PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **235/2024 AD**

B. TAGLIAFERRO AND SONS LIMITED (C-817)

VS

(1) L-AVUKAT TAL-ISTAT;
(2) IL-MEXXEJ TAL-PARTIT LABURISTA L-ONOR PRIM MINISTRU ROBERT ABELA
(3)IL-PRESIDENT TAL-PARTIT LABURISTA DR RAMONA ATTARD
LKOLL BĦALA GĦAN-NOM U IN RAPPREŻENTANZA TAL-PARTIT LABURISTA
U B'DIGRIET TAS-16 TA' JANNAR 2025 DR RAMONA ATTARD ĠIET SOSTITWITA B'DR ALEX SCIBERRAS U
(4)IL-KUMITAT LOKALI TAL-PARTIT LABURISTA TAL-PIETA' MAGĦRUF UKOLL BĦALA L-MALTA LABOUR PARTY CLUB (PIETA');
GĦAL KULL INTERESS LI JISTA' JKOLLHOM

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, erbgħa (4) ta' Lulju 2025

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, inkluż l-Artikolu 1531J tal-Kap 16 u l-Avviż Legali 195 tal-2014 fid-dawl tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar it-tlettax (13) ta' Mejju 2024, is-soċjeta' **B. Tagliaferro and Sons Limited** ippremettiet:

    a. *Illi s-soċjeta' esponenti hija l-propjetarja tal-proprjeta` fl-indirizz (5) Triq Marina, Pieta. Din il-proprjeta` hija preżenzjalment okkupata mill-Partit Laburista, b'dan illi huwa użat bħala każin bil-kera ta' €186.35 fis-sena jitħallsu kull sitt xhur bil-quddiem. L-iskadenza li tmiss tagħlaq fl-1 t'Ottubru, 2024.*

    b. *Illi l-kirja hija regolata mill-iskrittura tat-28 ta' Marzu, 1978, kopja **Dok A**, li r-rikorrenti ffirmat ma' Joseph Sciberras, dak iż-żmien deputat tal-Partit Laburista li kien lest jagħmel xi xogħlijiet biex l-fond jiġi użat bħala każin tal-Partit Laburista. Il-fond kien inkera għal-tliet (3) snin mill-1 t'April 1978 u imbagħad kien hemm opzjoni li l-kuntratt jiġi estiż għal tliet (3) snin oħra. Eventwalment, kien hemm ċessjoni tad-drittijiet tal-inkwilin taħt l-istess skrittura lill-Partit Laburista u l-kera, diment illi kienet protetta taħt il-liġi, baqgħet tiġġedded awtomatikament skont il-liġi.*

    c. *Illi r-rikorrenti kienet sfurzata tidħol f'dan il-ftehim ta' kera billi, fil-31 ta' Mejju 1977 ħarġet ordni ta' rekwiżizzjoni fuq il-fond u l-fond in kwistjoni kien ġie allokat lil ċertu Alex Zammit. Wara li Zammit kien ħareġ temporanjament mill-fond sabiex isiru tiswijiet lill-binja mir-rikorrenti kif mitluba mid-Dipartiment tad-Djar (illum l-Awtorita` tad-Djar), l-istess sabiex baqa' jsus sabiex jerġa jidħol ġewwa l-fond. Il-kumpannija*

rikorrenti kienet talbet darbtejn sabiex il-fond jiġi derekwiżizzjonat, pero wara t-tieni rifjut, ġiet avviċinata mill-imsemmi Joseph Sciberras li talabha l-post. Wara li ġie ffirmat l-imsemmi ftehim tal-1978, il-kumpannija rikorrenti ma kinitx semgħet iktar mingħand Zammit, u d-Dipartiment tad-Djar ma ordnatilhiex idaħħal lil Zammit fil-post. Wara li sar l-imsemmi ftehim, ħarġet ordni ta' derekwiżizzjoni fit-12 ta' Diċembru 1978.

d. *Illi huwa evidenti li, tenut kont tal-valur tal-fond u tal-valur lokatizzju tal-istess fond kif ser jiġi ppruvat fit-trattazzjoni ta' din il-kawża, il-kera li qiegħda tiġi offruta mill-Partit Laburista tramite l-Malta Labour Party Club (Pieta`) lir-rikorrenti għall-kontinwat pussess u użu tal-fond imsemmi hija ta' ammont irriżorju u li bl-ebda mod ma jirrifletti kumpens xieraq fid-dawl tal-valur reali tal-istess fond.*

e. *Illi bl-applikazzjoni tal-artikoli viġenti tal-Kodiċi Ċivili, preċiżament, l-Artikolu 1531J, din il-kera li għadha qed tiġi offruta mill-Malta Labour Party Club lir-rikorrenti bħala kera relattiva għall-pussess u l-użu tal-fond de quo bħala każin, għadha regolata bil-Liġijiet tal-Kera kif kienu fis-seħħ qabel l-ewwel (1) ta' Ġunju 1995.*

f. *Illi l-effett dirett tal-applikazzjoni tal-Artikolu 1531J, kien li ma jippermettix lir-rikorrenti la tirrevedi l-kera u wisq anqas li tittermina l-kirja tal-fond de quo kif għandhom dritt jagħmlu proprjetarji ta' bini ieħor u dan, bi preġudizzju serju lejn id-drittijiet tagħha għall-godiment tal-proprjeta' tagħha jew ta' kumpens xieraq. Dan qiegħed jingħad iktar u iktar meta wieħed jikkunsidra li l-kontroll ta' użu f'dan il-każ lanqas ma jista' jingħad illi kien għal xi skop fl-interess pubbliku bħal meta jkun hemm kontroll ta' użu fl-interess tal-akkommodazzjoni soċjali.*

g. *Illi għalhekk, ir-rikorrenti hija effettivament imċaħħda mit-tgawdija tal-fond de quo mingħajr m'hija mħallsa kumpens xieraq. B'hekk, hija qegħda tiġi penalizzata minħabba l-fatt li l-proprjeta' tagħha qiegħda tintuża bħala każin ta' partit politiku;*

h. *Illi l-bilanċ li tirrikjedi l-liġi f'każijiet ta' kontroll ta' użu ta' proprjeta' favur l-interess pubbliku, ma ntlaħaqx fil-kawża odjerna u l-fatt li s-sitwazzjoni ġiet biss parzjalment trattata meta ġew ippromulgati regolmenti li jipprovdu li l-ammont ta' kera f'każijiet fejn il-fond ikun mikri lill-każini togħla xi ftit awtomatikament skont ir-regolamenti u ċioe l-A.L. 195 tal-2014, iżda dan ma jnaqqas xejn mill-fatt li r-rikorrenti ġarrbet (u għadha qed iġarrab) leżjoni tad-drittijiet tagħha qabel ma ġew ippromulgati dawn ir-regolamenti u emendi fil-liġi.*

i. *Illi s-sitwazzjoni llum ma tħarisx id-drittijiet tal-esponenti u dan għaliex tali regolamenti xorta waħda ma jipprovdux kera raġjonevoli u adegwata għaliex baqgħu marbutin mal-ammont ta' kera antika u b'hekk iħallu disproporzjon u disparita' qawwija bejn l-awment kontemplat fir-regolamenti u l-valur attwali tal-proprjeta', kif ukoll il-valur lokatizzju attwali u korrenti tal-propjeta'.*

j. *Illi għalhekk, jirriżulta manifestament illi filwaqt li l-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem, il-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Kostituzzjoni ta' Malta jipproteġu lir-rikorrenti kemm fil-pussess u fit-tgawdija tal-proprjeta' tagħham, il-liġi fis-seħħ qabel il-promulgazzjoni tar-regolamenti tal-2014 kif ukoll wara l-promulgazzjoni tal-istess, fir-rigward ta' fondi mikrija minn kull tip ta' każin tikser dawn id-disposizzjonijiet għaliex twassal biex persuni fil-posizzjoni tar-rikorrenti jiġu mtellfa fit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom mingħajr kumpens xieraq.*

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

   i) *l-fatti suesposti, kif ukoll l-fatt il-fatt illi jeżisti nuqqas ta' disposizzjonijiet legali li jintitolaw lir-rikorrenti sabiex tirrevedi l-istess kera u li tittermina l-kirja fi żmien stabbilit, ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li l-istess rikorrenti hija deprivata mit-tgawdija tal-proprjeta' privata tagħha mingħajr ħlas ta' kumpens xieraq*

u dan, bi ksur manifest tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem;

ii) *il-liġi, fis-seħħ illum wara l-introduzzjoni tar-regolamenti A.L. 195 tal-2014 ukoll tikser d-dritt fondamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-propjeta' tagħha peress illi ma jipprovdix kera adegwata, raġjonevoli u ġusta għall-użu tal-propjeta' tagħha; u*

iii) *Tillikwida kumpens xieraq u adegwat għal tali vjolazzjonijiet tad-drittijiet tal-bniedem;*

iv) *Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu tali ammont lir-rikorrenti;*

v) *Tagħti in oltre kull rimedju effettiv u opportun inkluż (pero mhux limitat għal), jekk ikun il-każ, l-izgumbrament tal-intimata/i mill-fond in kwistjoni jew fin-nuqqas, dikjarazzjoni li l-intimata/i ma jistgħux jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet relattivi tal-Kodiċi Civili sabiex jibqgħu in okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni.*

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar is-sittax (16) ta' Mejju 2024, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ġimgħa, tmienja u għoxrin (28) ta' Ġunju 2024, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datata erbgħa (4) ta' Ġunju 2024, l-intimat **Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

   a. *Illi in vena preliminari, is-soċjeta' rikorrenti għandha ġġib prova:*

      i. *Tat-titolu li għandha fuq il-proprjeta' bl-indirizz (5), Triq Marina, Pieta'; u*

ii. *Tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq hija regolata* ***bl-artikolu 1531J tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta****;*

b. *Subordinament u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-ilmenti tas-soċjeta' rikorrenti sa fejn għandhom x'jaqsmu mal-ħruġ u maż-żamma ta' xi ordnijiet ta' rekwiżizzjoni ma jistgħux jiġu mressqa kontra l-Avukat tal-Istat u dan għaliex hija l-Awtorita' tad-Djar, li skont l-****artikolu 24 tal-Att dwar l-Awtorita' tad-Djar (Kap 261 tal-Liġijiet ta' Malta)*** *assorbiet l-obbligi li qabel kienu jappartjenu lid-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali u qablu lis-Segretarju tad-Djar;*

c. *Illi preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju, is-soċjeta' rikorrenti tisħaq fit-tielet premessa tar-rikors promotur tagħha li hija ġiet sfurzata tidħol fil-kuntratt ta' kera. Għaldaqstant, is-soċjeta' rikorrenti messha nqdiet bl-azzjoni ta' rexissjoni tal-kuntratt abbażi ta' vjolenza kif imfissra fl-****artikoli 977 sa 980 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta****, u dan skont kif prospettat fl-****artikoli 1209, 1212, 1222 u 1223*** *tal-imsemmi* ***Kap 16*** *u mhux bil-kawża kostituzzjonali. B'hekk dina l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha u dan skont ma jipprovdu l-provisos għall-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u 4(2) tal-Konvenzjoni;*

d. *Illi mingħajr preġudizzju, ma jirriżultax li s-soċjeta' rikorrenti ġarrbet ksur tal-jedd tal-proprjeta' taħt l-****ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****. Ibda biex, kif mistqarr mis-soċjeta' rikrorenti stess fir-rikors tagħha, ir-relazzjoni tagħha mal-għaqda politika saret b'kuntratt ta' kera. Għalhekk m'għandniex każ ta' teħid jew deprivazzjoni ta' proprjeta' min-naħa tal-Istat billi r-relazzjoni ta' kera kienet tidher li hija imnissla mir-rieda ħielsa tal-partijiet involuti;*

e. *Illi minbarra dan, dwar l-ammont ta' kera li bħalissa jorbot il-każin, għalkemm jista' jkun li dan ma jirriflettix il-valur attwali tal-post mikri fuq is-suq, wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-*

kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Fuq kollox imbagħad, ladarba l-post inkera biex jintuża bħala każin huwa loġiku li l-valur attwali tiegħu għandu jibqa' jitqies bħala każin ta' din l-għamla, b'dana li r-rikorrenti ma jistgħux jispekulaw il-valur tal-kera daqslikieku l-fond kien qiegħed jintuża għal skopijiet kummerċjali;

f. *Illi taħt dan il-kuntest l-esponent ma jaqbilx mas-soċjeta' rikorrenti li l-leġislatur ma għamilx bidliet fil-konfront tal-każini. Għalkemm huwa minnu li fl-**Att X tal-2009** il-leġislatur ma riedx li l-każini jiġu trattati u regolati bħala kirjiet kummerċjali, min-naħa l-oħra pero l-leġislatur daħħal ir-**Regolamenti dwar il-Kundizzjonijiet tal-Kirjiet ta' Każini (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.13)** li permezz tagħhom l-Istat stabbilixxa bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid, tal-każini u tal-interess pubbliku;*

g. *Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tas-soċjeta' rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea,** b'dana li kull talba marbuta ma' dan l-artikolu mhix mistħoqqha;*

h. *Illi subordinament u mingħajr preġudizzju, is-soċjeta' rikorrenti qiegħda tattakka biss it-tħaddim tal-**artikolu 1531J tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**, li ġie introdott fil-liġi wara l-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** sabiex itejjeb is-sitwazzjoni ta'sidien tal-fondi mikrijin bħala każini. B'hekk dikjarazzjoni li l-**artikolu 1531J tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** huwa bi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ma tistax twassal għar-rimedji (iii)-(v) pretiżi mis-soċjeta' rikorrenti, iżda tista' twassal biss sabiex l-istess soċjeta' titpoġġa fi status quo ante ta' kirja protetta bil-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, liema kapitolu mhuwiex qiegħed jiġi attakkat bl-azzjoni de quo;*

i. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

6. Finalment, b'risposta datata disgħa (9) ta' Ġunju 2024, il-**<u>Mexxej tal-Partit Laburista l-Onorevoli Prim Ministru Robert Abela, il-President tal-Partit Laburista Dr Ramona Attard u l-Kumitat Lokali tal-Partit Laburista tal-Pieta'</u>** eċċepew:

    a. *Illi preliminarjament, l-esponenti m'għandhomx ikunu huma li jkunu ikkundannati bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem. In segwitu għal dak eċċepit, l-esponenti m'humiex il-leġittimi kuntradditturi u għaldaqstant għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju;*

    b. *Illi preliminarjament ukoll, is-soċjeta' rikorrenti għandha ġib prova tat-titlu li hi għandha fuq il-fond, liema fond qiegħed jiġi attakkat f'dawn il-proċeduri;*

    c. *Illi preliminarjament ukoll, is-soċjeta' rikorrenti trid tagħmel referenza għad-disposizzjonijiet legali li qegħdin jiġu attakkati fir-rikors promotur li skont l-istess soċjeta' rikorrenti qiegħdin jiksrulha d-drittijiet fundamentali tagħha;*

    d. *Illi bla preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, il-premessi tar-rikorrenti m'għandhomx mis-sewwa u huma nfondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt, u dan għas-segwenti raġunijiet;*

    e. *Illi l-esponenti għandhom titolu validu ta' lokazzjoni bis-saħħa tal-liġi li għadha viġenti;*

    f. *Illi anke jekk għas-saħħa tal-argument u għas-saħħa tal-argument biss, is-soċjeta' rikorrenti tingħata raġun, fis-sens li d-disposizzjonijiet tal-liġi vjolaw id-drittijiet fundamentali tagħha għall-proprjeta' mertu ta' dawn il-proċeduri. Dan ma jkunx ifisser li l-esponenti huma bla titolu lokatizju stante li dan it-titolu lokatizju joħroġ minn disposizzjonijiet tal-liġi li għadhom fis-seħħ. Għaldaqstant, ma jistax ikun hemm l-iżgumbrament bħala konsegwenza ta' dan;*

g. *Illi hekk kif jindika r-rikors promotur innifsu, r-relazzjoni li s-soċjeta' rikorrenti għandha mal-każin politiku esponenti hija regolata permezz ta' kuntratt ta' kirja, liema kuntratt ta' kirja huwa anness mar-rikors mertu għal din ir-risposta. Konsegwentement, is-soċjeta' rikorrenti ma tista qatt tilmenta li kien hemm teħid sfurzat ta' proprjeta' da parti tal-Istat;*

h. *Illi magħdud ma' dan, ma jista qatt jinstab li kien hemm xi ksur tal-jedd tal-proprjeta', dan għaliex kienet is-soċjeta' rikorrenti stess li għażlet li tidħol fi ftehim lokatizju u tirrimetti ruħha għad-disposizzjonijiet tal-liġi li jirregolaw it-tiġdid u ż-żieda fil-kera. Dan qiegħed jintqal fl-isfond li meta ġie ffirmat il-kuntratt tal-kirja, ossia fit-28 ta' Marzu tas-sena 1978, l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid ta' Kirja, Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien diġa' fis-seħħ;*

i. *Illi għall-ilment għal dak li għandu x'jaqsam mal-ammont u l-kundizzjonijiet tal-kera imressaq mis-soċjeta' rikorrenti, l-esponenti jirrimarkaw li kemm il-kwantum tal-kirja u kif ukoll il-kundizzjonijiet lokatizji ġew imposti minn sid il-kera stess bi qbil mal-każin supraċitat u dan mingħajr l-intervent tal-Istat. L-esponenti jirrimarkaw li ma kienx l-Istat li ddetta l-ammont tal-kirja u s-soċjeta' rikorrenti kienet ben konxja tal-kwantum tal-kera wara l-għeluq oriġinali tagħha. L-esponenti jirrimarkaw ukoll li ma kien hemm xejn xi jżomm lis-soċjeta' rikorrenti li tistabbilixxi awmenti perjodiċi tal-kirja. Ir-rikors promotur huwa intiż biss sabiex is-soċjeta' rikorrenti tieħu vantaġġ mis-suq tal-proprjeta';*

j. *Illi l-esponenti jirrimarkaw ukoll li l-leġislatur implimenta Regolamenti dwar il-Kundizzjonijiet tal-Kirjiet ta' Każini, Leġislazzjoni Sussidjarja 16.13, permezz ta' liema l-Istat stabbilixxa bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid, tal-każini u tal-interess pubbliku;*

k. *Illi l-esponenti jirrimarkaw li d-dispożizzjonijiet tal-liġi u kif ukoll dawk tal-Konvenzjoni Ewropea japplikaw indiskriminament għal kull min bħas-soċjeta' rikorrenti għandu proprjeta' li hija soġġetta għall-kirja ma' każin maħluq qabel l-1995. Għalhekk, is-soċjeta' rikorrenti ma tista qatt targumenta li hija ġiet żvantaġġjata meta mqabbla ma' ħaddieħor u dan għaliex ħaddieħor qiegħed jiġi trattat eżattament bħas-soċjeta' rikorrenti;*

l. *Illi mingħajr l-ebda preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandhomx ikunu huma li jbatu l-ispejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri stante li l-istess esponenti ma jistgħux ikunu kkastigati għax ottemporaw ruħhom ma' ordni leġittima tal-Liġi;*

m. *Illi jekk finalment dina l-Wisq Onorabbli Qorti ser tgħaddi sabiex tillikwida xi kumpens u/jew rimedju favur is-soċjeta' rikorrenti, tali kumpens u/jew rimedju m'għandux inaqqas b'xi mod id-drittijiet fundamentali tal-esponenti;*

n. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri hekk kif permessi mil-liġi.*

7. Waqt is-seduta tat-tmienja u għoxrin (28) ta' Ġunju 2024, is-soċjeta' rikorrenti talbet illi jiġi nominat Perit Tekniku sabiex jistma l-valur loaktizju tal-proprjeta' mertu tal-kawża f'intervalli ta' tliet snin mis-sena 1984 sas-sena 2024. Il-Qorti laqgħet it-talba rikorrenti u ħatret għal dan il-għan lill-**Perit Dr Konrad Xuereb**;

8. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar l-għaxra (10) ta' Settembru 2024, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar it-tmintax (18) t'Ottubru 2024.

Il-Qorti

9. Reġgħet rat ir-rikors tas-soċjeta’ rikorrenti datat tlettax (13) ta’ Mejju 2024, u d-dokumenti annessi miegħu;

10. Reġgħet rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat, datata erbgħa (4) ta’ Ġunju 2024;

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimati Mexxej tal-Partit Laburista et, datata sitta (6) ta’ Ġunju 2024;

12. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tat-tmienja u għoxrin (28) ta’ Ġunju 2024, fejn inħatar il-Perit Dr Konrad Xuereb bħala Perit Tekniku sabiex jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża b’intervalli ta’ tliet snin mis-sena 1984 sal-2024;

13. Rat l-affidavit ta’ **Milica Micovic**, a fol 44-45 tal-proċess, u d-dokumenti annessi miegħu, inkluż il-kopji tal-irċevuti tal-kera;

14. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb** a fol 99 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta’ din il-Qorti nhar l-għaxra (10) ta’ Settembru 2024 u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar it-tmintax (18) t’Ottubru 2024;

15. Rat l-affidavit ta’ **Charles Grech**, a fol 144-145 tal-proċess;

16. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tas-soċjeta’ rikorrenti datata ħamsa u għoxrin (25) t’April 2025 (a fol 146 *et seq* tal-proċess);

17. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-intimati Mexxej tal-Partit Laburista et, datata ħmistax (15) ta’ Mejju 2025 (a fol 184 *et seq* tal-proċess);

18. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata sebgħa u għoxrin (27) ta’ Mejju 2025 (a fol 201 *et seq* tal-proċess);

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

20. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. Prova tat-Titolu

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

22. Ġie ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et***[1] dwar eċċezzjoni identika għal dik in eżami:

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

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

kerrejja, hija meħtieġa prova tal-eżistenza ta' dik ir-relazzjoni.

23. Minkejja l-fatt illi jissolleva din l-eċċezzjoni, l-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu ma jagħmel l-ebda referenza għaliha, b'dana illi din il-Qorti tieħu l-impressjoni illi qiegħed jirtira l-istess. Fi kwalunkwe każ, din il-Qorti rat l-irċevuti tal-kera maħruġa mis-soċjeta' rikorrenti fil-konfront tal-Malta Labour Party Club, b'dana illi huwa ċar illi kienet is-soċjeta' rikorrenti illi kienet taġixxi u rikonoxxuta mill-intimati rappreżentanti tal-Partit Laburista bħala sidt il-kera;

24. Din il-Qorti tqis għalhekk din l-eċċezzjoni bħala **<u>sorvolata</u>** u sejra **<u>tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

B. <u>Prova illi l-Kirja hija mħarsa bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1531J tal-Kap 16</u>

25. Fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll illi s-soċjeta' rikorrenti għandha ġġib prova illi l-kirja hija mħarsa bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1531J tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

26. Il-Qorti rat illi l-irċevuti tal-kera jixhdu illi l-kirja ilha viġenti minn qabel l-ewwel (1) ta' Ġunju 1995, u mhux kontestat illi l-fond huwa mikri lil entita' politika. Għaldaqstant, din l-eċċezzjoni sejra titqies ukoll bħala **<u>sorvolata</u>**, u l-Qorti sejra **<u>tastjeni</u>** milli tiegħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

C. <u>L-Avukat tal-Istat mhuwiex Leġittimu Kuntradittur</u>

27. Fit-tielet paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi in kwantu l-ilmenti tas-soċjeta' rikorrenti għandhom x'jaqsmu mal-ħruġ u maż-żamma ta' xi ordnijiet ta' rekwiżizzjoni, ma jistgħux jiġu mressqa kontra l-Avukat tal-Istat, iżda kellhom jitressqu kontra l-Awtorita' tad-Djar;

28. Din il-Qorti rat illi huwa minnu illi s-soċjeta' rikorrenti għamlet referenza għall-fatt illi fil-31 ta' Mejju 1977 daħlet fis-seħħ Ordni ta' Rekwiżizzjoni fuq il-fond, u l-unika mezz illi kellha s-soċjeta' rikorrenti sabiex tinħareġ Ordni ta' Derekwiżizzjoni kien illi tidħol fi ftehim ta' kera ma' ċertu Joseph Sciberras għal perjodu ta' tliet (3) snin, illi kellu jiġġedded għal perjodu ieħor ta' tliet (3) snin, imbagħad sussegwentement baqa' jiġġedded *ex lege*. Infatti, l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni ħarġet wara li sar dan il-ftehim, u cioe fit-12 ta' Diċembru 1978;

29. Din il-Qorti rat illi l-ilment tas-soċjeta' rikorrenti ma jirrigwardax l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni *per se*, stante illi, fi kwalunkwe każ, il-fond ġie derekwiżizzjonat; iżda s-soċjeta' rikorrenti qed tilmenta mill-fatt illi daħlet f'kirja fl-1977 għal perjodu ta' żmien definit, illi baqgħet ma setgħet qatt toħroġ minnha per konsegwenza tal-liġi in vigore. Konsegwentement, din il-Qorti ma tarax illi hija l-Awtorita' tad-Djar illi kellha tkun il-leġittima kontradittriċi, u dan stante illi, hekk kif tajjeb issottometta l-Avukat tal-Istat stess, l-Awtorita' tad-Djar kienet tkun leġittima kontradittriċi li kieku l-azzjoni ma kinitx qed titlob is-sejbien li xi parti mil-liġi qed tikser il-jeddijiet fundamentali tas-soċjeta' rikorrenti, iżda kienet qed tallega li l-ħruġ u ż-żamma fis-seħħ ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni kienet qed tilledilha d-drittijiet fundamentali tagħha;

30. Għaldaqstant din il-Qorti hija tal-fehma illi din l-eċċezzjoni għandha tiġi **<u>respinta</u>**.

D. <u>Il-Partit Laburista mhux il-Leġittimu Kontradittur</u>

31. L-intimati l-Mexxej tal-Partit Laburista et isostnu wkoll illi mhumiex leġittimi kontradittturi, u li m'għandhomx ikunu huma li jkunu kkundannati bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem;

32. Il-fatt illi t-talbiet rikorrenti jirrigwardaw allegat ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, ma jfissirx illi l-intimati rappreżentanti tal-Partit

Laburista m'għandhomx interess ġuridiku fil-mertu tal-kawża. Dan tenut kont tal-fatt illi kwalsiasi dikjarazzjoni ta' din il-Qorti sejra taffettwa b'mod dirett ir-relazzjoni lokatizja ta' bejn is-soċjeta' rikorrenti u l-intimati rappreżentanti tal-Partit Laburista. Għaldaqstant, l-intimati rappreżentanti tal-Partit Laburista kellhom jingħataw ukoll l-opportunita' illi jressqu l-eċċezzjonijiet tagħhom għat-talbiet rikorrenti, kif ukoll illi jressqu l-provi kollha tagħhom in sostenn tal-istess, kif fil-fatt ngħataw. Dan, fuq kollox, għall-benefiċċju tagħhom stess, sabiex jingħataw il-possibilta' illi jissalvagwardjaw id-drittijiet tal-klabb tal-Partit Laburista qua inkwilin;

33. Fuq dan il-binarju qieset din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Vincent Farrugia et vs L-Avukat tal-Istat et***[2]*:*

> *Il-Qorti tqis illi huwa minnu illi l-inkwilini ma jirrispondux għal-leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali allegatament sofferti mill-atturi għaliex il-protezzjoni u l-garanzija tad-drittijiet umani huwa obbligu li jinkombi fuq l-Istat biss skont il-liġi. Dan ma jfissirx pero illi l-inkwilini m'għandhomx l-interess ġuridiku rikjest sabiex ikunu parti minn din l-azzjoni. L-aċċertazzjoni dwar jekk konvenut ikunx leġittimu kontradittur f'kawża ssir fuq bażi prima facie, u s-sejbien illi l-konvenut ikun leġittimu kontradittur huwa mingħajr preġudizzju għad-deċiżjoni fil-mertu.*
>
> *Fis-sitt talba tagħhom l-atturi talbu lil din il-Qorti sabiex "[t]iddikjara illi l-intimati Pauline Cordina ... u Lindsay Cordina ... m'għandhom l-ebda dritt li jibqgħu jokkupaw l-imsemmi fond b'jedd li ġie maħluq permezz ta' artikolu tal-liġi hawn fuq imsemmija." Din it-talba tolqot direttament lil Lindsay Cordina u għaldaqstant hija għandha jkollha l-opportunita' li tiddefendi l-posizzjoni tagħha kontra l-pretensjonijiet tal-atturi. Il-Qorti tirrileva li għal finijiet ta'*

[2] Rik Nru 120/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Marzu 2022, S.T.O. Prim Imħallef Mark Chetcuti (in ġudikat)

din l-eċċezzjoni huwa rrelevanti jekk din it-talba tinstabx li hija mistħoqqa fil-mertu. Dak li huwa relevanti safejn titratta l-konsiderazzjoni ta' din l-eċċezzjoni huwa illi din it-talba tolqot direttament l-interessi tal-konvenuta Cordina u għaldaqstant hija għandha titqies bħala leġittima kontradittriċi f'din l-azzjoni.

34. L-istess insenjament kien ingħata wkoll fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Raymond u Geraldine konjuġi Cassar Torreggiani vs Avukat Ġenerali et***[3]:

[...] biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jippartecipaw fih dawk kollha li huma interessati fil-kawża. B'hekk tiġi assigurata kemm jista' jkun l-effikaċita' tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta' ripetizzjoni ta' proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f'ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa' integru mill-mument li jieħdu fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti [App. Ċiv. ***Joseph Borg v. Francis Vassallo*** (2000), Vol. LXXXIV.II.42; App. Ċiv. ***Zahra Dedomenico v. Zahra Dedomenico*** 15.01.1992].

[12] *Fil-każ in diżamina, ir-rikorrenti qed jitolbu li din il-Qorti tiddikjara li l-applikazzjoni fil-konfront tagħhom tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa leżiv tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta', inkwantu dan l-Artikolu, kif emendat bl-Att XXIII tas-sena 1979, huwa ta' ostakolu legali għalihom biex jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom mingħand l-inkwilini, l-intimati konjuġi Tabone, wara li kien skada l-perjodu*

[3] Appell Ċivili Nru 1/2012/1, Qorti Kostituzzjonali, 22 ta' Frar 2013

lokatizju ta' ħames snin pattwit fl-iskritura privata tas-7 ta' Marzu 1979. Inoltre, fir-rikors promotur ir-rikorrenti qed jitolbu li jingħataw rimedju xieraq.

[13] *Mill-premess għandu jirriżulta ċar li l-intimati konjuġi Tabone, bħala inkwilini tal-fond de quo, u tenut kont tal-fatt li proprju l-inkwilinat tagħhom jifforma l-mertu tal-kawża odjerna, għandhom interess ġuridiku u għalhekk ikunu parteċipi fil-kawża li jista' jkollha effetti legali anke fuqhom.*

35. Mill-banda l-oħra, iżda, huwa minnu illi ma jkunx ġust illi l-intimati l-Mexxej tal-Partit Laburista et jiġu kundannati bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem għall-effett illi kkawżaw liġijiet introdotti mill-Istat. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***[4]:

21. Dak li pero' din il-Qorti ma taqbilx miegħu huwa li l-każin għandu jbati parti mill-kumpens fissat mill-ewwel Qorti għal-leżjoni sofferta mill-atturi minħabba li l-liġi, applikata mill-każin, kienet leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ladarba l-każin aġixxa fil-parametri tal-liġi huwa m'għandux jiġi kkundannat iħallas parti mill-kumpens fissat mill-Qorti. Għax il-liġi jagħmilha l-Istat, mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu dritt jużufruwixxi minnha fil-parametri tagħha. Għalhekk fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat, u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.

[4] Appell Ċivili Nru 73/2011/1, Qorti Kostituzzjonali, 6 ta' Frar 2015. Ara wkoll ***Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et***, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Frar 2012, u ***Philip Grech et noe vs Direttur Akkomodazzjoni Soċjali***, Qorti Kostituzzjonali, 7 ta' Diċembru 2010

36. Konsegwentement, għalhekk, fil-każ illi jirriżulta lil din il-Qorti illi kien hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tas-soċjeta' rikorrenti per kawża tal-liġijiet illi jirregolaw il-kirja in kwestjoni, l-intimati rappreżentanti tal-Partit Laburista mhux sejrin jinżammu minn din il-Qorti responsabbli għal kwalsiasi kumpens, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, illi jista' jkun dovut lis-soċjeta' rikorrenti.

E. Rimedji Ordinarji

37. Fit-tielet paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat isostni illi peress illi s-soċjeta' rikorrenti tisħaq illi kienet sfurzata tidħol fil-kuntratt ta' kera, hija messha nqdiet bl-azzjoni ta' rexissjoni tal-kuntratt abbażi ta' vjolenza ai termini tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u mhux b'kawża Kostituzzjonali;

38. Is-soċjeta' rikorrenti tissottometti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha illi hija daħlet fi ftehim ta' kera bħala *the lesser of two evils*, bl-intiż illi l-fond jiġi derekwiżizzjonat, kif effettivament ġara. Li kieku talbet ir-rexissjoni tal-kuntratt lokatizju, l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni ma kinitx toħroġ;

39. Filwaqt illi din il-Qorti tifhem il-pożizzjoni illi ġiet adottata mis-soċjeta' rikorrenti, u temmen illi verament kien hekk il-każ, din il-Qorti tagħraf ukoll illi bil-kawża odjerna s-soċjeta' rikorrenti qed tallega leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha, u qed titlob kumpens għal-leżjoni allegata. Hekk kif ingħad fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Dr Louis Bianchi et vs Avukat tal-Istat et***[5]:

> *Illi il-Qorti tirrileva li dwar ir-rimedju ta' kumpens ghall-ksur tad-drittijiet fondamentali u kostituzzjonali, l-Qorti tirrileva li dan huwa kompetenza unika tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sede Kostituzzjonali taghha u tal-ebda Qorti ohra.*

[5] Rik Nru 81/20/1, Qorti Kostituzzjonali, 29 t'April 2024

40. Din il-Qorti ma tarax għalhekk illi, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, is-soċjeta' rikorrenti kellha xi rimedju ordinarju illi setgħet tirrikorri għalih, b'dana illi tqis illi din l-eċċezzjoni għandha tiġi wkoll **miċħuda**.

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

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

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

42. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[6]:

> *50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of*

[6] Appl No 37121/15, 23 ta' Jannar 2019

Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).

51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).

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

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

(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

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

44. Fir-rigward tal-ewwel element, u cioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'***Amato Gauci v. Malta***[7] illi,

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

> *The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Borniowski v. Poland (GC), no 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37).*

M'hemm l-ebda dubju illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Kap 16, kif emendati matul is-snin b'mod partikolari permezz tal-Att X tal-2009, u l-Avviż Legali 195 tal-2014 saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

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

> *54. A measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". [...] In situations where the operation of rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that*

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

Dwar każijiet ta' fondi wżati bħala każini minn partiti politiċi, ingħad fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Catherine Curmi vs Avukat Ġenerali et***[8]:

> *14. Fl-iżvilupp tal-każistika Ewropea, instab li t-teħid ta' proprjetà jew it-teħid ta' pussess ta' post għal użu li mhuwiex dak biex jingħata lill-persuna sabiex tgħix fih, ma jistax jitqies li jaqdi l-ħtieġa ta' "interess pubbliku" meta jkun, fil-fatt, jaqdi interess privat (ara f'dan is-sens* ***James and others v. United Kingdom****, deċiż mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fil-21 ta' Frar, 1986, kif ukoll il-każ* ***Fleri Soler and Camilleri v. Malta*** *deċiż fis-17 ta' Lulju, 2008 - Application number 35349/05 paragrafu 18 - fejn fil-kalkolu għall-kumpens ittieħed qies ukoll tal-fatt li għalkemm il-proprjetà privata kienet qiegħda tintuża sabiex takkomoda uffiċini tal-Gvern, il-proprjetà ma kinitx qiegħda tintuża bl-iskop ta' akkomodazzjoni soċjali). Mentri ilu żmien jingħad mill-Qrati tagħna li post biex jintuża għall-interess ta', jew*

---

[8] Rik Nru 81/19/1, Qorti Kostituzzjonali, 22 ta' Ġunju 2023. Vide wkoll Rik Nru 51/2015, ***Clothilde Borg et vs L-Onor Joseph Muscat noe et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ R G Mangion, 31/10/2019 (in ġudikat)

minn partit politiku, bħala każin, f'każ bħal dan, jonqos l-element tal-interess pubbliku.

15. Relevanti f'dan is-sens hija d-deċiżjoni fl-ismijiet ***Dottor Carmelo Vella et v. Is-Segretarju tad-Djar et*** *deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Kostituzzjonali) fit-30 ta' Diċembru, 1993, fejn ġie spjegat li:*

> *"L-interess partikolari ta' partit politiku, ta' xi assocjazzjoni kulturali jew sporitva, kazin jew club, proprju ghaliex huwa partikolari ma jistax ikun identifikat ma' l-interess pubbliku, komuni u generali, proprju ghaliex ma jistax l-interess generali jigi ridott ghall-interess partikolari. Huma d-drittijiet privati, u mhux l-interess privat, li jistghu, u f'certi kazijiet ghandhom, ikunu materja ta' interess pubbliku. Pero` billi l-materja ta' l-interess tista' tkun l-istess wahda kemm privata u kemm pubblika, xorta ma tistax issir konfuzjoni bejn l-aspett pubbliku u l-aspett privat, ta' l-istess "interess"."*

16. Hekk ukoll, f'sentenza oħra mogħtija minn din il-Qorti fis-7 ta' Diċembru, 2010, fl-ismijiet ***Philip Grech pro et noe v. Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et****, fejn ingħad:*

> *"... l-appellant jirrikonoxxi illi wara s-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell filkawza Vella et v. Segretarju tad-Djar fit-30 ta' Dicembru, 1993, li fiha gie deciz li l-interess partikolari ta' partit politiku ma jistax jitqies ekwivalenti ghall-interess generali, il-gurisprudenza baqghet ferma li tqis l-interess ta' partit politiku*

partikolari bhala mhux "skop pubbliku". Jargumenta, pero`, li hemm bzonn bidla ta' dan il-hsieb ghax il-fatt li bini jservi ghall-htigijiet ta' sezzjoni tal-popolazzjoni huwa skop pubbliku li jaghti validita` lit-tehid tal-pussess ta' dik il-proprjeta`.

Din il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-argument. Hu veru li f'pajjjiz demokratiku l-pluralita` ta' partiti politici hija necessarja ghall-izvilupp demokratiku ta' dak il-pajjiz, pero`, l-interess ta' kull partit hu necessarjament partiggjan, peress li l-iskop tieghu hu li jattira kemm jista' jkun membri ghal fehma politika u socjali tieghu. Ma jistax jinghad li l-interess ta' sezzjoni mill-pubbliku, huwa ekwivalenti ghall-interess generali, specjalment fil-kamp politiku meta nies ta' fehma opposta jikkontradicu lil xulxin. Skop socjali jew kulturali jolqot firxa differenti ta' nies, anke jekk ikun hemm persuni li ma jinteressawx ruhhom f'attivitajiet ta' din ix-xorta, pero`, skop politiku partiggjan necessarjament hu intiz biex jolqot l-interess partikolari ta' dak il-partit politiku.

...L-interess pubbliku qatt ma jista' jirreferi ghal interess essenzjalment privat, u l-interess hu dejjem privat meta ma ghandux applikazzjoni ghall-generalita` tac-cittadini, tal-universalita` tal-pubbliku fl-Istat, u dan ghaliex jekk ma jigix precizat sew il-kuncett ta' nteress pubbliku, dan jista' jintuza biex jimmina d-drittijiet u l-libertajiet fundamentali tal-bniedem kif protetti bil-

> ***Kostituzzjoni u bil-Konvenzjoni Ewropea. Din il-Qorti ma tarax li ghandha tiddipartixxi mill-posizzjoni li qed jiehdu l-qrati taghna fis-sens li jqisu mhux fl-interess generali t-tehid ta' proprjeta` jew it-tehid ta' pussess ghal skop partikolari ta' partit politiku."*** *(enfasi ta' din il-Qorti)*

Applikati l-istess prinċipji għall-każ in eżami, din il-Qorti wkoll issib li f'dan il-każ, l-interess ġenerali meħtieġ huwa nieqes. Dan apparti li, għalkemm il-partit intimat, jikkontribwixxi għall-pluraliżmu meħtieġ f'soċjetà demokratika, qiegħed biż-żamma tal-fond in kwistjoni, jitfa' piż eċċessiv fuq id-drittijiet individwali tar-rikorrenti appellata, b'tali mod li jintilef ilbilanċ meħtieġ kif spjegat qabel.

Din il-Qorti ma tarax illi għandha tiddipartixxi minn dan it-tagħlim, u, għalhekk, filwaqt illi tadottah *in toto*, tapplikah għall-każ odjern u tagħmlu tagħha, **tqis illi, peress illi l-fond fil-każ odjern qed jintuża minn partit politiku, huwa karenti l-interess ġenerali illi jirrendi l-iskop tal-protezzjoni tal-kirja mertu tal-kawża odjerna bħala wieħed leġittimu**, b'dana illi **mhux sodisfatt** it-tieni element li jeħtieġ jirriżulta sabiex ma jkunx hemm leżjoni tad-drittijiet tas-soċjeta' rikorrenti fit-termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

46. F'dak illi jirrigwarda t-tielet element, u cioe illi **jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien**, l-awturi **Harris, O'Boyle u Warbrick**, fil-ktieb tagħhom ***Law of the European Convention on Human Rights***, jgħidu:

While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it

successfully challenged. But because Article 1/2 [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] *has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.*[9]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[10] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

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

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

Court was speaking in that judgement in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).

47. L-Avukat tal-Istat jissolleva żewġ eċċezzjonijiet f'dan ir-rigward:

- Fl-ewwel lok jeċċepixxi illi r-relazzjoni tas-soċjeta' rikorrenti mal-għaqda politika saret b'kuntratt ta' kera, b'dana illi ma kienx każ ta' teħid jew deprivazzjoni ta' proprjeta' min-naħa tal-Istat, iżda relazzjoni lokatizja mnissla mir-rieda ħielsa bejn il-partijiet *(para 4 tar-risposta)*; u

- Fit-tieni lok jeċċepixxi illi filwaqt illi jikkonċedi illi fl-Att X tal-2009 l-leġislatur ma riedx illi l-każini jiġu trattati u regolati bħala kirjiet kummerċjali, il-leġislatur daħħal ir-Regolamenti dwar il-Kundizzjonijiet tal-Kirjiet ta' Każini (LS 16.13) illi permezz tagħhom ġie stabbilit bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid, tal-każini u l-interess pubbliku *(para 6 tar-risposta)*;

48. **L-Artikolu 1531J tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** baqa' jirregola l-każini (b'mod partikolari dawk politiċi, illi għalihom japplika biss is-sub-inċiż (1)), skont il-liġi kif kienet qabel l-Att X tal-2009:

1531J. (1) Fil-każ ta' fond mikri lil entità u wżat bħala każin qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 inkluż iżda mhux limitat għal entità mużikali, filantropika, soċjali, sportiva jew politika, meta l-kirja 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, f'dak il-każ għandu japplika dak iż-żmien determinat fil-kuntratt. Fil-każijiet l-oħra kollha meta l-kirja tkun saret

qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi u d-definizzjonijiet kollha kif kienu fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995:

Iżda minkejja kull ħaġa li hemm fil-liġi kif kienet fis-seħħqabel l-1 ta' Ġunju, 1995, il-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni jista' joħroġ regolamenti minn żmien għal żmien biex jirregola l-kondizzjonijiet tal-kirjiet ta' każini sabiex jinstab bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid, tal-inkwilin u l-interess pubbliku.

49. Dwar l-Artikolu 1531J tal-Kap 16 ingħad fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Dr Louis Bianchi et vs Avukat tal-Istat et***[11]:

30. L-Artikolu 1531J(1) jgħid kif għandu jkun regolat it-terminu tal-kirja u jgħid biss li din il-kirja għandha jew tiġi tterminata skont il-kuntratt jekk sal-2010 it-terminu oriġinali di rispetto jew di fermo jkun għadu għaddej u f'każ li l-kirja tkun diġà ġiet imġedda mela allura fil-każijiet l-oħra kollha għandha tibqa' tgħodd il-liġi u d-definizzjonijiet kollha kif kienu fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995. Fil-każ odjern il-kirja odjerna kienet ilha li bdiet tiġi mġedda sa minn ċirca l-1940 (fol.11).

31. Dan is-subartikolu ma jitkellimx fuq mod kif is-sid jista' jirriprendi l-fond lura. Ir-rikorrenti infatti kienu talbu lill-appellant sabiex jew joħroġ mill-fond jew inkella tiġi aġġustata l-kirja, dan ġie rrifjutat (fol 16 u 17) stante li l-appellant beda jistrieħ fuq il-protezzjoni li akkordatlu l-liġi.

32. Tenut kont dan, din il-Qorti tqis illi mill-ottika tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, l-Artikolu 1531J(1) ifalli mit-test

[11] Rik Nru 81/20/1, Qorti Kostituzzjonali, 29 t'April 2024

tal-proporzjonalità għax mhux magħruf meta sid il-kera ser jieħu lura pussess tal-fond, u meta tqis li l-kera hi ferm baxxa meta paragunat mal-kera li titħallas fis-suq miftuħ.

50. Huwa minnu illi l-**Avviż Legali 195 tal-2014 (LS 16.13)** ipprovda għal żidiet fil-kera ta' każini kif isegwi:

> *2.(1) Il-kera ta' każin kif indikat fl-artikolu 1531J tal-Kodiċi Ċivili li titħallas abbażi ta' kirja miftehma qabel l-1 ta' Ġunju,1995, fin-nuqqas ta' ftehim bil-miktub li jkun sar wara l-1 ta'Jannar 2014, jew ta' ftehim bil-miktub li jkun sar qabel l-1 ta'Ġunju 1995, dwar kirja li tkun għadha fil-perijodu oriġinali tagħha di fermo jew di rispetto fl-1 ta' Jannar 2014, mid-data tal-ewwel pagament ta' kera dovuta wara l-1 ta' Jannar 2014, għandha tigi miżjuda b'rata fissa ta' 10% fuq il-kera dovuta għas-sena preċedenti u hekk għandha tibqa tiġi miżjuda mid-data tal-ewwel pagament ta' kera dovuta wara l-1 ta' Jannar ta' kull sena sas-sena 2016 inkluża, bir-rata ta' 10% fuq il-kera tas-sena preċedenti.*
>
> *(2) Il-kera mill-ewwel pagament ta' kera dovuta mill-1 ta' Jannar 2017, għandha tkun b'rata fissa annwali ta' 5% miżjuda fuq il-kera pagabbli għas-sena 2016. Sussegwentement, il-kera tibqa tiżdied bir-rata ta' 5% fis-sena sal-31 ta' Diċembru 2023 u wara dan il-perijodu l-kera tibqa tiżdied kull sena skont l-Indiċi tal-Inflazzjoni.*

51. Jibda biex jingħad illi s-soċjeta' rikorrenti tammetti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha illi hija qatt ma ħadet vantaġġ minn dawn l-emendi, stante illi m'aċċettatx il-kera mis-sena 2012 'il quddiem, u l-kera kienet infatti qed tiġi depożitata fir-Reġistru tal-Qorti mill-każin; madanakollu, din il-Qorti tagħraf illi anke li kieku, għall-grazzja tal-argument, is-soċjeta' rikorrenti kienet aċċettat il-kera, l-awmenti

prospettati mil-liġi ma jistgħux jitqiesu bħala awmenti illi setgħu jżommu bilanċ bejn l-interessi tas-soċjeta' rikorrenti u dak tal-partit politiku. Infatti ġie osservat fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Catherine Curmi vs Avukat tal-Istat et*** suċitata:

> *20. Din il-Qorti kellha okkażjonijiet oħra li teżamina l-kwistjoni tal-volontarjetà ta' ftehim f'kuntratt ta' kera, kif sussegwentement regolat bil-liġi, fosthom fis-sentenza tagħha tal-24 ta' Ġunju, 2016, fil-kawża fl-ismijiet* ***Ian Peter Ellis v. Avukat Ġenerali*** *fejn ingħad hekk:*
>
> > *"60. Rigward it-tezi tal-intimati Griscti li, kemm l-awtur fid-dritt tar-rikorrenti kif ukoll l-istess rikorrenti, kienu volontarjament accettaw il-kera minghand l-intimati, dan il-fatt ma jista' jkun ta' ebda konfort ghat-tezi taghhom u m'ghandu jkun ta' ebda pregudizzju ghad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma jistax jitqies li dik l-accettazzjoni kienet wahda volontarja.*
> >
> > *61. Fl-ewwel lok, jirrizulta pacifiku li r-relazzjoni lokatizzja baqghet tigi imposta fuqhom minn sena ghal sena b'mod obbligatorju, u fit-tieni lok, l-accettazzjoni tal-kera da parti tas-sidien tal-fond ma jistax fic-cirkostanzi legalment titqies bhala rinunzja tad-drittijiet taghhom, ghax kif gie diversi drabi ritenut ir-rinunzji ghandhom jrrizultaw minn provi cari u univoci u kif osservat mill-Qorti Ewropea fil-kaz* **Zammit and Attard Cassar***:*
> >
> > *"…waiving a right necessarily presupposed that it would be possible to exercise it. There*

was no waiver of a right in a situation where the person concerned had never had the option of exercising that right and thus could not waive it."

(Ara f'dan is-sens ukoll is-sentenza tal-Qorti Ewropea tat-23 ta' Ottubru, 2018, fil-kawża fl-ismijiet ***Bradshaw and others v. Malta*** *- Application Number 37121/15 - li kien jitratta l-każin tal-King's Own Band Club, ilBelt).*

21. Hekk ukoll, fil-każ in eżami, l-kirja baqgħet tiġi mġedda skont il-liġi u r-rikorrenti ma kellha l-ebda ċans li tirkupra l-proprjetà tagħha. Minkejja li bl-Att X tal-2009 (Att biex jemenda l-Kodiċi Ċivili) saru diversi emendi fil-liġi tal-kera, madankollu, l-każini baqgħu regolati mil-liġi kif kienet qabel tali emendi (Art. 1531J) u inoltre ġie speċifikat illi anke jekk parti minn fond mikri bħala każin tiġi utilizzata għal skop ta' qligħ, il-fond m'għandux jitqies bħala wieħed kummerċjali (Art. 1525(3), proviso) – kwindi baqgħet tiġi perpetwata l-kirja sforzata. Dan apparti li, kif osservat mill-Ewwel Qorti, minkejja li kien hemm leġiżlazzjoni maħsuba sabiex ikun hemm żieda fil-kera fil-kirjiet ta' każini, din hija biss qatra, meta wieħed iqis il-kera li tista' tiġi perċepita fis-suq liberu skont ir-rapport tal-perit inkarigat mill-Ewwel Qorti. […]

22. Kif osservat minn din il-Qorti, fis-sentenza tagħha tat-13 ta' Lulju, 2018, fil-kawża fl-ismijiet ***Evelyn Montebello et v. Avukat Ġenerali et*** *(li kienet titratta l-kirja ta' fond lis-Soċjetà Filarmonika Maria Mater Gratiae): "id-diskrepanza bejn il-kera li tagħti l-liġi u l-kera li jagħti s-suq ħieles hija kbira wisq." Kif ukoll meta fl-istess sentenza ġie osservat li: "Qalet ukoll sew l-ewwel qorti meta qalet li l-"problema hu li l-awment hu bażat fuq il-*

kera attwali" u li "peress li si tratta ta' kirja antika, l-awment ser ikun insinifikanti u mhux ser iservi biex joħloq bilanċ bejn id-drittijiet ta' sidien il-kera u tal-interess ġenerali". Hekk ukoll, hija relevanti l-konsiderazzjoni li aktar ma jgħaddi ż-żmien aktar ser ikompli jikber id-distakk bejn il-kera perċepibbli mir-rikorrenti skont il-liġi u l-valur lokatizju reali tal-fond b'mod illi aktar ma jgħaddi ż-żmien, aktar tkompli tintilef kwalunkwe relazzjoni ta' proporzjonalità bejn il-kera perċepibbli skont il-liġi u l-valur lokatizju reali tal-fond. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tas-27 ta' Ottubru, 2021, fil-kawża fl-ismijiet ***Peter Paul Lanzon et v. L-Avukat tal-Istat et*** *li kienet titratta l-kirja tal-fond lis-Soċjetà Filarmonika G.M. Fra Antoine De Paule). Inoltre, dan l-isproporzjon qiegħed jinġarr mir-rikorrenti appellata waħedha (ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tat-13 ta' Mejju, 2021, fil-kawża fl-ismijiet* ***Rosette Fenech et v. Awtorità tad-Djar et*** *(mhux appellata) li kienet titratta l-każin tal-partit Laburista ta' Raħal Ġdid).*

23. Illi dawn il-konsiderazzjonijiet kollha jwasslu lil din il-Qorti għall-fehma li joħroġ ċar li lil hinn mill-fatt li r-rikorrenti appellata oriġinarjament daħlet fi ftehim b'mod volontarju fl-1973, u minkejja l-emendi li saru fil-liġi sabiex jiżdiedu l-ħlasijiet ta' kera tal-każini, hija ġarrbet u għadha ġġarrab ksur tal-jeddijiet tagħha, kif imħarsa bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea […].

52. Meta wieħed jara l-kera illi l-aħħar illi ġiet aċċettata mis-soċjeta' rikorrenti fl-2012 kienet fis-somma ta' **€186.35** fis-sena, u jikkomparaha mal-valur lokatizju annwali kif stmat mill-Perit Tekniku tal-Qorti għall-istess sena fis-somma ta' **€8,142**, ma jista bl-ebda tiġbid tal-immaġinazzjoni jingħad illi l-

emendi leġislattivi ħolqu bilanċ xieraq bejn id-drittijiet tas-soċjeta' rikorrenti u l-ħtiġijiet tas-soċjeta', aktar u aktar meta wieħed iqis illi, kif ġa ngħad, l-interferenza tal-Istat permezz tal-liġijiet viġenti fil-każ odjern ma kellha l-ebda skop pubbliku. Jirriżulta għalhekk, fil-fehma tal-Qorti **mhux sodisfatt** it-tielet element li jeħtieġ jirriżulta sabiex ma jkunx hemm leżjoni tad-drittijiet tas-soċjeta' rikorrenti fit-termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

53. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, fin-nuqqas ta' skop leġittimu, u ta' bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-soċjeta' rikorrenti *qua* proprjetarja, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **tiddikjara illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tas-soċjeta' rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**.

G. Rimedji mitluba mis-Soċjeta' Rikorrenti

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

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

(b) dikjarazzjoni li l-intimati Mexxej tal-Partit Laburista et ma jistgħux jistrieħu iżjed fuq id-disposizzjonijiet tal-liġi kif fis-seħħ kemm qabel u kif ukoll wara l-promulgazzjoni tal-AL 195 tal-2014 sabiex ikomplu jokkupaw il-fond mertu tal-kawża odjerna;

a. Likwidazzjoni ta' Kumpens

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

56. Fl-ewwel lok għandu jiġi stabbilit **il-perjodu illi fih sofriet leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha s-soċjeta' rikorrenti**;

57. Is-soċjeta' rikorrenti ssostni illi l-kumpens għandu jingħata lilha sa mill-1984, u cioe mill-bidu tal-vjolazzjoni f'dan il-każ, u mhux mit-trasposizzjoni tal-Konvenzjoni Ewropea fl-1987. Madanakollu, l-interpretazzjoni tal-Qrati nostrana f'dan ir-rigward hija assodata f'ġurisprudenza kostanti illi tiffavorixxi l-applikazzjoni tal-Artikolu 7 tal-Kap 319, u cioe illi azzjoni taħt l-Artikolu 4 għal leżjoni tad-dritt fundamentali protett mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tista' tiġi intavolata biss dwar leżjonijiet illi seħħew mit-30 t'April 1987 'il quddiem;

58. Peress illi l-leżjoni għadha effettiva, din il-Qorti sejra takkorda kumpens għall-perjodu bejn April 1987 u Mejju 2024, cioe d-data ta' meta ġiet intavolata l-kawża odjerna;

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

60. Skont il-**<u>Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb</u>**[12], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1987 u 2024 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
April 1987	1989	€1,390[13]
1990	1992	€2,025
1993	1995	€2,685
1996	1998	€3,754

[12] Vide rapport tal-Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb a fol 99 *et seq* tal-proċess
[13] Għas-sena 1987: €1,390 / 12 = €115.83 x 8 = €926.67

1999	2001	€4,411
2002	2004	€5,452
2005	2007	€8,216
2008	2010	€8,371
2011	2013	€8,142
2014	2016	€8,919
2017	2019	€11,795
2020	2022	€14,327
2023		€16,332
Jannar 2024	Mejju 2024	€7,291.67[14]
	Ammont Globali illi kellu jiġi perċepit	**€ 261,621.30**

61. B'referenza għal sensiela ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et***[15], qalet illi:

> *Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak "ma jfissirx pero' illi qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami" (**Grima vs Mamo et noe** – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

[14] €17,500 / 12 = €1,458.33 x 5 = €7,291.67

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

*"Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku." (**Cauchi vs Mercieca** – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999; **Saliba vs Farrugia** – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u **Calleja noe vs Mifsud** – Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).*

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

Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, la ntalab illi ssir eskussjoni tiegħu u lanqas tressqet xi talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali. Dan jagħti lill-Qorti x'tifhem illi l-partijiet kienu effettivament kuntenti bil-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku. <u>Il-Qorti għalhekk tiddikjara illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha</u>;

62. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mis-soċjeta' rikorrenti tul is-snin, mill-irċevuti tal-kera esebiti[16]:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Kera Annwali Perċepita (€)**

[16] **Dok MM4** a fol 50 *et seq* tal-proċess

1987	1988	LM50 (€116.50)
1989	2008	LM80 (€186.35)
2009	2012	€186.34

Ma ngħabet l-ebda prova tal-kera illi ġiet depożitata fir-Reġistru tal-Qorti wara l-2012, iżda din il-Qorti tassumi illi ma kien hemm l-ebda żieda fl-ammont depożitat, b'dana għalhekk illi, għall-perjodu bejn l-2013 u Mejju 2024, baqgħet tiġi depożitata s-somma ta' €186.34 fis-sena. Għaldaqstant, l-ammont globali ta' kera perċepita minn April 1987 sa Mejju 2024 hija fis-somma ta' **€6,794.06**;

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

> *Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.* [*Cassar v. Malta,* 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni

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

64. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi bih għandha tiġi kompensata s-soċjeta' rikorrenti, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[17]:

> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds*

---

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

may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

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

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

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

107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus

considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64).

Fil-każ odjern, iżda, din il-Qorti sabet illi kien karenti l-interess ġenerali, b'dana għalhekk illi, b'kuntrast ma' każijiet oħra fejn l-interess ġenerali jirriżulta, fil-każ odjern din il-Qorti ma tarax illi għandha tnaqqas 30% sabiex jirrifletti l-fatt illi l-liġijiet in vigore kellhom applikazzjoni fl-interess ġenerali[18];

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

   a. Il-valur totali ta' kera perċepita minn April 1987 sa Mejju 2024 kien fl-ammont ta' **<u>€6,794.06</u>;**

   b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, għall-perjodu bejn April 1987 u Mejju 2024, kellha tiġi perċepita kera fis-somma globali ta' **<u>€261,621.30</u>**;

   c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 261,621.30 – **20% għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 209,297.04

€ 209,297.04 - **€ 6,794.06 kera perċepita kif fuq maħdum** = **<u>€202,502.98</u>**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **mitejn u elfejn, ħames mija u żewġ Ewro u tmienja u disgħin ċenteżmu (€202,502.98);**

[18] Vide ***Catherine Curmi vs Avukat tal-Istat et***, op cit.

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

66. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **tlett elef Ewro (€3,000),** u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni: (a) il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin, u (b) il-fatt illi s-soċjeta' rikorrenti hija persuna legali u mhux fiżika, u ma tbatix minn "ansjeta'" bħalma jbatu persuni fiżiċi[19];

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

b. Dikjarazzjoni li l-intimati ma jistgħux jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-liġijiet viġenti, inter alia, l-Artikolu 1531J tal-Kap 16 u l-AL 195 tal-2014

68. Peress illi din il-Qorti sabet illi d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531J tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Avviż Legali 195 tal-2014 huma leżivi għad-drittijiet fundamentali tas-soċjeta' rikorrenti *qua* proprjetarja u sidt il-kera, u peress illi dawn id-disposizzjonijiet fil-liġi għadhom applikabbli u in vigore, din il-Qorti tiddikjara illi l-intimati ma jistgħux jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet relattivi sabiex jibqgħu in okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni.

H. Spejjeż Ġudizzjarji

69. Tenut kont tal-fatt illi s-soċjeta' rikorrenti ma kinitx tidħol fl-ispejjeż illi tintavola l-kawża odjerna li kieku ma ġewx leżi d-drittijiet fondamentali

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

tagħha per kawża tal-liġijiet viġenti, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati mill-Avukat tal-Istat.

Decide

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

i) **<u>Tilqa' l-ewwel talba rikorrenti</u>** u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-fatt illi jeżisti nuqqas ta' disposizzjonijiet legali li jintitolaw lis-soċjeta' rikorrenti sabiex tirrevedi l-kera u li tittermina l-kirja fi żmien stabbilit, illedew u għadhom qed jilledu d-drittijiet fundamentali tas-soċjeta' rikorrenti stante li l-istess soċjeta' rikorrenti hija deprivata mit-tgawdija tal-proprjeta' privata tagħha mingħajr ħlas ta' kumpens xieraq u dan, bi ksur manifest tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem;

ii) **<u>Tilqa' t-tieni talba rikorrenti</u>**, u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-liġi, fis-seħħ illum wara l-introduzzjoni tar-regolamenti A.L. 195 tal-2014 ukoll tikser d-dritt fondamentali tas-soċjeta' rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha peress illi ma tipprovdix kera adegwata, raġjonevoli u ġusta għall-użu tal-propjeta' tagħha; u

iii) **<u>Tilqa' t-tielet talba rikorrenti</u>** u tillikwida kumpens pekunjarju fis-somma ta' **mitejn u elfejn, ħames mija u żewġ Ewro u tmienja u disgħin ċenteżmu (€202,502.98)** u kumpens non-pekunjarju fis-somma ta' **tlett elef Ewro (€3,000)**;

iv) **<u>Tilqa' r-raba' talba rikorrenti</u>** u tikkundana lill-Avukat tal-Istat iħallas tali ammont lis-soċjeta' rikorrenti;

v) **<u>Tilqa' l-ħames talba rikorrenti</u>** u tiddikjara illi l-intimati Mexxej tal-Partit Laburista et ma jistgħux jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet relattivi tal-Kodiċi Ċivili sabiex jibqgħu in okkupazzjoni tal-fond in kwestjoni;

vi) **<u>Tiċħad</u>** l-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati in kwantu mhux kompatibbli ma' din is-sentenza.

Tordna illi l-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Christabelle Cassar
Deputat Reġistratur