskludi l-poter ta' din il-Qorti li takkorda danni pekunjarji. Għalkemm huwa minnu illi d-danni akkordati minn din il-Qorti m'humiex ekwivalenti għad-danni mogħtija fi proċeduri ċivili, jibqa' l-fatt illi din il-Qorti għandha l-obbligu u l-poter illi tagħti dawk ir-rimedji neċessarji sabiex l-attur jiġi reintegrat fl-istat li kien qabel ma seħħ il-ksur ta' drittijiet fondamentali konstatat. F'każ bħal dan, dan ma jistax isir jekk il-Qorti ma takkordax kumpens pekunjarju li jagħmel tajjeb għat-telf, jew almenu parti minnu, subit mill-atturi. Għalhekk din l-eċċezzjoni hija manifestament infondata u fiergħa.

21. In vista tat-tagħlim mogħti mill-Qorti Kostituzzjonali, wara deċiżjoni ta' dina l-Qorti, kif komposta, ma hemm ebda raġuni għaliex din il-Qorti għandha tilqa' tali linja difensjonali.

22. Is-soċjeta' intimata qajjmet ukoll varji difiżi oħra, illi anke l-Avukat tal-Istat qajjem, u għalhekk ikun opportun illi jiġu kkunsidrati flimkien mad-difiżi tal-Avukat tal-Istat.

Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le

21. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi ta' l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini, ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u bil-liġijiet viġenti, meta kien qed jingħata d-

dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilini, s-soċjeta' GDL Trading & Services Limited, u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

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

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

23. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem jgħid illi:

> *"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possediment tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali."*

24. Fl-eċċezzjonijiet l-Avukat tal-Istat saħaq li l-marġini tal-Istat huma wiesgħa u l-Istat għandu jedd li jilleġisla biex jikkontrolla l-wirt tal-proprjeta` għall-interess ġenerali, u sabiex ikun hemm tqassim xieraq tad-djar peress li l-Istat huwa fil-liberta`, li jekk meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` għall-interess ġenerali. Madanakollu, korrettement, l-istess Avukat tal-Istat aċċetta illi l-ġurisprudenza nostrana ta' llum il-ġurnata ma tagħtihx konfort f'tali argumentazzjoni.

25. Ġie eċċepit ukoll, madanakollu, li bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531D u 1531I, l-interessi tas-sid tal-propjeta kummerċjali, ossija s-soċjeta' rikorrenti, ġew protetti meta l-kera setgħet tiżdied, wara l-1 ta' Jannar 2014, bil-ħamsa fil-mija.

26. Ir-rikorrenti, mill-banda l-oħra, b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, sostnew illi l-Att X tal-2009, inkluż ir-rata ta' inflazzjoni hemm dettata, ma stabilixxietx kera in linea mal-kera kurrenti, b'hekk l-Istat naqas li jiffissa bilanċ bejn l-interessi tas-sid u dak tal-inkwilin, għaliex is-sidien ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu għaliex il-kera hija ċirkoskritta bl-Artikolu 1531D u 1531I tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan is-sens, ġie sottomess mir-rikorrenti, li m'hemmx dubju li bis-saħħa tal-Kap 69, u bil-liġijiet viġenti, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrenti, b'mod li ma nżammx il-bilanċ u l-proporzjonalita` meħtieġa.

27. Il-Qorti, f'dan l-istadju, jidhrilha xieraq illi tagħmel referenza għal dak dikjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fis-sentenza **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-25 ta' Frar 2016, fejn ingħad hekk:-

> *"Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li: "(1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph. covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. Three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second*

and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities, James and others vs the United Kingdom, 21 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in Sporrong and Lonnroth vs Sweden, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also Broniowski vs Poland (GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten Czapska vs Poland - (App No. 35015/97 -19 June 2006).”

28. Kif tajjeb ribadit fil-każ reċenti deċiż mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et**, fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħux ikunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn € 215 fis-sena, b'mod li għadu l-bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu. Tali konsiderazzjonijiet għandhom japplikaw ukoll fi-każ odjern, għal dak illi jirrigwarda kirjiet kummerċjali, u dana in vista tal-kera irriżorja illi qiegħda titħallas, kif ġia fuq indikat.

29. Fil-każ suċitat ingħad:

"Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni".

30. Fis-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea **Aquilina vs Malta** – 40246/18 tad-9 ta' Ġunju 2020.

"However, the Court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the market values of the property……."(See, for example, Anthony Aquilina vs Malta no. 3851/12, § 63, 11 December 2014; Montanaro Gauci & others vs Malta, 31454/12, § 54-55, 30 August 2016; and Zammit and Attard Cassar vs Malta, cited above § 62).

31. F'dan il-kuntest huwa relevanti wkoll dak li intqal fil-każ tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem **Amato Gauci vs Malta** 47045/06:

"In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation."

32. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera protetta, u għalhekk koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, peress illi kienet kera li jidher li

kienet ilha sa mit-tnax (12) ta' Mejju tas-sena elf disgħa mija u tmienja u tmenin (1988). Għalhekk ma hemm ebda dubju illi dina kienet kirja protetta mil-Liġi.

33. Ir-rikorrenti jikkontendu illi l-kera ta' fond kummerċjali li kien qed jitħallas kienet waħda baxxa ħafna, fejn fis-sottomissjonijet ta' l-abbli difensur tas-soċjeta' rikorrenti, ġie indikat illi filwaqt illi jirriżulta illi attwalment, fis-sena 2012, tħallset kera ta' €7,803, kif jidher aktar 'il fuq f'para 23, il-valur lokatizzju stabbilit mill-Perit Tekniku għall-istess perjodu kien ta' € 63,822, kif jidher fir-rapport tagħha hawn fuq riprodott a para 25.

34. Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrenti huwa bbażat fuq in-nuqqas ta' proporzjoni bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin, matul is-snin, u l-kera baxxa u mhux xierqa perċepita matul is-snin li kienet konsegwenza ta' l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini li kkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrent.

35. Relevanti huwa l-każ **Cassar vs Malta** (950570/13) deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018, fejn ingħad:

In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value." (Ara wkoll Sergio Falzon et vs L-A.G. et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Jannar 2018).

36. Rilevanti ukoll huwa dak illi qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ **Apap Bologna vs Avukat Ġenerali et** deċiża fid-29 ta' Marzu 2019, fejn dwar dan, fl-ambitu ta' kirja kummerċjali, kellha dan xi tgħid:

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

"56. In each case involving 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 tiegħu. 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.

37. Fil-każ odjern, meta tistħarreġ dak li ngħad b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti tqis li t-test tal-bilanċ u proporzjonalita` ma ġiex sodisfatt. Huwa ċar li, fil-każ odjern, qegħdin nitħaddtu dwar fond illi qiegħed jintuża għal għanjiet **prettament kummerċjali**, u għalhekk ftit li xejn tista' tidħol fiha xi tip ta' aspett soċjali.

38. Jiġi osservat wkoll illi s-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid għall-għan soċjali trid titwettaq b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' ħwejġu, u fin-nuqqas ta' dan, jkun hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

39. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-liġijiet viġenti, ħolqu sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, seħħ vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent.

40. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u d-difiża sollevata mill-intimati f'dan ir-rigward, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

Kumpens

41. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, talbu lill-Qorti sabiex tipprovdielhom rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi.

42. Ġialadarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis li t-talba għal danni, kemm pekunarji kif ukoll non pekunarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

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

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

Data ta' Leżjoni

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

46. Jirriżulta illi s-soċjeta' rikorrenti, għalkemm mhux hekk indikat mal-ħatra tal-Perit Tekniku, fis-sottomissjonijiet tagħhom qed jitolbu illi kwalsiasi kumpens jitqies mill-20 ta' April 2012 'il quddiem.

47. Jirriżulta mill-provi illi l-fond kien ġie akkwistat mis-soċjeta' rikorrenti fl-20 ta' April 2012, meta kien hemm gia is-soċjeta' intimata fil-fond b'kirja illi kienet ilha mogħtija lilha sa mis-sena 1988. Għalhekk, kwalsiasi kumpens jista' jingħata biss minn dakinhar illi s-soċjeta' rikorrenti akkwistat il-fond 'il quddiem, ossija 20 ta' April 2012.

48. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn **April tas-sena 2012** 'il quddiem.

49. Jirriżulta wkoll illi fil-każ odjern, kirja tan-natura odjerna, ossija waħda kummerċjali, hija protetta mill-Artikolu 1531I tal-Kap 16 illi jipprovdi li:

> *Kuntratt li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 u li jibqa' jiġġedded awtomatikament jew fid-diskrezzjoni unika tal-inkwilin, għandu jiġi meqjus daqs li kieku hu wieħed għal żmien indeterminat u b'hekk jiġi jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew għaddejjin mill-1 ta' Ġunju, 2008.*

50. Jirriżulta wkoll illi l-leġislatur, sal-ġurnata ta' llum, għadu ma pprovdiex għal tali kirjiet u għalhekk tali ksur jista' jibqa' għaddej sa' l-1 ta' Ġunju 2028, bir-riżultat illi r-rikorrenti ma għandhom fil-pussess ebda rimedju ieħor fil-preżent sabiex jirrimedjaw għall-ksur tagħhom.

51. Il-Qorti tosserva illi, għalhekk, l-ksur ravviżat minn dina l-Qorti baqa' għaddej waqt illi l-kawża odjerna kienet qed tinstema' u għalhekk din il-Qorti trid tieħu konjizzjoni

ta' dana il-fatt. Madanakollu, peress illi dina l-Qorti ser tipprovdi rimedju ieħor aktar 'il quddiem, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jingħata sa l-iskadenza qabel il-preżentata tal-kawża odjerna, ossija sa' **April 2023**, u dana peress illi r-rikorrenti ser jingħataw rimedju ieħor adegwat.

52. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi f'dan il-każ, il-kumpens għandu jiġi meqjus għall-perjodu bejn **April tas-sena 2012 u April tas-sena 2023**, ossija **ħdax-il sena**.

Kumpens - Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji

53. Dwar danni pekunarji, f'dan l-istadju tagħmel referenza għas-sentenza **Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens għal leżjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

> *"Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma' jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha isseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu il-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158."*

54. Dwar kif għandu jinħadem il-kumpens, din il-Qorti ser issegwi l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif komputat mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn f'dawn il-każijiet isegwi il-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu 2021. Kif qalet il-Qorti fis-sentenza **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022:

> *"Illum il-ġurnata il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi kriterjii ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi vs Malta (QEDB 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in succinct li sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' circa 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attriċi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attriċi kien irnexxielha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha imbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attriċi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."*

55. Abbażi ta' tali direzzjoni għandu jsir tnaqqis ta' ċirca 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata,

u tnaqqis ieħor ta’ 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li l-atturi kien irnexxielhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku.

56. Il-Qorti tosserva wkoll illi, fir-rapport tagħha, il-Perit Tekniku għarrfet illi l-valutazzjoni tagħha kienet waħda soġġettiva u, f’każ illi ikun hemm tnaqqis, dana ma kellux jeċċedi l-ħmistax fil-mija (15%). Hawnhekk, il-Qorti tosserva illi, kemm in vista tal-fatt li s-soċjeta' rikorrenti stqarret illi hija ma tridx tieħu l-fond lura u riedet biss tingħata kumpens għal dak illi hija tilfet bħala qliegħ, kien ukoll in vista tar-rimedju ulterjuri illi din il-Qorti ser tipprovdi aktar il-quddiem, hija tqis illi jkun ġust u opportun illi hija tirrevedi l-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku fejn tnaqqashom bl-għaxra fil-mija (10%), u dana sabiex jiġi assikurat bilanċ ġust u ekwu.

57. Minn tali somma, għandu mbagħad jitnaqqas il-kera pperċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

58. Hawnhekk il-Qorti tagħmel referenza għal dak ġia osservat minnha f’paragrafu 23 aktar ‘il fuq u tosserva illi jirriżultalha li bejn April 2012 sa April 2023 il-kera komplessiva perċepita mis-soċjeta' rikorrenti mingħand is-soċjeta' intimata kienet ta’ €87,742.14.

59. Dwar id-danni non-pekunjarji, din il-Qorti tagħmel referenza għall-każ **Carmel Mifsud vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Jannar 2024, fejn, f’ċirkostanzi simili għal dawn tal-każ odjern, il-Qorti qieset li d-danni non-pekunarji kellhom ikunu ta' € 1,000, u dana anke in linja ma’ sentenza preċedenti tagħha stess fl-ismijiet ‘Maria Concetta Deguara Caruana Gatto vs Philip Farrugia’ (App 142/21), dwar dan il-Qorti Kostituzzjonali kellha dan xi tgħid:

> *41. Jingħad illi fil-każ odjern, u tenut kont il-fatti specie tal-każ, speċjalment il-kera perċepita u l-fatt li r-rikorrenti stess ma talbux għaż-żidiet dovuti lilhom, din il-Qorti hija tal-ħsieb illi l-kumpens non-pekunarji għandu jibqa’ kif illikwidatu l-Ewwel Qorti u dan in linea wkoll ma’ dak ġia deċiż minn din il-Qorti.*

60. Fil-każ odjern, jidher illi r-rikorrenti ibbenefikaw mid-dritt illi kellhom illi jżidu l-kera skond il-Liġi mis-sena 2014 b’5%, madanakollu ma jidhirx illi s-soċjeta' rikorrenti ħadet xi passi oħra sabiex tipproteġi d-drittijiet tagħha u dan anke wara illi l-proċeduri odjerni kienu ġia inbdew.

61. Jidher ċar, għalhekk, illi ma hemm ebda raġuni ‘l għaliex għandha din il-Qorti tqis tgħaddi kumpens annwali non-pekunjarju peress illi s-soċjeta' rikorrenti naqset milli tagħmel kwalsiasi azzjoni sabiex tipproteġi d-drittijiet tagħha, u għalhekk qiegħda tgħaddi kumpens pekunjarju f’somma waħda ta’ €1,000.

62. Ikkunsidrat il-metodoloġija fuq imsemmija kif ukoll il-konsiderazzjonijiet dwar danni non-pekunarji, il-kalkolu tad-danni kemm pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji għandu jkun is-segwenti:

Danni Pekunjarji								
Minn	**Sa**	**Kera Perċepibbli (€)**	**Snin**	**Valur Peritali**	**Valur tal-Qorti (90%)**			
April	April							
2012	2017	63822	5	319110	**287199**			
2017	2021	69400	4	277600	**249840**			
2021	2022	75258	1	75258	**67732.2**			
2022	2023	76,500	1	76500	**68850**			
	Numru ta' Snin		11					
				TOTAL	673621			
			Naqqas 30%		202086			
		Bilanċ				471535		
			Naqqas 20%			94307		
				TOTAL Danni Pekunjarji			€377,228	
Kera Mħallsa								
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**				
2012	2023	skond para 23	11	87742				
		TOTAL		87742				
				Naqqas Kera Mħallsa			87742	
				BILANĊ Danni Pekunjarji				289485.87
Danni Non Pekunjarji								
Kumpens €	**Snin**	**Total**						
		1000						
				ŻID Danni Non Pekunjarji				1000
			TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji					**€290,486**

63. Il-Qorti tosserva li tali somom ċertament jinkorporaw fihom l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku l-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

64. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għal fond kummerċjali Store 7, Triq il-Burdnara, Qormi għandu jkun ta' **mitejn u disgħin elf, erbgħa mija u sitta u tmenin Euro (€290,486).**

Rimedju Ulterjuri

65. Din il-Qorti tosserva illi s-soċjeta' rikorrenti ma talbitx illi l-fond jiġi mgħoddi lura lilha. Jirriżulta, madanakollu, illi s-soċjeta' rikorrenti talbet lill-Qorti tiddikkjara li s-soċjeta' intimata ma setgħetx tibqa' tibbenefika mid-disposizzjonijiet tal-Kap 69, u tagħti r-rimedji opportuni.

66. Jirriżulta illi s-soċjeta' intimata tagħmel użu mill-propjeta' għal fini kummerċjali u jidher illi, abbażi tal-liġi eżistenti ta' llum, tqis illi l-kera tal-fond għandha tiġi terminata fil-31 ta' Mejju 2028.

67. Għalhekk, ċertament ma jkunx ġie milħuq il-bilanċ ġust u ekwu fuq il-partijiet jekk is-soċjeta' intimata, ben konsapevoli tal-limitazzjonijiet imposti fuqha mill-Artikolu 1531I tal-Kap 16, ossija illi l-kirja tittermina fl-1 ta' Ġunju 2028, issa jiġi dikjarat illi hija ma tistax tibbenefika minn dak provdut fil-Liġi minn issa, mingħajr ma jiġu protetti l-interessi tas-soċjeta' intimata.

68. Madanakollu, in vista tal-fatt illi dina l-Qorti qiegħda tiddikjara li tali protezzjoni għandha titqies bħala leżiva għar-rikorrenti, huwa naturali li dina l-Qorti tkun trid tagħti rimedju lis-soċjeta' rikorrenti sabiex jiġi assikurat li tali leżjoni tigi b'xi mod rimedjata u ma tibqax isseħħ.

69. Għalhekk, filwaqt illi l-Qorti tiddikjara illi s-soċjeta' intimata ma tistax tibqa' tibbenefika minn dak pprovdut fl-Artikolu 1531 tal-Kap 16 u kwalsiasi leġislazzjoni oħra illi teżisti fil-preżent u li tista' teżisti fil-futur li biha jkollha dritt illi tibqa' tokkupa l-fond kummerċjali mingħajr il-kunsens espress tar-rikorrenti, tqis illi jkun ġust u ekwu illi l-istess soċjeta' intimata tibqa' tokkupa tali fond kummerċjali sa' l-1 ta' Ġunju 2028, versu l-ħlas ta' kera kif stabbilit mill-Perit Tekniku, ossija €76,500 fis-sena, pagabbli sitt xhur bil-quddiem. Dan għandu jgħodd sa mid-data tas-sentenza 'l quddiem.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti proċesswali kollha ppreżentati quddiemha u wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tal-partijiet tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-Avukat tal-Istat u tas-soċjeta' intimata, kif fuq aħjar deskritt.

Tilqa' l-**<u>Ewwel Talba</u>** billi:

Tiddikjara illi bejn is-soċjeta' rikorrenti u GDL Trading & Services Limited hija kirja miżmuma taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż tal-artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-liġi, u/jew taħt l-Att X tal-2009, kif ukoll l-Artikolu 1531I tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk:

Tiddikjara illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż tal-artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-liġi, u/jew minħabba l-Att X tal-2009, kif ukoll l-Artikolu 1531I tal-Kapitilu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, ġew vjolati d-drittijiet tas-soċjeta' rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha ossia l-fond kummerjċali Store 7, 'Melsons', Triq il-Burdnara,

Ħal Qormi, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Tilqa' t-**Tieni Talba** billi:

Tiddikjara illi t-tkomplija tal-lokazzjoni fil-proprjetà kummerċjali mill-intimata GD Limited Trading & Services Limited ossia dik bl-indirizz ossia Store 7, 'Melsons', Triq il-Burdnara, Ħal Qormi, jikkostitwixxi ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti għat tgawdija tal-proprjetà tagħhom bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Tilqa' t-**Tielet u r-Raba' Talba** u dan billi:

Tiddikjara illi s-soċjeta' intimata GDL Trading & Services Limited ma għandhiex aktar d-dritt illi tistrieħ fuq dak ipprovdut fl-Artikolu 1531I tal-Kap 16 filwaqt illi:

Tawtorizza lis-soċjeta' intimata GDL Trading & Services Limited tibqa' tokkupa l-fond kummerċjali Store 7, 'Melsons', Triq il-Burdnara, Hal-Qormi b'titolu ta' kera li jiskadi fl-1 ta' Ġunju 2028, versu l-ħlas ta' kera fl-ammont ta' **€76,500 fis-sena**, pagabbli sitt xhur bil-quddiem, l-ewwel ħlas ikun dovut mill-1 ta' Ġunju 2025, li għandu jiżdied b'ħamsa fil-mija (5%) kull sena sakemm tiskadi l-kirja fl-1 ta' Ġunju 2028, wara liema data is-soċjeta' intimata hija ordnata sabiex tirritorna ċ-ċwievet u l-post vojt lis-soċjeta' rikorrenti.

Tilqa' l-**Ħames, Sitt u Seba' Talba** u dan billi:

Tiddikjara illi l-intimat Avukat ta' l-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mis-soċjeta' rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni fuq stabbilita.

Tillikwida l-kumpens li għandha titħallas lis-soċjeta' rikorrenti fis-somma ta' **mitejn u disgħin elf, erbgħa mija u sitta u tmenin Euro (€290,486)** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **mitejn u disgħin elf, erbgħa mija u sitta u tmenin Euro (€290,486)** kif hekk likwidata.

Dwar spejjeż, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' l-ispejjeż tas-soċjeta' rikorrenti, filwaqt illi s-soċjeta' intimata GDL Trading & Services Limited għandha terfa' l-ispejjeż tagħha.

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

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur