FIL-QORTI CIVILI PRIM' AWLA
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Onor. Imħallef Dr. Aaron M. Bugeja M.A. (Law), LL.D. (melit)

Illum 26 ta' Ġunju 2025

Rikors numru 789/2021

Kingsway Palace Company Limited (C-437)
vs.
L-Avukat tal-Istat u Pearl's Gowns Limited (C578)

Il-Qorti:

A. RIKORS

1. Rat ir-rikors tas-soċjeta rikorrenti Kingsway Palace Company Limited ippreżentat fid-9 ta' Diċembru 2021, fejn hija premettiet li kienet propjetarja tal-kumpless ta' bini magħruf bħala Kingsway Palace fi Triq ir-Repubblika, Valletta kif jidher mill-kuntratt anness Dok KWP1 fol 6. Permezz ta' tliet kuntratti ta' kera esebiti Dok KWP2, KWP3, u KWP4, (fol 35 et sequitur), is-soċjetà rikorrenti kienet kriet kmamar differenti fil-blokk magħruf Kingsway Palace, fosthom il-ħanut bin-numru 4 fl-imsemmi blokk. Is-soċjetà rikorrenti lmentat li l-artikolu 3 tal-Kapitolu 69 kif emendat bl-Att X tal-2009, u kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 ma kienx jippermetti li sid il-kera jibbenefika minn kera li tirrifletti l-valur fis-suq tal-kera għal dak il-fond. Dan minbarra restrizzjonijiet serji dwar il-possibilita li sid il-kera jieħu l-pussess lura tal-istess fond. Dawn ir-regoli ta' kontroll fuq il-kera kienu jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tas-sidien versu l-użu tal-proprjeta tagħhom bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-KEDB. Dawn ir-restrizzjonijiet kienu ta' żvantaġġ

enormi fuq sid il-kera u vantaġġużi unikament versu l-inkwilin fi tgawdija ta’ fond mikri bħala ħanut, għal skop kummerċjali, fejn kien ilu iżjed minn ħamsin sena jħallas kera ferm iżjed baxxa minn dik li kienet kera ġusta fuq is-suq miftuħ. Għalhekk is-soċjeta rikorrenti talbet lil din il-Qorti:

i) **Tiddikjara u tiddeċiedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini , ossija l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-artikoli 3, 4, 9 u 12 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lis-soċjetà intimata u flimkien mal-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti (kif emendat mill-Att X tal-2009 kif ukoll l-Att XXIV tal-2021) qed jilledu d-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif sanċiti bl-artikolu 37 u/jew l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta), rigwardanti il-proprjetajiet bin-numru 4,20,13,14,15,16 u K fi Kingsway Palace, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta.

ii) **Konsegwentement** u għar-raġunijiet premessi, **tiddikjara** li l-operat tal-Ordinanza tal-liġijiet viġenti kif dedotti fl-ewwel talba huwa null u mingħajr effett u inoltre tiddikjara li mhumiex applikabbli għal din il-kirja.

iii) **Tagħti** lir-rikorrenti dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni, anke ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, inkluż li tneħħi l-protezzjoni ta' l-Ordinanza għal kirja mertu ta' din il-kawża u tiddikjara illi l-esponenti mhijiex obbligata li jġedded il-kera tal-fondi mertu ta' din il-kawża a favur tas-soċjetà intimata u/jew tapplika l-prinċipju ta' *restitutio in integrum*, w inoltre

iv) **Tiddikjara u tiddeċiedi** illi l-intimati, jew min minnhom, huma responsabbli għall-kumpens u danni pekunarji u non-pekunarji sofferti mir-rikorrenti, konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet fuq imsemmija.

v) **Tillikwida** l-istess kumpens u danni pekunarji u non-pekunarji, kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-liġi, b'mod partikolari l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

vi) **Tikkundanna** lill-intimati, jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati li r-rikorrenti ai termini tal-liġi, senjatament tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Bl- ispejjeż, u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa in subizzjoni.

2. Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fit-28 ta' Jannar 2022, fejn oppona għat talbiet tar-rikorrenti suċċintement għar-raġunijiet segwenti:

    i. Ir-rikorrenti riedet tressaq prova tal-kirja li kienet qed tattakka, prova li din kienet imħarsa bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u li l-fond de quo kien jaqa’ taħt it-tifsira ta’ ħanut skont l-art 9(b) tal-Kap 69;
    ii. It-talbiet kienu infondati fil-fatt u fid-dritt;
    iii. L-ilmenti tar-rikorrenti ma kienux ġustifikati peress li s-sitwazzjoni li lmentat minnha ġabitha fuqha l-istess soċjetà rikorrenti meta għażlet li toqgħod għad-

disposizzjonijiet tal-Kap 69 meta ffirmat il-kuntratti lokatizji mertu tal-każ;

iv. Meta ġew iffirmati dawn il-kuntratti d-disposizzjonijiet tal-art 3, 4, 9 u 12 tal-Kap 69 kienu diġà fis-seħħ u b'hekk is-soċjeta rikorrenti kienet ġja taf kif il-kirjiet kummerċjali kienu regolati. Il-protezzjoni tal-kirja ma kienetx xi ħaġa imposta fuqha obbligatorjament iżda kienet konsegwenza naturali tal-għażla tar-rikorrenti li tidħol f'kuntratti ta' kera taħt dak ir-reġim legali eżistenti;

v. L-art 37 tal-Kostituzzjoni ma kienx applikabbli għal dan il-każ peress li l-ilment sar dwar Liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962 u b'hekk il-Kap 69 kien imħares bl-art 47(9) tal-Kostituzzjoni;

vi. L-art 37 tal-Kostituzzjoni ma kienx applikabbli għal dan il-każ ukoll għax dan jgħodd biss meta jkun hemm teħid obbligatorju ta' proprjetà – bħal esproprjazzjoni – u mhux xenarju taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

vii. Kwantu l-ilment huwa bażat fuq allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-KEDB, l-Istat kellu l-jedd iwettaq liġijiet u diskrezzjoni wiesa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali;

viii. L-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjeta mikrija kienet taqa' fl-ambitu tal-proviso tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-KEDB peress li tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll tal-kera kummerċjali kienet toħroġ mill-Liġi;

ix. Din il-Liġi kellha għan leġittimu u fl-interess pubbliku intiż li jippreżerva l-vijabilita ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, tivvantaġġja l-ħarsien tal-impjiegi u l-konsumatur u tipprovdi stabbilita fis-servizzi pubbliċi;

x. Maż-żmien saru emendi fil-Kodiċi Ċivili b'mod li l-qagħda tas-sidien ġiet imtejjba biex b'hekk is-soċjeta rikorrenti ma setgħetx tallega ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll li ma kienx jikkonċedi dritt għal profitt;

xi. L-emendi introdotti bl-art 1531I tal-Kodiċi Ċivili kellhom impatt fuq it-test tal-proporzjonalita peress li bis-saħħa tiegħu kirjiet kummerċjali ġja protetti jintemmu fl-2028. Apparti dan il-manutenzjoni ordinarja tal-fond kienet tmiss lill-inkwilin u mhux lis-sid;

xii. Minħabba f'hekk l-ilment tan-nuqqas ta' proporzjonalita ma kienx ġustifikat;

xiii. L-ilment li s-soċjeta rikorrenti sofriet preġudizzju minħabba li l-kera ma kienx jirrifletti l-valur reali fis-suq ma kienx jista jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-artikoli tal-Kap

69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-inkwilini peress li kien kontrosens li wieħed jagħraf l-iskop, ħtieġa u leġittimita tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-inkwilin;

xiv. It-tielet, ħames u sitt talba ma setgħux ikollhom bażi għal kumpens u danni fis-sensi tal-art 41 tal-KEDB peress li dan l-artikolu kien jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati lokali. Dan l-artikolu ma kienx jifforma parti mill-Liġi Maltija.

xv. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

3. Rat ir-risposta ta' Pearl's Gowns Limited ippreżentata fl-4 ta' Marzu 2022, fejn opponiet għat-talbiet, in suċċint, għar-raġunijiet segwenti:

i. Ir-rikorrenti naqsu milli jeżawrixxu r-rimedji ordinarji disponibbli għalihom skont il-Liġi u b'hekk l-azzjoni kienet intempestiva b'mod li dil-Qorti kellha tiddeklina li teżerċita ġurisdizzjoni;

ii. Dan il-prinċipju kien isib ukoll sostenn ġurisprudenzjali sod;

iii. Il-kumpanija intimata ma kienetx il-leġittima kontradittriċi f'dan il-każ peress li din il-kawża setgħet tinġieb biss kontra l-entijiet pubbliċi vestiti bit-tħaris tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem u mhux kontra l-privat;

iv. Ir-rikorrenti ma setgħux jinvokaw ksur tal-jeddijiet tagħhom abbażi tal-art 37 tal-Kostituzzjoni stante li l-kirja kienet imħarsa taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li kien protett bl-art 47(9) tal-Kostituzzjoni stante li kien jeżisti qabel l-1962;

v. Is-soċjeta intimata ma kisret ebda liġi iżda biss ottemperat ruħha mal-liġijiet viġenti fiż-żmien tal-kirjiet;

vi. Stante d-differenzi fil-valuri lokatizji bejn dawk preżenti għal dawk passati ma setgħax isir paragun ġust fil-valur lokatizju tal-istess proprjetà fis-suq ħieles kurrenti ma dak pagabbli fil-passat;

vii. Is-soċjeta intimata kienet tikri diversi kmamar b'titolu validu skont il-liġi u matul it-teminu tal-kirjiet dejjem ottemperat ruħha mal-Liġi u l-kundizzjonijiet kontrattwali;

viii. Il-partijiet kienu daħlu fl-iskritturi privati volontarjament fi żmien fejn l-effetti legali kienu magħrufa u ċari għal kulħadd;

ix. Il-kumpanija intimata ma kisret ebda liġi u b'hekk ma kellhom tbagħti finanzjarjament;
x. Dil-Qorti kellha tiċħad it-talbiet attriċi in kwantu infondati fil-fatt u fid-dritt;
xi. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

4. Rat li b'digriet tat-12 ta' April 2022, din il-Qorti diversament ippreseduta, innominat lill-Perit Tekniku Mario Cassar sabiex jirrelata dwar il-valur kummerċjali tal-post in kwistjoni, mis-sena 1966 sal-lum (fol 53).

5. Rat li ġie ippreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar fil-31 ta' Mejju ta' Jannar 2022, (fol 129 *et sequitur*), liema rapport ġie maħluf fit-13 ta' April 2023, skont verbal datat 13 ta' April 2023 (fol 128).

6. Rat li permezz ta' nota ppreżentata fil-21 ta' April 2021, is-soċjetà rikorrenti ppreżentat domandi in eskussjoni rapport tal-perit Mario Cassar (fol 154-155).

7. Rat ir-rapport tal-perit Mario Cassar bi tweġibiet għad-domandi in eskussjoni ippreżentat fit-13 ta' Ġunju 2023 (fol 158 *et sequitur*).

8. Rat ix-xhieda tal-perit Mario Cassar tas-27 ta' Frar 2024 fejn anke esebixxa ritratti waqt is-seduta(fol 221).

9. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Kingsway Palace Company Limited ippreżentata fis-6 ta' Settembru 2024.

10. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjetà konvenuta Pearl's Gowns Limited ippreżentata fis-7 ta' Novembru 2024.

11. Rat is-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentati fi-8 ta' Novembru 2024.

12. Rat ix-xhieda kollha, id-dokumenti u l-atti proċesswali.

13. Rat li fil-verbal tad-19 ta' Novembru 2024, il-kawża tħalliet għas-sentenza.

B. EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI

L-EWWEL EĊĊEZZJONI PRELIMINARI TAL-AVUKAT TAL-ISTAT

14. Illi permezz tal-ewwel eċċezzjoni preliminari, l-Avukat tal-Istat sostna li s-soċjeta rikorrenti trid iġġib prova tal-ftehim tal-kirja, u li tali kirja hija imħarsa mid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif qed jiġi allegat.

15. Is-soċjetà rikorrenti eżebited kopja tal-att li bih ġiet kostitwita s-soċjeta rikorrenti kif ukoll il-kopji tal-kuntratti ta' kera li segwew u li kienu l-meritu ta' din il-kawża.

16. Fis-sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat sostna li ma kienx hemm kontestazzjoni li s-soċjetà rikorrenti kienet tassew sidt il-proprjetà in kwistjoni. Ġie wkoll rikonoxxut li kien hemm il-kirjiet de quo, kif kien jidher mill-kuntratti ta' lokazzjoni esebiti mar-rikors promotur. Irriżulta li dawn kienu għal skop kummerċjali li kienu jiġġestixxu l-awturi fit-titolu tal-kumpanija intimata u għalhekk inizjalment kellhom il-protezzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-Avukat tal-Istat sostna li fi Frar 2007 l-azzjonisti tal-kumpanija intimata Pearl's Gowns Limited ittrasferew l-ishma tagħhom lil terzi. Dan kien xpruna lis-soċjetà rikorrenti biex tħarrek lis-soċjeta intimata biex tiġi żgumbrata mill-fondi de quo. Din il-proċedura waslet fi tmiemha b'suċċess għas-soċjeta rikorrenti f'Mejju 2023, fejn is-soċjeta intimata ġiet żgumbrata. L-Avukat tal-Istat sostna li ġaladarba s-soċjetà rikorrenti irrikorriet għal rimedju li kellha għad-dispożizzjoni tagħha meta seħħet is-sullokazzjoni ad insaputa tagħha, dan kellu jimpinġi fuq il-fatt li s-soċjetà rikorrenti setgħet tilmenta biss minn status ta' vittma għall-perjodu meta kienet tikri il-fondi in kwistjoni bil-protezzjoni legali permezz tad-dispożizzjonijiet tal-liġi u mhux ukoll fiż-żmien fejn hija setgħet tuża l-istess Liġi impunjata sabiex tottjeni l-iżgumbrament tas-soċjeta intimata skont il-liġi viġenti.

17. Dil-Qorti tqis li s-soċjeta rikorrenti rnexxielha turi sal-grad rikjest mill-Liġi li hija kienet sidt il-proprjetajiet de quo, li kienu mikrija lis-soċjeta intimata għal skopijiet kummerċjali kif ukoll li għalihom kienu japplikaw id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Din ir-relazzjoni kontrattwali baqgħet fis-seħħ sakemm is-soċjeta intimata ġiet żgumbrata kif intqal iżjed il-fuq.

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti sejra tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

L-EWWEL ŻEWĠT EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI TAS-SOĊJETA KONVENUTA PEARL'S GOWNS LIMITED – INTEMPESTIVITA TAL-AZZJONI RIKORRENTI

18. Is-soċjetà rikorrenti ilmentat mil-operazzjoni tal-liġijiet tal-kera li allegatament kissru d-drittijiet fundamentali tagħha matul is-snin għax minħabba fihom kienet kostretta taċċetta ħlas ta' kera baxx, li ma setgħax jiġi awmentat skont ir-rati tas-suq ħieles filwaqt li l-kirja kienet tiġi mġedda awtomatikament b'diffikulta kbira biex is-sid ikun jista' jieħu lura l-pussess tal-fond.

19. Il-kwistjoni f'dan il-każ tmur lil hinn mis-sempliċi rimedji ordinarji disponibbli in kwantu l-azzjoni tittanta tattakka l-bażi ġuridiċi stretti ħafna li minnhom dawk ir-rimedji ordinarji kienu jitnisslu u li fuqhom it-Tribunal ordinarju ossija l-Bord li Jirregola l-Kera setgħa jiddeċiedi. Anke jekk ir-rikorrenti setgħu kellhom rimedju ordinarju disponibbli għalihom għal awment fil-kera, dan ir-rimedju xorta waħda kien wieħed eżerċitabbli biss fil-parametri legali imsemmija fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk l-istħarriġ tal-ilment de quo kien imur lil hinn mis-sempliċi eżerċizzju tar-rimedji ordinarji disponibbli lis-soċjeta rikorrenti, u kien jimmerita stħarriġ minn din il-Qorti fil-ġurisdizzjoni preżenti tagħha u bl-ebda mod ma jista' jingħad li din kienet intempestiva.

Konsegwentement, il-Qorti sejra tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tas-soċjetà intimata.

IT-TIELET EĊĊEZZJONI PRELIMINARI TAS-SOCJETA INTIMATA PEARL'S GOWNS LIMITED – NUQQAS TA' LOCUS STANDI.

20. Il-pern tal-ilment tas-soċjeta rikorrenti huwa bażat fuq in-natura tal-Liġijiet speċjali tal-kera f'Malta li kienu jagħtu protezzjoni lokatizja lill-inkwilini minn possibilitajiet t'awenti ta' kera skont rati tas-suq jew mir-restrizzjonijiet kontrattwali għal ripresa, sfrattar jew żgumbrament liberu mill-fond mikri. L-ilment prinċipali tar-rikorrenti jitnissel prinċipalment mill-operazzjoni tal-artikoli 3, 4, 9 u 12 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009.

21. L-Istat kien responsabbli mil-promulgazzjoni u t-tħaddin tal-liġijiet. Kien għalhekk l-Istat li kellu jwieġeb għall-allegati vjolazzjonijiet tad-drittijiet umani.[1] Għalhekk il-Qorti taqbel mal-argument tas-soċjeta intimata li ebda waħda mit-talbiet tas-soċjeta rikorrenti ma tista' tiġi sostnuta fil-konfront tagħha.

22. Madankollu, ġaladarba s-socjeta intimata kienet inkwilina fil-fondi rispettivi u għalhekk kienet direttament involuta fil-kwistjoni in eżami, anke kif assodat ġurisprudenzjalment, hija titqies li kellha kull interess tkun parti f'dan il-każ anke sabiex tkun tista' tressaq id-difiżi tagħha.[2]

Għaldaqstant, il-Qorti sejra tiċħad it-tielet eċċezzjoni preliminari tas-soċjeta konvenuta.

C. IL-KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI FIL-MERITU

<u>L-ilment kif bażat fuq l-Artikolu 37 tal-Kostitzzjoni ta' Malta</u>

23. L-ilment tar-rikorrenti jistrieħ kemm fuq l-allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-KEDB kif ukoll fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

24. Fil-ħames u s-sitt eċċezzjonijiet, l-Avukat tal-Istat sostna li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma kienx applikabbli minħabba li l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet kien imħares bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Is-soċjeta intimata ekeġġjat dan fir-raba' eċċezzjoni tagħha.

25. L-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni jistipula s-segwenti:

---

[1] Fl-appell kostituzzjonali **Raymond u Geraldine Cassar Torreggiani vs. Avukat Ġenerali et** deċiż fit-22 ta' Frar 2013 ingħad hekk:

> Illi il-qorti tagħraf il-fatt li l-kwistjoni dwar min għandu jwieġeb għall-ilment ta' ksur ta' jedd fondamentali tal-bniedem ilha żmien tkidd lil min ikun involut f'kawżi bħal dawn. Tfasslu regoli ta' prattika biex jingħaraf kontra min kawża bħal din imissha titressaq......... Il-ħsieb dejjem kien biex jiġi mistħarreġ min tassew jista' jagħti rimedju f'każ li jirriżulta li l-ilment ta' ksur ta' dritt fundamentali kien wieħed mistħoqq.

Ara wkoll **Abela vs Il-Prim Ministru et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990; **Gatt vs. Avukat Ġenerali et** deċiża fil-5 ta' Lulju 2011; **Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Frar 2015; **Philip Grech et noe vs. Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 2010.

[2] Ara **Av. Dr. Anthony P Farrugia vs Avukat tal-Istat et** (107/2021) deċiża mill-Prim Awla Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali fis-27 ta' Settembru 2022.

> Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist (a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq, (b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex jitlob ħlas ta' dak il-kumpens; u (c) li tiżgura lil kull parti proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta.

26. L-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi hekk:

> Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –
>
> a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;
> b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
> c) tagħmilx il-kondizzjonijiet waqt li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew
> d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.

27. Kif ribadit fl-appell kostituzzjonali **Lilian Martinelli et vs. Avukat Ġenerali et** deċiż fit-23 ta' Novembru 2020:

> Għalkemm il-Kapitolu 69 kien emendat bil-liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet m'għandhomx l-effetti msemmija fil-paragrafi a sa d ta' l-istess artikolu 37(9). Għalhekk l-Avukat tal-Istat sewwa qal illi l-Kap. 69 kif emendat, ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.[3]

28. Fl-appell kostituzzjonali **Anthony Muscat pro et noe vs. Elizabeth Farrugia et** deċiż fis-26 ta' Mejju 2021 ġie kkunsidrat li għalkemm id-dispożizzjonijiet relevanti tal-Kodiċi Ċivili u tal-

---

[3] Ara wkoll f'dan is-sens, l-appell kostituzzjonali fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs. Avukat Generali** et deciz fis-27 ta' Frar 2020; **Alexander Caruana et vs. Doris Zarb et** deċiż fit-28 ta' April 2021; **Louis Apap Bologna et vs. Avukat Ġenerali et** deċiż fis-27 ta' Ottubru 2021; **Josephine Mary sive Joyce Cachia et vs. l-Avukat Ġenerali et** deċiż fit-23 ta' Novembru 2020.

Kapitolu 69 kienu mdaħħla, emendati jew sostitwiti bil-liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet m'għandhomx l-effetti imsemmija fil-paragrafi (a) sa (d) tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk il-każ tal-lum sakemm imsejjes fuq il-Kapitolu 69 ma jintlaqatx bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. [4]

29. Din il-Qorti tqis li f'dan il-każ m'hemmx dubju li l-liġijiet impunjati mir-rikorrenti, daħlu fis-seħħ ferm qabel l-1962, u r-rikorrenti ma ressqu l-ebda prova jew argument li xi eċċezzjoni li taqa' taħt dik id-dispożizzjoni tal-liġi taqa' entro l-eċċezzjonijiet maħsuba fl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk, ladarba bl-applikazzjoni tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jintlaqtux bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti ssib li ir-rikorrenti ma jistgħux javvanzaw pretensjonijiet ta' vjolazzjoni ta' jedd tagħhom taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Għal din ir-raġuni, il-Qorti sejra tilqa' l-ħames u s-sitt eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat kif ukoll ir-raba' eċċezzjoni tas-soċjeta intimata Pearl's Gowns Limited.

<u>L-ilment kif bażat fuq l-allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-KEDB</u>

30. L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk:

> Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrollaw l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

---

[4] Kif intqal ukoll fl-appell kostituzzjonali fl-ismijiet **Michael Farrugia et vs. L-Avukat Ġenerali et** deċiż fis-6 ta' Ottubru 2020:

> Għalkemm il-Kapitolu 69 kien emendat bil-liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet m'għandhomx l-effetti msemmija fil-paragrafi (a) sa (d) tal-artikolu 47(9). Konsegwentement, sewwa jgħid l-Avukat tal-Istat illi il-Kapitolu 69, ukoll kif emendat, ma jintlaqatx fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.
>
> Inoltre, l-artikolu 47(9) jirreferi għal-'liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962' u mhux għal dak li jkun sar qabel dik id-data bis-saħħa tal-liġi bħal dik. It-tiġdid tal-kiri kien qiegħed iseħħ bis-saħħa tal-liġijiet li kienu fis-seħħ qabel l-1962. Għaldaqstant b'applikazzjoni tal-artikolu 47(9) ma jintlaqatx bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

31. Dan l-artikolu u l-applikazzjoni tiegħu fi kwistjonijiet ta' allegat ksur ta' dritt fundamentali għat-tgawdija tal-proprjetà minn ċittadin privat ġie trattat diversi drabi mill-Qrati Maltin kif ukoll mill-Qorti Ewropea, fosthom **Agnes Gera de Petri Testaferrata vs. Avukat Ġenerali et** deċiż fit- 28 ta' Mejju 2019.[5]

32. Fil-kawża ta' **Zammit & Attard Cassar vs. Malta** deċiża mill-QEDB fit-30 ta' Lulju 2015, li kien ukoll jitratta kirja kummerċjali soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dik, il-Qorti qalet:

> Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see mutatis mutandis, See **Amato Gauci** , cited above, § 62 and **Anthony Aquilina vs Malta,** no 3851/12, § 66, 11 Decmber 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at acieving a balance between the

[5] Skont is-sentenzi tal-Qorti ta' Strasburgu: Article 1 of Protocol No.1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled *inter alia*, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment to property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities **James and Others vs The United Kingdom**, 21 February 1986, § 37, Series A no. § 98; **Beyeler vs Italy** (GC) no. 33202/96, 98 ECHR 2000-1; **Saliba vs Malta**, no. 4251/02, § 31, 8 November 2005).

Ġie deċiż u diversi drabi ritenut li:

Rent control schemes and restrictions on the right to terminate a tenenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol no.1. it follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol no.1 (Ara **Hutten-Czapska vs Poland** (GC) no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u **Bitto & others vs Slovakia** no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).

Skont dan l-artikolu kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipju ta' (i) il-legalità, (ii) għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) bilanċ ġust.

Illi f'dan il-każ ir-rikorrenti mhux qed jikkontestaw il-legalità tal-Kapitolu 69 u l-emendi tat-2009, u lanqas il-leġittimità tal-iskop tal-liġi imma prinċipalment l-ilment huwa dwar in-nuqqas ta' bilanċ bejn l-interess ġenerali u d-dritt tas-sid fit-tgawdija tal-possedimenti tiegħu.

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

interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, **Statileo vs Croatia**, no. 12027/10, §128, 10 July 2014).

33. L-Avukat tal-Istat issottometta li meta s-socjeta rikorrenti oriġinarjament kriet l-imsemmija uffiċini u ħanut minn jeddhom għażlu li joqogħdu għad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta meta ġie ffirmat il-kuntratt ta' kera oriġinarjament. Dan l-argument ġie wkoll użat mis-soċjeta intimata, b'mod ftit iżjed velat. Inoltre, l-Avukat tal-Istat issottometa li l-Istat kellu kull jedd li jwettaq il-liġijiet li kien jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess ġenerali. Dan joħroġ ukoll minn dak deċiż mill-QEDB fid-9 ta' Ġunju 2020 fil-kawża **Aquilina vs. Malta** (40246/18), fejn ingħad:

> The Court reiterates that State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of chargeable rent.

34. F'dan il-każ irriżulta li l-kirijiet tal-fondi meritu ta' din il-kawża kienu regolati mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Din ir-relazzjoni lokatizja bejn is-soċjeta rikorrenti u dik intimata baqgħet għaddejja sakemm is-soċjeta intimata ġie żgumbrata wara li s-soċjetà rikorrenti ppreċediet b'kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera,[6] dan sabiex is-soċjetà konvenuta żgumbrat mill-imsemmija fondi f'Mejju 2023. Għaldaqstant, kif ammess mill-istess soċjetà rikorrenti il-kirja a tenur tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta damet sa Mejju 2023.

35. Is-soċjeta rikorrenti tissottometti li l-kirjiet in kwistjoni kienu protetti għax bdew ferm qabel l-1 ta' Ġunju 1995, u għal dawn il-kirjiet is-soċjeta intimata kienet tħallas l-ammont ta' €931.75, €582.35, u €151.40 fis-sena, rispettivament għall-kirjiet Dok KWP2, KWP3, KWP4 fol 35 *et sequitur*. Is-socjeta rikorrenti sostniet li ġiet spussessata mid-dritt ta' użu tal-proprjetà tagħha u assoġġettata għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit, fejn kienet titħallas kera ferma baxxa meta ikkunsidrat li s-sit tal-kirjiet kummerċjali in kwistjoni kien fiċ-ċentru tal-Belt Valletta. Is-soċjeta rikorrenti ilmentat li s-sid ma setax iżid il-kera b'mod ekwu li jirrifletti il-kera fis-suq miftuħ. Fil-fatt, is-soċjetà rikorrenti qed tilmenta prinċipalment mill-kera li kienet titħallas mis-snin ħamsin sa Mejju 2023, liema kera kienet irriżorja li ma kinitx tirrifletti kera għall-fondi kummerċjali in kwistjoni. Għalhekk, tisħaq li dawn il-Liġijiet kienu

[6] liema każ ġie kkonfermat ukoll mis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) (185/2018LM) eżebita (b'diversi paġni neqsin) u markata Dok AS8 man-nota tal-Avukat tal-Istat ipprezentata fid-9 ta' Lulju 2024.

qerdu b'mod sproporzjonat il-bilanċ bejn l-interess tas-sid u dak tal-inkwilin.

36. Dan il-prinċipju isib komfort ukoll fil-ġurisprudenza nostrana, fejn din il-Qorti diversament ippreseduta fis-sentenza tat-30 ta' Mejju 2018, fil-kawża fl-ismijiet **David Pulliċino et vs. L-Avukat Ġenerali et**, irribadiet:[7]

> Il-fatt waħdu li sid jipprova jikseb l-akbar ġid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b'daqshekk li jkun qabel ma dik il-qagħda u warrab kull ilment li jista' għandu dwar iċ-ċaħda jew l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu minħabba f' liġi bħal dik jew illi r-rinunzja għall-jedd li jitlob rimedju. (Ara **Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et** deciza fis-7 ta' Frar 2017).

37. Infatti, fil-każ **Emanuel Bezzina et vs. Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-30 ta' Mejju 2019, il-Qorti għamlet riassunt tal-isfond leġiżlattiv li wassal għal promulgazzjoni tal-Ordinanza XXI tal-1931 li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, llum il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Qorti hemmhekk ikkonkludiet li għalkemm l-introduzzjoni tal-Kapitolu 69 kellu għan leġittimu, il-provvedimenti tal-liġi tax-xorta taħt eżami huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien, meta jkun hemm nuqqas ta proporzjonalità bejn il-valur lokatizju attwali tal-fond u l-kera stabbilita mill-istess liġi.

38. L-ilment tas-soċjeta rikorrenti, ibbażat fuq l-allegata leżjoni tad-drittijiet fondamentali a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea riedet tiġi mgħarbla mal-prinċipji li jitnisslu minn dan l-istess artikolu li huwa msejjes fuq tliet prinċipji, ossija:

---

[7] Ukoll fil-każ **Emanuel Bezzina et vs. L- Avukat Generali et** deċiż fit-30 ta' Mejju 2019 mill-Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali, ingħad:

> Jibqa' l-fatt li jekk dak iż-żmien is-sid ried jieħu xi gwadann mill-propjetà tiegħu kien ta' bilfors kostrett jottempera ruħu mal-liġi viġenti fi żmien għar-rigward il-kera. Żgur illi fl-1993, ma setax ikun prevedibbli bdil fis-suq jew fil-liġi. Din il-qorti tgħid illi kienu x'kienu ċ-ċirkostanzi tal-każ meta s-sidien krew il-post, u għad li kienu jafu il kirja kienet sejra tispiċċa regolata bil-Kapitolu 69 b'daqshekk ma jfissirx li bl-applikazzjoni ta' dik il-liġi fir-realtajiet tas-soċjeta Maltija, il-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata. Fil-każ tar-rikorrenti, l-aċċettazzjoni da parti tagħhom tal-fatt tal-kirja m' għandhiex tiftiehem jew testendi sabiex tfisser illi ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. L-Istat ta nuqqas ta' għażla, li kienet realtà fil-pajjiż li baqa' jippersisti anke fi żminijiet reċenti. L-iżvolta ġiet mis-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u tal-ECHR fejn kien dikjarat illi l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera jiksru l-jeddijiet fondamentali tas-sidien.
>
> Jirriżulta għalhekk illi il-kirja tal-fond *de quo*, kienet imġedda *ope leġis* b'mod u manjiera illi s-sid kien kostrett a suo malgrado li joqgħod għal dak ir-reġim ta' dritt ċertament favorevoli għalih, anke li kieku ntalab awment fil-kera l-liġi ma kinitx tipprovdi għall-kondizzjonijiet biex eventwali awment ikun tassew reali u ġust. Għalhekk ir-rikorrent u l-awturi tagħhom ma kellhomx rimedji effettivi.

(i) Għandu jkun hemm it-tgawdija paċifika tal-proprjetà;
(ii) Il-privazzjoni minn possedimenti kienet soġġetta għall-kondizzjonijiet; u
(iii) L-Istat għandu l-jedd illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skond l-interess ġenerali.

39. Dawn it-tliet prinċipji għalkemm distinti minn xulxin, huma relatati peress li l-aħħar tnejn, jitrattaw sitwazzjonijiet partikolari ta' ndħil fid-dritt tal-kunċett paċifiku tal-propjetà, u għalhekk iridu jinftiehmu fid-dawl tal-prinċipju ġenerali espost fl-ewwel prinċipju.

40. Għaldaqstant, kwalsijasi interferenza riedet tkun kompatibbli mal-prinċipji (i) tal-legalità, (ii) tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) tal-bilanċ ġust. Ried jinżamm proporzjon raġonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan persegwit mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-propjeta tal-individwu. Dan il-proporzjon kien isib il-qofol tiegħu fil-prinċipju tal-bilanċ xieraq li kellu jinżamm bejn esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali ta' l-individwu. Għalhekk kien meħtieġ l-istħarriġ ġudizzjarju dwar jekk bħala konsegwenza ta' tali ndħil mill-Istat, l-individwu kienx ġarrab piż eċċessiv u sproporzjonat.

41. Filwaqt li l-interess pubbliku wara l-miżuri oriġinali ma ġiex kontestat, mill-banda l-oħra miżuru li joħolqu sproporzjon kbir bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini fejn wieħed ikun ġie sproporzjonatament aġevolat a skapitu tad-drittijiet tal-ieħor, ma jistax jibqa' jingħad li jkunu miżuri li jkunu magħmula fl-interess pubbliku. Fil-fatt il-QEDB fil-każ **James vs. United Kingdom** deċiż fis-sena 1986, qalet li:

> ....a deprivation of property for no reason other than to confer a private benefit on a private property cannot be in the public interest.[8]

42. Ma kienx kontestat li l-Istat kellu din id-diskrezzjoni wiesgħa u li l-għan tal-Istat f'dan il-qasam kien leġittimu b'mod partikolari fiż-żminijiet meta l-miżuri oriġinali kien bdew jittieħdu. Iżda mill-banda l-oħra l-esiġenzi soċjali u ekonomiċi fil-pajjiż ma baqgħux l-istess bħal ma kienu dakinhar. Fil-fatt, permezz tal-Att X tal-2009, daħlu fis-seħħ emendi fejn l-artikolu 1531B tal-Kapitolu 16 ġie li jipprovdi:

[8] Ara wkoll **Bramelid vs. Sweden** deċiża mill-QEDB fl-1979.

Għall-kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Gunju 1995, għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995, hekk izda li mill-1 ta' Jannar 2010, għandhom japplikaw l-artikoli 1531C, 1531D, 1531E, 1531H, 1531I, 1531J, u 1531K.

43. L-artikolu 1531I tal-Kapitolu 16 igħid hekk:

Fil-każ ta' fond kummerċjali mikri qabel l-1 ta' Ġunju 1995, bħala inkwilin għandha tiġi meqjusa dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju 2008 kif ukoll il-konjuġi tiegħu jekk jgħixu flimkien u mhux separati legalment kif ukoll wara l-mewt tal-imsemmi inkwilin, l-eredi tiegħu li jkunu jiġu minnu mid-demm jew biż-żwieġ sal-grad ta' kuġini inklussivament:

Iżda l-kera ta' fond kummerċjali li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju 1995 għandu f'kull każ jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew jgħaddu mill-1 ta' Ġunju 2008 sakemm ma jkunx sar kuntratt ta' kiri li jistipula żmien determinat. Meta kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995, tkun mogħtija għal żmien determinat u fl-1 ta' Jannar 2010, ikun għadu għaddej iż-żmien oriġinali *di fermo jew di rispetto* u ma tkunx għadha ġiet imġedda awtomatikament bil-liġi, allura f'dak il-każ għandhom japplikaw dak il-perjodu jew perjodi determinati fil-kuntratt. 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.

44. Mill-banda l-oħra, l-artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jgħid:

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

45. Fl-appell kostituzzjonali fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et** deċiż fl-24 ta' Ġunju 2016 intqal:

Fir-rigward, din il-qorti tosserva illi il-miżura leġiżlattiva tal-istat li tirregola l-użu tal-proprjeta tar-rikorrenti tissodisfa r-rekwiżit tal-legalità, stante li toħroġ mil-liġi u preċiżament id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69. Huwa paċifiku wkoll, li il-miżura għandha għan leġittimu in kwantu dawk id-dispożizzjonijiet huma intiżi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni soċjali fejn l-istati membri għandhom marġni ta' diskrezzjoni wiesgħa, iżda mill-banda jirriżulta manifest li hemm ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalità meta naxxenti mid-differenza kbira li teżisti bejn l-ammont ta' kera perċepit mir-rikorrenti ta’ €4,277.80, fis-sena u min-naħa l-oħra l-valur lokatizju fis-suq ħieles l-ammont annwu ta' €159,350, kif stabbilit mill-perit tekniku. Għaldaqstant,

din il-qorti taqbel mal-konklużjoni raġġunata mill-ewwel qorti li din id-diskrepanza fil-kera perċepita mir-rikorrenti skont il-ftehim lokatizju, Liema kerha tinsab protetta bil-liġi speċjali tal-kera fuq indikata, u dik potenzjalment perċepibbli fis-suq ħieles jimponu fuq ir-rikorrenti piż eċċessiv u sproporzjonat. Dan joħloq żbilanċ inġust u manifest bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u d-dritt tal-propjetà tar-rikorrenti.

Rigward l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 din il-qorti tosserva li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort ta' sitwazzjoni tar-rikorrenti, in kwantu dawn ilhom żmien twil jissubixxu l-leżjoni ta' dritt fundamentali tagħhom...........

46. F'dan il-każ il-Qorti għandha quddiemha kemm kien il-valur lokatizju tagħha kif kkonstat mill-Perit Tekniku fejn fl-ewwel rapport tiegħu irrefera l-ewwel għall-ħanut fl-ewwel sular f'Kingsway Palace, fejn il-ħanut in kwistjoni ġie stmat b'valur lokatizzju ta' €7425 fis-sena 2022 meta għal dan il-ħanut kien jitħallas €882.35 fis-sena. Fit-tieni deskrizzjoni tiegħu il-Perit Tekniku iddeskriva kmamar servuti bil-lift għal kull livell li jistgħu jiġu utilizzati bħala uffiċini, fl-ammont ta' kera annwu ta' €16,425 fis-sena 2022, meta l-kera li kienet qed titħallas għal dawn il-kmamar kienet ta' €931.75 fis-sena. Il-Perit Tekniku kompla jiddeskrivi kamra fil-livell tat-tieni sular b'kera annwu ta' €2340 fis-sena 2022, u kamra fil-livell tat-tielet sular b'kera annwu ta' €300 fl-istess sena.

47. Minn din il-valutazzjonijiet u mill-eskussjoni tal-Perit Tekniku, jidher evidentement li kien hemm diskrepanza kbira bejn il-kera xieraq skont il-valur fis-suq determinat minnu għall-kera li kienet qed tirċievi s-soċjeta rikorrenti għall-istess fondi.

48. Ħareġ ċar li l-fondi in kwistjoni kienu qed jintużaw għal għanijiet strettament kummerċjali. L-interess ġenerali u l-interess soċjali dwar il-kontroll tal-valur tal-kera, kif deskritt fir-risposta tal-Avukat tal-Istat biex jippreserva l-vijabilità ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, ma kienx daqstant pronunzjat. Konsegwentement is-setgħa tal-Istat li kkontrolla l-użu tal-propjretà għall-għan soċjali ma tistax titqies li twettqet b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid u l-inkwilin. Għal dan il-għan, il-Qorti tqis li t-test tal-bilanċ u proporzjonalità marbut mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-KEDB ma ġiex sodisfatt.

49. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti tqis li s-soċjeta rikorrenti fil-fatt ġarrbet ksur tal-jedd fundamentali tagħha għat-tgawdija ta' ħwejjiġha kif imħares taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-KEDB billi kienet kostretta ġġorr piż sproporzjonat u inġust li jiġġustifika l-

pretensjoni ta' ksur ta' drittijiet fundamentali kif protetti bl-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-istess Konvenzjoni.

Għalhekk il-Qorti sejra tilqa’ l-ewwel talba tas-soċjeta rikorrenti kif bażata fuq l-allegat ksur ta' jedd fondamentali msejjes fuq l-Artikolu Wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-KEDB, filwaqt li tirrespinġi it-tieni, it-tielet u r-raba’ eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat u safejn mhux inkompatibbli mal-motivazzjonijiet imsemmija, tiċħad ukoll is-seba’, it-tmien, id-disa', l-għaxar, il-ħdax u t-tnax-il eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat.

Inoltre, il-Qorti sejra tiċħad ukoll l-għaxar eċċezzjoni tas-socjeta intimata Pearl’s Gowns Limited limitatament u b’referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-KEDB.

<u>**It-talba rikorrenti safejn bażata fuq l-Artikolu 41 tal-KEDB**</u>

50. Fit-talbiet tagħha s-soċjetà rikorrenti sejset parti minnhom fuq l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea u sostniet li sofriet leżjoni tad-drittijiet fundamentali taħt dan l-artikolu. Fis-sottomissjonijiet, is-soċjetà rikorrenti ma elaboratx fuq dan il-punt.

51. L-artikoli 41 tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali jgħid hekk:

> Jekk il-qorti ssib li kien hemm ksur tal-Konvenzjoni jew tal-Protokolli tagħha, u jekk il-liġi interna tal-parti l-oħra kontraenti kkonċernata tippermetti biss riparazzjoni parzjali, il-qorti għandha tagħti sodisfazzjon xieraq lill-parti leża jekk jkun neċessarju.

52. Dan l-artikolu mhux inkorporat fil-liġi domestika Maltija bħall-artikoli l-oħra tal-KEDB. Għalhekk ma setax jiġi invokat mis-soċjetà rikorrenti favur tagħha.[9]

---

[9] Fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru 2016, **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella et vs. Avukat Ġenerali et** ingħad:

> Il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali u l-Protokolli magħmula taħtha huma parti mil-liġi domestika ta' Malta, sa fejn huma inkorporati fl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319) u l-artikolu 41 tal-konvenzjoni ma ġiex hekk inkorporat. Barra minn hekk, huwa ovvju li dak l-artikolu huwa indirizzat lill-Qorti Ewropea tad-drittijiet tal-bniedem u mhux lill-qrati domestiċi.

(Ara wkoll **Maria Faima Vassallo et vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fis-17 ta' Ġunju 2020; **Grace Micallef et vs. Maria Carmela Depasquale et** (681/2021) deċiża mill-Prim' Awla Sede Kostituzzjonali fit-8 ta' Ġunju 2022.

53. Għaldaqstant, dak mitlub ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma japplikax għall-każ in eżami. Konsegwentement, b'referenza għall-artikolu 41 kull fejn huwa indikat fit-talbiet, it-talbiet ma jistgħux jintlaqgħu abbażi ta' dan l-artikolu tal-Konvenzjoni Ewropea.

Konsegwentement il-Qorti sejra tilqa' l-erbatax-il eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

<u>It-talba għal Kumpens</u>

54. Stabbilit li seħħ ksur, il-Qorti ser tipprovdi għal kumpens a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

55. Irid jiġi stabbilit minn meta sa meta għandu jiġi kkalkulat il-kumpens.

56. Bħala regola, il-ġurisprudenza tistabbilixxi li l-kumpens għal ksur tad-drittijiet tal-bniedem bħal dawk invokati f'dan il-każ, kellhom jiġu kalkolati mid-data tad-dħul fis-seħħ fil-Liġi Maltija tal-KEDB. Is-soċjeta rikorrenti talbet li l-kumpens jiġi kalkulat mill-1966 sal-lum. Għalkemm din il-Qorti diversament presjeduta kienet laqgħet it-talba sabiex il-perit tekniku jagħmel il-komputazzjoni tal-valur lokatizju tiegħu skont kif mitlub mis-soċjeta rikorrenti, din il-Qorti tqis li għandha żżomm mal-parametri stabbiliti f'każijiet simili, inkluż dawk tas-soċjeta rikorrenta fejn minkejja li l-kirja tkun bdiet ferm qabel l-1 ta' Mejju 1987, il-kumpens għall-ksur aċċertat jibda jiġi jiddekorri minn dik id-data il-quddiem.

57. Punt iżjed spinuż jirriżulta li huwa sa meta dan il-kumpens kellu jiġi kalkulat. L-Avukat tal-Istat issottometta li, f'dan il-każ, jekk semmai kellu jingħata kumpens għal ksur, dan ma kellux imur iżjed il-bogħod mis-sena 2007. Dan peress li f'dik is-sena ġie pruvat li soċjetà intimata kienet kisret waħda mill-kundizzjonijiet lokatizjoni pattwiti fil-kuntratt tal-lokazzjoni mas-soċjeta rikorrenti u li in bażi tagħha, sussegwentement, b'sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) tat-8 ta' Marzu 2023 is-soċjeta intimata kienet ġiet żgumbrata mill-fondi de quo. L-Avukat tal-Istat sostna li ġaladarba kien hemm rimedju effettiv għas-soċjeta rikorrenti li wassal għall-

iżgumbrament tas-soċjetà konvenuta mill-fondi kollha mertu ta' din il-vertenza, l-Istat ma kellux jirrispondi għal leżjoni ta' dritt fondamentali mis-sena 2007 ‘il quddiem.

58. Minn naħa tagħha s-soċjetà rikorrenti opponiet għal dan l-argument tal-Avukat tal-Istat, u rreferiet għall-kawżi diġà deċiżi mill-Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) (790/2021) u (791/2021), fejn f'dawn il-kawżi ingħata kumpens konsiderevoli għas-snin li fihom is-soċjetà rikorrenti ipperċepiet kera irriżorja komparat mal-kera xieraq skont il-valur fis-suq sal-aħħar.

59. Din il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) tat-8 ta’ Marzu 2023 fejn din ikkonfermat is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera li kien ordna l-iżgumbrament tas-soċjeta intimata mill-fondi meritu ta’ din il-kawża wara li qies li t-trasferiment tal-ishma kollha fis-soċjeta intimata mill-ġja azzjonisti tagħha lil ċertu Vincent Farrugia u V.F Group Limited fil-15 ta’ Frar 2007 kien jammonta għal sullokazzjoni tal-kirja mingħajr il-kunsens tas-sid, liema possibilita ta’ sullokazzjoni mingħajr kunsens tas-sid kienet vjetata espressament fil-kuntratti ta’ lokazzjoni. Din l-azzjoni għall-iżgumbrament tas-soċjeta intimata inbdiet b’rikors ġuramentat tas-6 ta’ Novembru 2018. Għalkemm il-bażi legali għal din l-azzjoni mis-soċjeta rikorrenti kontra s-soċjeta intimata kienet l-artikolu 1614 tal-Kodiċi Ċivili li kien ġie sostitwit bl-Att X tal-2009, il-Qorti tal-Appell kellha dan xi tgħid fir-rigward:

> 12. Il-Qorti ma taqbilx, u tgħid li l-Bord kien korrett fid-deċiżjoni tiegħu meta għażel li ma jikkunsidrax id-disposizzjonijiet tal-imsemmi subartikolu. Tgħid li l-Bord qabel xejn għamel riferiment siewi tassew għall-iskritturi esebiti mis-soċjetà appellata, u li jinsabu a *fol. 7* sa *fol.* 9 tal-atti tal-Bord, għaliex il-partijiet hemmhekk għamluha ċara li ma setgħet issir l-ebda sullokazzjoni tal-kirja tal-fondi in kwistjoni. Il-Qorti tirrileva li m’hemm l-ebda dubju għalhekk li diġà minn dak iż-żmien li saret il-kirja oriġinali, **is-soċjetà appellata kienet taf li kienet marbuta li ma tagħmel l-ebda sullokazzjoni tal-fondi, anki permezz tad-disposizzjonijiet tal-liġi, iżda kienet ċara wkoll il-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna dak iż-żmien dwar dak li jista’ ukoll jikkostitwixxi sullokazzjoni, jiġifieri fejn l-inkwilin oriġinali jiżvesti ruħhu mill-kontroll tan-negozju u ma jibqgħalu l-ebda interess fih u fil-fond.**[10] B’hekk fid-dawl ta’ dan, il-Qorti ma tistax toqgħod lura milli tgħid li huwa fallaċi għal kollox l-argument tas-soċjetà appellanta li l-iskritturi ta’ kirja jonqsu milli jipprovdu għall-eventwalità ta’ trasferiment ta’ ishma. **Għalhekk ukoll l-Qorti tasal biex tgħid li l-Bord seta’ wasal għall-istess konklużjoni saħansitra anki mingħajr l-applikazzjoni tal-artikolu 1614**

[10] Enfażi miżjuda minn din il-Qorti.

tal-Kap. 16.[11] Madankollu għandu jingħad li llum wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi għall-artikolu 1614 tal-Kap. 16 permezz tad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, il-pożizzjoni tal-Qrati ġiet ikkristallizzata fil-liġi tagħna b'mod ċar u inekwivoku, fejn is-subartikolu 1614(3) tal-Kap. 16 saħansitra stabbilixxa dak li għandu jitqies bħala sullokazzjoni fl-eventwalità ta' trasferiment *inter vivos* tal-ishma ta' kumpannija. Il-Qorti ma taqbilx mas-soċjetà appellanta fejn din qegħda tikkontendi li fil-każ odjern għandhom jiġu applikati d-disposizzjonijiet tas-subartikolu 39(3) tal-Att X tal-2009, għaliex kif diġà osservat aktar 'il fuq f'din is-sentenza, l-obbligu fuq is-soċjetà appellanta kien fis-seħħ ferm qabel l-1 ta' Ġunju, 2008, u l-imsemmi Att X tal-2009 ma mpona l-ebda obbligu ġdid fuqha.

13. Il-Bord fis-sentenza appellata, indirizza ukoll il-kwistjoni tal-kunsens o meno tas-soċjetà appellata, fejn għaraf li s-soċjetà appellanta kienet qegħda tinsisti li s-soċjetà appellata kienet taf bit-trasferiment tal-ishma, u aċċettat l-istess. Il-Bord osserva li din l-allegazzjoni ma kinitx tirriżulta mill-provi, u l-Qorti tgħid li fir-rikors tal-appell tagħha, is-soċjetà appellanta ma tindika l-ebda prova inekwivoka in sostenn tal-allegazzjoni tagħha. Il-Bord korrettement irrileva ukoll li s-soċjetà appellanta kienet naqset milli tgħarraf lis-soċjetà appellata bit-trasferiment tal-ishma tagħha, u l-Qorti tirrileva wkoll li dan mhux kontestat min-naħa tagħha. Il-Bord kompla jgħid li anki jekk dan il-fatt kien ġie kkomunikat lis-soċjetà appellata, tajjeb ferm osserva hawnhekk li ma kienx ġie ppruvat min-naħa tas-soċjetà appellanta li kien hemm il-kunsens tal-imsemmija soċjetà appellata. Il-Qorti tirrileva li kemm fl-iskrittura tal-1955, kif ukoll f'dik tal-1957, il-partijiet kienu ftehmu permezz tieni klawsola tagħhom b'mod ċar u inekwivoku, li l-inkwilini ma kienux permessi jissullokaw il-fond *"without the previous consent in writing4 of the Landlord"*. Fid-dawl ta' klawsola daqstant espliċita u ċara, kull prova u/jew sottomissjoni li tista' tressaq is-soċjetà appellanta in sostenn tal-allegazzjoni tagħha li s-soċjetà appellata kienet taf bit-trasferiment tal-ishma, ma tistax tiġi kkunsidrata. **Għalkemm hija tittanta targumenta kif ingħad diġà, li fl-iskritturi ta' kera m'hemm l-ebda riferiment għat-trasferiment ta' ishma, kif diġà ngħad anki minn din il-Qorti iktar 'il fuq f'din is-sentenza, il-ġurisprudenza qabel il-promulgazzjoni tal-Att X tal-2009 kienet ċara fejn stabbiliet li meta l-inkwilin jitlef il-kontroll tan-negozju u tal-fond u anki l-interess f'dan tal-aħħar, dan ifisser li tkun saret is-sullokazzjoni tal-fond. Għalhekk, fil-każ odjern fejn l-inkwilini oriġinali kienu ntrabtu li ma ssir l-ebda sullokazzjoni għajr bil-kunsens tas-sid, l-obbligazzjoni tal-inkwilini kienet ukoll fl-eventwalità tat-trasferiment tal-ishma tagħhom u huma kienu tenuti jottjenu tali kunsens qabel ma jittrasferixxu l-ishma fl-intier tagħhom lil terzi.**[12]

60. F'dan il-każ ġie oġġettivament ippruvat li l-Liġi li tirregola l-Kera kif kienet applikabbli għal dan il-każ kienet tikser il-jeddijiet tal-bniedem tas-sidien skont id-disposizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-KEDB,[13] ma kienx jippermetti li sid il-kera

[11] Enfażi miżjuda minn din il-Qorti.
[12] Enfażi miżjuda minn din il-Qorti.
[13] Qabel l-emendi relattivi.

jibbenefika minn kera li tirrifletti l-valur fis-suq tal-kera għal dak il-fond filwaqt li kien fiha restrizzjonijiet serji dwar il-possibilita li sid il-kera jieħu l-pussess lura tal-istess fond. Dawn ir-regoli ta' kontroll fuq il-kera kienu jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tas-sidien versu l-użu tal-proprjeta tagħhom waqt li kienu ta' żvantaġġ enormi fuq sid il-kera u vantaġġużi unikament versu l-inkwilin fi tgawdija ta' fond mikri bħala ħanut, għal skop kummerċjali li kien ilu iżjed minn ħamsin sena jħallas kera ferm iżjed baxxa minn dik li kienet kera ġusta.

61. Iżda fl-istess każ ġie wkoll pruvat li matul il-kors ta' din il-kirja is-soċjeta inkwilina kisret waħda mill-kondizzjonijiet tal-kirja bejn il-partijiet. Minħabba dan il-ksur, anke taħt il-Liġi daqstant restrittiva li kienet tapplika dak iż-żmien, kien hemm lok sabiex is-sidien setgħu jeżerċitaw ir-rimedju ordinarju disponibbli għalihom biex ikunu jistgħu jieħdu lura l-pussess tal-fond mikri u b'hekk itemmu ħin qabel il-waqt is-sitwazzjoni ta' ksur li dik l-istess Liġi kienet qegħda ġġib fuqhom u li r-rikorrenti kienu qegħdin jattakkaw.

62. Allura hawnhekk l-ilment tal-Avukat tal-Istat jassumi rilevanza. Għandu l-Istat iwieġeb għal ksur tal-jeddijiet tal-bniedem marbuta mat-tgawdija tal-proprjeta privata u jħallas kumpens (anke ta' kirjiet kummerċjali) anke għal dak iż-żmien fejn ikun ġiet pruvat li l-inkwilin ikun ikkommetta ksur tal-kundizzjonijiet kontrattwali lokatizji u fejn allura l-vitma (dment li kienet diliġenti biżżejjed biex tassigura li l-kundizzjonijiet lokatizji kienu qegħdin jiġu mħarsa mill-inkwilin) setgħat teżerċita l-azzjoni ordinarja biex dak il-ksur ma jkomplix għaddej fil-konfront tagħha billi l-inkwilin jiġi żgumbrat u tkun għalhekk ħielsa li tikri dak il-fond b'rati kummerċjali?

63. F'dan il-każ ir-raġuni tal-ksur tal-kuntratt lokatizju seħħet fil-15 ta' Frar 2007.[14] Ġie pruvat ampjament li l-azzjonisti tas-soċjeta intimata ttrasferew l-azzjonijiet tagħhom kollha lil terzi b'mod li anke kif kienet l-interpretazzjoni ġurisprudenzjali dak iż-żmien, dan l-att kien jista' faċilment jitqies bħala forma ta' sullokazzjoni tal-istess fond. Peress li s-soċjeta intimata ma kienetx awtorizzata li tissulloka l-fond mingħajr il-kunsens tas-soċjeta rikorrenti, u ma rriżultax li dan il-kunsens ingħata, l-azzjoni tas-soċjeta intimata kienet allura tammonta għal ksur ta' waħda mill-kundizzjonijiet prinċipali tal-kuntratti ta' lokazzjoni bejn il-partijiet. Dan il-ksur kuntrattwali kien allura attribwibbli lill-azzjonisti tas-soċjeta intimata u mhux lis-soċjeta

[14] u allura wara l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXXI tal-1995.

rikorrenti jew lill-Istat Malti. Inoltre dan il-ksur, anke kif kienet l-interpretazzjoni ġurisprudenzjali dak iż-żmien, kien jista' faċilment jagħti lok lil sid il-kera biex jitlob lil Bord li Jirregola l-Kera sabiex jagħti l-permess tiegħu biex is-sid jieħu lura l-pussess tal-fond mingħand l-inkwilin fis-sensi tal-art 8 u 9(a) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

64. Fil-fatt għalkemm ir-raġuni tal-ksur kontrattwali seħħet fil-15 ta' Frar 2007, is-soċjeta rikorrenti bdiet l-azzjoni tagħha għall-iżgumbrament tas-soċjeta intimata b'rikors tas-6 ta' Novembru 2018. Is-soċjeta rikorrenti tgħid li ma kienetx taf b'din is-sullokazzjoni qabel. Iżda mix-xiehda ta' Donald Spiteri mogħtija quddiem dak il-Bord kien irriżulta li l-aħħar darba li s-soċjeta rikorrenti aċċettat il-kera mingħand is-soċjeta intimata kien fit-2 ta' Ġunju 2016 għall-perjodu l-1 ta' Lulju 2015 sal-31 ta' Diċembru 2015. Mix-xiehda ta' Francesco Apap Bologna mogħtija quddiem l-istess Bord irriżulta wkoll li meta xehed b'affidavit datat 12 ta' Ġunju 2019 huwa stqarr li kien sar jaf "reċentement" waqt li kien qed isir analiżi tal-kirjiet kollha li kien seħħ it-trasferiment tal-ishma kollha ta' Pearl's Gowns Limited fis-sena 2007 lil Vincent Farrugia u V.F Group Limited.

65. Din il-Qorti tista' tifhem li l-azzjonisti preċedenti ta' Pearl's Gowns Limited jew Vincent Farrugia jew V.F Group Limited ma qalux lis-soċjeta rikorrenti li kien sar dak it-trasferiment tal-ishma fi Frar 2007. Iżda mill-banda l-oħra dan ma jfissirx li s-soċjeta rikorrenti ma kellhiex obbligi li, bħala missier tajjeb tal-familja, tivverifika regolarment jekk u safejn is-soċjeta inkwilina kienetx qegħda taqdi l-obbligi kontrattwali kollha mistennija minnha. Ġie pruvat li mill-15 ta' Frar 2007 seħħ avveniment li bis-saħħa tiegħu, bl-użu tar-rimedju ordinarju skont il-Liġi viġenti dak iż-żmien, is-soċjeta rikorrenti setgħet tieħu azzjoni biex il-ksur tal-jeddijiet proprjetarji tagħha naxxenti mill-effetti tat-tħaddim ta' kuntratt ta' lokazzjoni siglat iżjed minn ħamsin sena qabel u regolat b'liġijiet restrittivi ħafna, jiġi fi tmiemu. Din l-azzjoni kienet twassal biex is-soċjeta rikorrenti tieħu l-pussess tal-fond lura u twaqqaf il-ħsara li kienet qegħda ssirilha minħabba li kienet marbuta taċċetta kera li kien baxx għall-postijiet u ż-żminijiet relattivi. Din l-azzjoni għar-ripresa tal-fond kienet disponibbli għaliha li kieku, bħala missier tajjeb tal-familja, ivverifikat regolarment il-memorandum and articles of association tal-kumpanija intimata mir-reġistri pubbliċi disponibbli.

66. Dan jidher li għamlitu, però mhux qabel Ġunju 2016, meta allura kienu laħqu diġà għaddew disa' snin mid-data tat-trasferiment

tal-ishma fil-kumpanija konvenuta. Imbagħad l-azzjoni intentata minnha għall-iżgumbrament ġiet magħmula iżjed minn sentejn wara b'rikors tas-6 ta' Novembru 2018.

67. Din il-Qorti tifhem li s-soċjeta attriċi setgħet ma kienetx taf bis-sullokazzjoni mill-ewwel. Iżda mill-banda l-oħra li kieku bħala sid tal-fond mikri eżerċitat id-diliġenza mistennija minnha, ma kienx ikun diffiċli tinduna li kien hemm trasferiment tal-ishma tas-soċjeta intimata. Il-Qorti tqis li bħala sid ta' fond kummerċjali mikri lil soċjetà kummerċjali oħra, is-soċjeta rikorrenti kellha tkun iżjed proattiva fis-sorveljanza tal-ottemperanza mal-kundizzjonijiet lokatizji da parti tas-soċjeta intimata – aktar u aktar meta kienet tqis ir-relazzjoni kuntrattwali ta' bejniethom bħala li kienet tant opprimenti għad-drittijiet tagħha minħabba ċerti aspetti tal-liġi li kienet tirregola dak il-ftehim.

68. Daqskemm allura f'dan il-każ il-Qorti tista' temmen li s-soċjeta intimata "ħbiet" is-sullokazzjoni mis-soċjeta rikorrenti sa minn dakinhar li saret, daqstant ieħor temmen li s-soċjeta rikorrenti bl-eżerċizzju ta' diliġenza ordinarja kellha tintebaħ hi minn jeddha li kien seħħ event ta' sullokazzjoni madwar disa' snin qabel ma jirriżulta mill-atti li sar xi ħaġa li turi d-dissens tagħha għal dan.

69. F'dan il-kuntest allura l-Qorti ma tqisx li f'dan il-kwadru għandu jkun l-Istat Malti li jikkumpensa lis-soċjeta rikorrenti għall-ksur tal-jeddijiet fundamentali proprjetarji tagħha <u>anke għal dak iż-żmien li jiġi wara li seħħet din is-sullokazzjoni</u> : meta l-eżistenza ta' din is-sullokazzjoni setgħet tiġi mikxufa faċilment mis-soċjeta rikorrenti bi spezzjonijiet regolari tal-istatut u d-dokumenti reġistrati tal-kumpanija intimata u fejn allura anke skont kif kienet il-liġi speċjali tal-kera u l-interpretazzjoni tagħha f'dak iż-żmien, is-soċjeta rikorrenti kellha diġà rimedju ordinarju disponibbli għaliha biex twaqqaf dik il-kirja.

70. L-Istat Malti ma għandux iħallas lil sid privat ta' kirja kummerċjali <u>anke fejn dan kellu rimedju ordinarju disponibbli għalih</u> u li bl-eżerċizzju tiegħu setgħa waqqaf il-kawża tal-ksur u tad-dannu finanzjarju li huwa kien qiegħed kostrett isofri. Altrimenti ikun ifisser li sid ta' fond kummerċjali setgħa jistrieħ fuq kumpens għal kirja kummerċjali mill-Istat anke fejn huwa stess setgħa jnaqqas id-dannu li in bażi tiegħu kien qiegħed jagħmel l-ilment kontra l-Istat; u wkoll li l-Istat Malti jkun kostrett iħallas danni għal kirjiet kummerċjali inġenti anke fejn is-sid ta' dak il-fond setgħa kellu rimedju disponibbli għalih

snin qabel ma ntebah b'fatti li setgħu jagħtuh dak ir-rimedju li huwa stess setgħa kixef u sar jaf bihom kieku uża diliġenza u attenzjoni rikjeta minnu anke f'dawk iż-żminijiet li fih ikunu seħħew il-fatti li jagħtu lok għall-eżerċizzju ta' dak ir-rimedju ordinarju. Ifisser ukoll li l-Istat Malti jkun kostrett iħallas kumpens għal ksur ta' jeddijiet tal-bniedem anke għal perjodu fejn allura s-sid setgħa kellu wkoll mezzi oħra biex jirkupra d-danni sofferti minnu mhux minħabba raġunijiet attribwibbli għall-Istat Malti, iżda minħabba nuqqasijiet kommessi mill-inkwilin.

71. Dawn il-konsiderazzjonijiet iwasslu lil din il-Qorti tikkonkludi li f'dan il-każ, fid-dawl tal-provi prodotti fih li juru kif żvolġew il-fatti, ikun ferm inġust fuq l-Istat Malti li jkun kostrett iħallas kumpens ukoll anke għal dak iż-żmien fejn jiġi pruvat li s-sid kellu rimedju ordinarju disponibbli u faċilment eżerċitabbli minnu li kieku uża iżjed attenzjoni fis-sorveljanza tat-twettieq tal-obbligi kontrattwali kollha da parti tal-inkwilin.

72. B'hekk il-Qorti sejra tagħti kumpens għal ksur tal-jeddijiet tal-bniedem lis-sidien għall-perjodu bejn l-1 ta' Mejju 1987 u l-15 ta' Frar 2007. Għal dak li seħħ qabel l-1 ta' Mejju 1987 l-Istat ma jistax jitqies responsabbli għalih; filwaqt li dak li seħħ wara l-15 ta' Frar 2007 f'dan il-każ l-Istat ma għandux ikun tenut responsabbli li jħallas għalih.

73. Skont ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar (fol 120 *et sequitur*), u il-valur lokatizju annwali tal-propjetà mertu ta' dan il-każ, għall-perjodu bejn is-sena 1987 sas-sena 2007 huwa kif ser jiġi indikat:

Għall-proprjeta, numru 1 kif deskritta mill-Perit Tekniku bħala ħanut, fond kummerċjali bl-isem Samsonite, f'Kingsway Palace

Sena 1987	€ 1,032
Sena 1988	€ 1,092
Sena 1989	€ 1,155
Sena 1990	€ 1,222
Sena 1991	€ 1,293
Sena 1992	€ 1,368
Sena 1993	€ 1,447
Sena 1994	€ 1,531
Sena 1995	€ 1,620
Sena 1996	€ 1,714
Sena 1997	€ 1,814

Sena 1998	€ 1,919
Sena 1999	€ 2,030
Sena 2000	€ 2,148
Sena 2001	€ 2,272
Sena 2002	€ 2,404
Sena 2003	€ 2,544
Sena 2004	€2 ,691
Sena 2005	€ 2,847
Sena 2006	€ 3,012
Sena 2007	€ 3,187

74. Fir-rapport tal-Perit Tekniku, it-tieni proprjeta, deskritt bħala il-fond sovrastanti, fil-livell tal-ewwel sular, li jintuza bħala store, il-kmamar u l-ambjent li jistgħu jintużaw bħala uffiċini huma valutati bil-kera lokatizja annwali segwenti:

Sena 1987	€ 1,439
Sena 1988	€ 1,439
Sena 1989	€ 1,439
Sena 1990	€ 1,439
Sena 1991	€ 1,907
Sena 1992	€ 1,907
Sena 1993	€ 1,907
Sena 1994	€ 1,907
Sena 1995	€ 1,907
Sena 1996	€ 2,528
Sena 1997	€ 2,528
Sena 1998	€ 2,528
Sena 1999	€ 2,528
Sena 2000	€ 2,528
Sena 2001	€ 3,351
Sena 2002	€ 3,351
Sena 2003	€ 3,351
Sena 2004	€ 3,351
Sena 2005	€ 3,351
Sena 2006	€ 4,443
Sena 2007	€ 4,443

75. Fir-rapport tal-perit tekniku, il-propjeta numru 3 deskritta bħala ambjent li jikkonsisti f'kamra fil-livell tat-tieni sular, valutata b'kera lokatizja annwali li hija s-segwenti:

Sena 1987	€ 205

Sena 1988	€	205
Sena 1989	€	205
Sena 1990	€	205
Sena 1991	€	272
Sena 1992	€	272
Sena 1993	€	272
Sena 1994	€	272
Sena 1995	€	272
Sena 1996	€	360
Sena 1997	€	360
Sena 1998	€	360
Sena 1999	€	360
Sena 2000	€	360
Sena 2001	€	477
Sena 2002	€	477
Sena 2003	€	477
Sena 2004	€	477
Sena 2005	€	477
Sena 2006	€	633
Sena 2007	€	633

76. Fir-rapport tal-perit tekniku l-proprjetà numru 4 deskritta bħala ambjent li jikkonsisti f'kamra fil-livell tat-tielet sular hija indikata b'valuri lokatizzji annwali li huma s-segwenti:

Sena 1987	€	39
Sena 1988	€	39
Sena 1989	€	39
Sena 1990	€	39
Sena 1991	€	52
Sena 1992	€	52
Sena 1993	€	52
Sena 1994	€	52
Sena 1995	€	52
Sena 1996	€	69
Sena 1997	€	69
Sena 1998	€	69
Sena 1999	€	69
Sena 2000	€	69
Sena 2001	€	92
Sena 2002	€	92
Sena 2003	€	92
Sena 2004	€	92

Sena 2005	€	92
Sena 2006	€	122
Sena 2007	€	122

77. Peress li din hija kirja kummerċjali il-Qorti sejra tagħmel referenza għall-ġurisprudenza reċenti fuq din il materja ta' kalkolu ta' kumpens pekunarju f'dan ir-rigward,[15] fejn kif deċiż ukoll f'diversi appelli kostituzzjonali oħra[16] il-komputazzjoni tal-kumpens għandha ssir skond il-kriterji stabbiliti f'paragrafi 103, 104, 105 tal-każ **Cauchi vs. Malta** (14013/19) deċiż mill-QEDB fil-25 ta' Gunju 2021.

---

[15] Fil-każ **Peter Bonnici pro et noe vs. Emanuel sive Noel Pace et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2022 ingħad:

> F'dan ir-rigward il-qorti tagħmel referenza għas-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Marshall & others vs Malta** deċiża fil-11 ta' Frar 2020, fejn proprju ġie ddikjarat illi fejn jirrigwarda kirjiet kummerċjali protetti bil-Kapitolu 69, huwa prattikament ineżistenti l-iskop leġittimu fl-interess pubbliku.
>
> Dwar interess pubbliku jew ġenerali, f'liġi li l-għan tagħha huwa li tipproteġi kirjiet kummerċjali intqal:
>
> ..... Il-protezzjoni ta' kirjiet kummerċjali hija fl-interess kemm tal-intrapriżi kummerċjali u kemm tal-konsumaturi u hija intiża sabiex tgħin u tissalvagwardja l-ekonomija tal-pajjiż. L-ewwel qorti kkunsidrat ġustament ukoll illi l-leġittimità ta' din il-miżura bdiet tonqos mal-medda tas-snin fid-dawl tal-iżvilupp ekonomiku u soċjali tal-pajjiż, u illi il-fatt li dawn il-miżuri mhumiex intiżi għall-protezzjoni ta' akkomodazzjoni soċjali huwa fattur relevanti għal-likwidazzjoni tal-kumpens dovut.

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

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

Il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ **L-Avukat Dr Anna Mallia et vs. Avukat tal-Istat et** deċiża fl-4 ta' Mejju 2022, ingħad:

> Tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxielhom iżommu l-proprjetà 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.

[16] Ara l-appelli kostituzzjonali **Joseph Cremona vs. Avukat tal-Istat et** deċiż fid-29 ta' Marzu 2023; **Camilleri Helen vs. Avukat tal-Istat et** deċiż fil-31 ta' Mejju 2023; **John Edward Vassallo et vs. Carmen Cardona et** deċiż fit-12 ta' Lulju 2023; **Godfrey Cosaitis vs. Avukat tal-Istat et** deċiż fid-9 ta' Ottubru 2023.

Kumpens pekunarju u non-pekunarju

78. In vista ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet u skond il-valutazzjonijiet fir-rapport tal-Perit Tekniku tal-qorti il-Perit Mario Cassar, il-komputazzjoni tal-kumpens ser tkun kif ġej:

79. Mill-1 ta' Mejju 1987 sal-15 ta' Frar 2007 (il-valuri lokatizzji annwali suċitati magħdudin kollha flimkien għall-erba proprjetajiet kif stmati mill-Perit Tekniku huwa **€95,689**.

80. Mill-insenjament tal-ġurisprudenza reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali minn din is-somma ser isir tnaqqis ta':

30% għall-għan leġittimu tal-liġi = €28,706.
Mill-€95,689 irid jitnaqqas dan l-ammont ta' €28,706 = €66,984

81. Minn din is-somma ser jerġa' jitnaqqas ammont ta' 20%, rappreżentanti l-inċertezza tar-rikorrenti kien ikollhom sabiex jirnexxilhom iżommu l-propjetà mikrija matul iż-żmien kollu ikkonċernat.

20% għall inċertezza tar-rikorrenti sabiex jikru l-fond matul il-perjodu kollu hawn fuq imsemmi €66,984 = €13,397.
Mis-€66,984 iridu jitnaqqsu l-ammont ta' €13,397 = €53,587.

82. Minn dan l-ammont ta' €53,587 irid jitnaqqas l-ammont ta' kera ipperċepita matul is-snin.

83. Il-kera ipperċepit bejn Mejju 1987 u Frar 2007 bażat fuq dak mistqarr u pruvat f'dan il-każ għall-ambjenti kollha mikrija kien jammonta għal €31,630.

84. Ghalhekk, mill-ammont ta' €53,587 irid jitnaqqas l-ammont ta' kera imħallsa, ossija l-ammont totali ta' €31,630 ekwivalenti għal €21,957.

85. Għalhekk, l-ammont ta' danni pekunarji jammontaw għal €21,957.

86. Din il-qorti tikkunsidra illi għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €5,000 bħala kumpens non-pekunarju.

87. Għalhekk il-kumpens totali pekunarju u non pekunarju huwa ta' **<u>€26,957</u>**.

88. Dan il-kumpens għandu jitħallas mill-intimat Avukat tal-Istat.

Deċide

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, il-Qorti qegħda :

1. **Tilqa' il-ħames, is-sitt u l-erbatax il-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, filwaqt li safejn mhux kompatibbli mal-motivazzjonijiet imsemmija iżjed il-fuq tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet sollevati minnu;**

2. **Tilqa' r-raba' eċċezzjoni tas-soċjeta intimata filwaqt li safejn mhux kompatibbli mal-motivazzjonijiet imsemmija iżjed il-fuq, tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet sollevati minnha;**

   u

3. **Filwaqt li tiċħad it-tieni u t-tielet talbiet tas-soċjeta rikorrenti, kif ukoll tiċħad dik il-parti tal-ħames talba u s-sitt talba magħmula in bażi għall-artikolu 41 tal-KEDB;**

4. **Tilqa' parzjalment l-ewwel talba tar-rikorrenti billi tiddikjara li fil-konfront tas-soċjetà rikorrenti l-operazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-artikoli 3, 4, 9 u 12 illediet id-drittijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-KEDB (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u dan rigward il-proprjetajiet bin-numru 4, 20, 13, 14, 15, 16 u K f'Kingsway Palace, Triq ir-Repubblika, Il-Belt Valletta u dan kif sejjer jiġi dikjarat iżjed l-isfel; <u>iżda tiċħadha f'dik il-parti fejn allegat tali ksur ukoll taħt </u>l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;**

5. **Tilqa' r-raba' talba tas-soċjeta rikorrenti fis-sens li minħabba l-operattivita tal-Liġijiet speċjali tal-Kera kif imsemmija iżjed il-fuq, fil-qafas ta' dak li sejjer jiġi dikjarat iżjed l-isfel, tiddikjara lil**

Avukat tal-Istat responsabbli li jħallas kumpens pekunarju u non-pekunarju għall-okkupazzjoni tal-fondi imsemmija bi vjolazzjoni tad-drittijiet tas-soċjeta rikorrenti;

6. Tilqa' l-ħames talba limitatament a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-KEDB u b'hekk tillikwida kumpens għal danni pekunarji u non-pekunarji għall-perjodu bejn l-1 ta' Mejju 1987 u l-15 ta' Frar 2007 fl-ammont ta' sitta u għoxrin elf ħames mija sebgħa u disgħin euro (€26,597);

7. Tilqa' s-sitt talba limitatament a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-KEDB u b'hekk tikkundanna l-Avukat tal-Istat sabiex iħallas dan l-ammont ta' sitta u għoxrin elf ħames mija sebgħa u disgħin euro (€26,597);

   Bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sal-ġurnata tal-pagament effettiv u bl-ispejjeż ta' din il-kawża wkoll ikunu a karigu tal-Avukat tal-Istat.

Aaron M. Bugeja
Imħallef

Christianne Borg
Deputat Reġistratur