MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-28 ta' Settembru, 2022

Rikors Kostituzzjonali Numru 109/2018 LM

Bank of Valletta p.l.c. (C 2833)

vs.

1. **L-Avukat Ġenerali ġie sostitwit mill-Avukat tal-Istat b'digriet tal-25 ta' Novembru, 2020**
2. **Martin Aquilina (K.I. numru 768755(M)), u b'digriet tat-2 ta' Diċembru, 2019 ġiet imsejħa fil-kawża Juliana Aquilina**

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fit-2 ta' Novembru, 2018, mis-soċjetà rikorrenti **Bank of Valletta p.l.c. (C 2833)** [minn issa 'l quddiem 'is-soċjetà rikorrenti'], fejn issottomettiet dan li ġej:

"Tesponi bir-rispett:

1. *Illi permezz ta' skrittura privata datata 25 ta' Settembru, 1948 (Dok A) Simonds-Farsons-Cisk kriet il-fond numru 83, Triq Nofsinhar, Valletta lil Giulia Bonnici għal erba' snin di fermo u erba' snin di rispetto u dan bir-rata ta' £38.00 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem;*

2. *Illi bi skrittura privata datata 9 ta' Jannar, 1976 (Dok B) Simonds Farsons Cisk kriet il-fond numru 59, Strada Zakkarija, Valletta lil Guido Bonnici għal perijodu ta' tmien snin minn l-1 ta' Jannar 1976 rinnovabbli għal perijodi sussegwenti ta' erba' snin (bir-rata tal-kera tiġi riveduta kull estensjoni), bir-rata ta' £1,100.00 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem;*

3. *Illi l-proprjetatijiet hawn fuq imsemmija u ċioe 83, Triq Nofsinhar, Valletta u 59, Strada Zakkarija, Valletta, jinfdu ma' xulxin biex jiffurmaw fond wieħed;*

4. *Illi b'kuntratt in atti Nutar Dottor Tonio Spiteri tas-27 ta' Jannar 2006 (Dok C), Trident Developments Limited (suċċessura fit-titolu ta' Simonds Farsons Cisk) biegħet il-proprjetajiet hawn fuq imsemmija lis-soċjetà esponenti Bank of Valletta p.l.c.;*

5. *Illi b'dan ix-xiri is-soċjetà esponenti xtrat il-proprjetajiet hawn fuq imsemmija mgħobbija bil-kirja tal-proprjetajiet hawn fuq imsemmija mill-intimat Martin Aquilina;*

6. *Illi b'operazzjoni tal-liġi, Martin Aquilina għadu jokkupa l-proprjetajiet hawn fuq imsemmija, versu kera irriżorja meta kumparat mal-valur tal-fond fuq is-suq;*

7. *Illi minkejja l-fatt illi s-soċjetà esponenti fis-sena 2016, f'għeluq perijodu ta' erba' snin, talbet lil Martin Aquilina sabiex jirritorna l-pussess tal-proprjetajiet hawn fuq imsemmija lis-soċjetà rikorrenti u jiżgombra mill-istess f'proprjetajiet huwa baqa' inadempjenti;*

8. *Illi bl-introduzzjoni tal-Att numru X tas-sena 2009, il-Parlament ta' Malta rrikonoxxa l-preġudizzju illi l-liġijiet tal-kera kienu qed joħolqu lil sidien ta' proprjetà mikrija lil terzi. Illi dan l-Att jiddisponi illi l-kirijiet ta' fondi kummerċjali għandhom jiżdiedu fis-sens segwenti:*

> '1531D.(1) Il-kera ta' fond kummerċjali, fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq wara l-1 ta' Jannar, 2010 jew ta' ftehim bil-miktub li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 dwar kirja li tkun għadha fil-perijodu oriġinali tagħha fl-1 ta' Jannar, 2010, għandu mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2010, jiġi miżjud b'rata fissa ta' ħmistax fil-mija fuq il-kera attwali u jibqa' jiġi miżjud mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar ta' kull sena bi ħmistax fil-mija fuq l-aħħar kera bejn l-1 ta' Jannar, 2010 u l-31 ta' Diċembru, 2013.
>
> (2) Il-kera mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2014, għandu jiġi stabbilit bi qbil bejn il-partijiet. Fin-nuqqas ta' qbil, għand jittieħed bħala gwida għall-kera l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjetà kif jista' jiġi stabbilit b'regolamenti magħmulin mill-

Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni u fin-nuqqas ta' regolamenti, il-kera għandu mill-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2014, jogħla b'ħamsa fil-mija fis-sena sad-dħul fis-seħħ tal-imsemmija regolamenti.

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

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

9. *Illi minkejja dak imsemmi fl-Artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili, Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, hawn fuq ċitat, sal-lum il-ġurnata għandu ma ġiex pubblikat l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjetà u għalhekk fin-nuqqas ta' qbil mod ieħor, il-kera kellha tiżdied skont il-liġi, li preżentement tfisser li qed tiżdied kull sena bir-rata ta' ħamsa fil-mija (5%);*

10. *Illi b'effett tal-liġi hawn fuq imsemmija, il-kirja tal-proprjetajiet in kwistjoni illum il-ġurnata ġiet awmentata għal €7,929.28 fis-sena li titħallas kull sitt xhur bil-quddiem kif jidher minn l-aħħar Ċedola ta' Depożitu preżentata mill-intimat Martin Aquilina taħt l-Awtorità tal-Onroabbli Qorti tal-Maġistrati (Malta) li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok D;*

11. *Illi din ir-rata ta' kera hija waħda irriżorja kkumparat mal-valur ta' dawn il-proprjetajiet fuq is-suq ħieles. Illi fil-fatt skont ir-rapport tal-Perit D.H. Camilleri – li kopja tiegħu qed tigi hawn esibita u markata "Dok E", il-valur ta' dawn il-proprjetajiet huwa ta' erba u tmenin elf, sitt mija u seba u sittin Ewro (€84,667) fis-sena u ċioé aktar minn ghaxar (10) darba iktar mir-rata ta' kera jista' jintalab illum b'operazzjoni tal-liġi;*

12. *Illi id-distakk fil-valur tal-proprjetajiet fuq is-suq ħieles u r-rata ta' kera li s-soċjetà rikorrenti tista' skont il-liġi odjerna titlob lill-intimat Martin Aquilina f'kera, hija ta' sporporzjon tant qawwi li toħloq preġudizzju kbir u inġutifikabbli lis-soċjetà rikorrenti;*

13. *Illi permezz ta' Ittra Uffiċjali numru 3214/2017 (Dok F) u 1792/2018 (Dok G) l-intimat Martin Aquilina ġie interpellat biex jiżgombra mill-proprjetajiet hawn fuq imsemmija, iżda huwa baqa' inadempjenti;*

14. *Illi di più, dan ifisser illi mhux talli is-soċjetà rikorrenti qed tiġi imċaħħda mir-rata ta' kera ġusta ta' dawn il-proprjetajiet iżda qed tiġi mċaħħda mit-*

tgawdija u l-pussess tal-proprjetajiet in kwistjoni u dan mingħajr ma qiegħda tingħata kumpens xieraq għal tali teħid sforzuż;

15. *Illi l-privazzjoni tal-proprjetà mingħajr ebda kumpens xieraq huwa ksur tad-drittijiet kostituzzjonali relatati mal-proprjetà protetti taħt l-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;*

16. *Illi għalhekk l-esponenti umilment tissottometti illi l-kirja viġenti tal-proprjetajiet numru 83, Triq Nofsinhar, Valletta u 59, Strada Zakkarija Valletta, tikser id-drittijiet kostituzzjonali tas-soċjetà rikorrenti protteti taħt l-artikolu 37 l-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u dan peress illi is-soċjetà esponenti qed tiġi mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha u mhix qed tingħata kumpens xieraq għal tali privazzjoni;*

Għaldaqstant, wara li jsiru d-dikjarazzjonijiet neċessarji u li jingħataw il-provvedimenti opportuni, jgħidu l-intimati għaliex m'Għandhiex Din l-Onorabbli Qorti Tilqa' it-talbiet tas-soċjetà rikorrenti li qiegħda hawn titlob li Din l-Onorabbli Qorti JogħġobHa:

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-kirja viġenti tal-proprjetajiet numru 83, Triq Nofsinhar, Valletta u 59, Strada Zakkarija Valletta lill-intimat Martin Aquilina u lill-kjamata in kawża Juliana Aquilina qed tinibixxi lir-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha u tikser d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti protetti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;*

2. *Tiddeċiedi dwar rimedju li jixraq lil din is-sitwazzjoni u għalhekk tiddikjara xolta l-kirja bejn ir-rikorrenti u l-intimat Martin Aquilina u l-kjamta in kawża Juliana Aquilina fir-rigward tal-proprjetajiet numru 83, Triq Nofsinhar, Valletta u 59, Strada Zakkarija Valletta u Tordna l-iżgumbrament tal-istess intimat Martin Aquilina u tal-kjamata in kawża Juliana Aquilina mill-fond de quo sabiex ir-rikorrenti tingħata l-pussess effettiv tal-istess fondi;*

3. *Tiddiciedi alternattivament illi l-intimat ma għandu l-ebda dritt legali illi issostni il-pozizzjoni tiegħu u/jew jikkalama xi protezzjoni għall-okkupazzjoni tal-imsemmi proprjetajiet numru 83, Triq Nofsinhar, Valletta u 59, Strada Zakkarija Valletta taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jew taħt xi liġi oħra biex ikompli jokkupa l-istess fond;*

4. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimati huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jew kwalsiasi liġi oħra li żammet lill-intimat Aquilina u lill-kjamata in kawża Juliana Aquilina fil-pussess tal-fond fuq imsemmija li ma kreatx bilanċ ġust bejn d-drittijiet tas-sid u d-drittijiet tal-inkwilin u dan ai*

termini tal-artikolu 41 jew kwalsiasi artikolu ieħor tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

5. *Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti u dan ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;*
6. *Tordna li l-intimati jħallsu l-istess kumpens u danni likwidati;*
7. *Tagħti kull rimedju li jidhrilHa xieraq u opportun.*

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittri uffiċjali numru 3214/2017 u 1792/2018 kontra l-intimati li jibqgħu minn issa ingunti għas-subizzjoni."

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fid-19 ta' Novembru, 2018, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi in linea preliminari, is-soċjetà rikorrenti trid tindika u ġib prova ta' meta sar il-kuntratt li permezz tiegħu l-fond in kwistjoni ingħata b'kiri lill-inkwilin Aquilina. In vista li l-esponent huwa sprovist mit-tali informazzjoni, l-istess jirriżerva d-dritt li, bil-permess tal-Qorti, jressaq eċċezzjonijiet ulterjuri la darba jinġiebu dawn il-provi.*
2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta indikat mis-soċjetà rikorrenti m'huwiex applikabbli għaliex il-kirja ta' Aquilina hija mħarsa bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li bħala liġi eżistenti qabel l-1962 tinsab protetta bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li,* "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) [...]".
3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, minn kif inhu formalat ir-rikors kif ukoll mir-rapport peritali anness mal-istess, l-esponent jifhem li l-kirja kienet waħda kummerċjali u għalhekk f'kull każ l-invokazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa għal kollox improponibbli, għaliex dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjetà. Tassew sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid imġiegħel jew obbligatorju, persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni ta' xiri dirett. Però dan m'huwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-*

applikazzjoni tal-liġi is-soċjetà rikorrenti ma tiliftx għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid inkwistjoni. Kemm hu hekk is-soċjetà rikorrenti mistennija li tieħu lura l-fond fl-2020 skont l-artikolu 1531I tal-Kap 16 tal-Liġijiet. Jiġi b'hekk li l-ilment tal-Bank of Valletta plc m'huwiex milqut fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement għandu jiġi mwarrab.

4. *Illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (Ordinanza li Tirregola t-Tġdid tal-Kiri ta' Bini) li permezz tiegħu l-intimat Aquilina qiegħed jokkupa l-fond in kwistjoni daħal fis-seħħ ferm qabel li s-soċjetà rikorrenti xtrat il-fond de quo.*

5. *Illi s-soċjetà rikorrenti kienet konsapevoli tal-fatt li hija kienet qed tixtri l-fond* 'mgħobbija bil-kirja tal-proprjetajiet hawn fuq imsemmija mill-intimat Martin Aquilina' *u dan kif muri fil-ħames premessa tar-rikors promotur. Is-soċjetà rikorrenti daħlet għal kuntratt ta' xiri b'mod volontarju bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-kuntratt (inkluż għalhekk il-ftehim tal-awturi tagħhom mal-intimat Aquilina), bħal mal-awtur tar-rikorrenti daħlu b'mod volontarju għal ftehim lokatizju mal-intimat Aquilina. B'dan ifisser għalhekk li s-soċjetà rikorrenti daħlet fiż-żarbun tal-awturi tagħha u hija aċċettat li tkun marbuta b'dak li għamlu huma daqslikieku kien sar minnha. Inkluż għalhekk il-kwantum tal-kera li kellu jitħallas għall-kiri ta' dan il-fond.*

6. *Illi barra minn hekk, jidher ukoll li r-rikorrenti lanqas biss talbet żieda għal kera quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera skont id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijet ta' Malta.*

7. *Illi l-fond in kwistjoni jidher li huwa okkupat minn Martin Aquilina fuq bażi legali u għalhekk m'għandniex każ ta' teħid jew deprivazzjoni ta' proprjetà min-naħa tal-Istat kif imsemmi fl-ewwel parti tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea billi r-relazzjoni ta' kera kienet imnissla mir-rieda ħielsa tal-partijiet jew l-awturi tagħhom.*

8. *Illi mingħajr preġudizzju għal premess, tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xieraq biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jiddentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.*

9. *Illi f'dan il-każ l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjetà mikrija taqa' fl-ambitu tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea peress li l-miżura ċensurata mis-soċjetà rikorrenti hija waħda legali għaliex it-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll tal-valur tal-kera għall-skopijiet kummerċjali toħroġ mil-liġi stess.*

10. *Illi l-iskop ta' din il-liġi, kif konfermata wara kollox minn ġurisprudenza stabbilita, ghandha għan leġittimu u hija fl-interess pubbliku għaliex il-protezzjoni ta' fondi kummerċjali barra li hija maħsuba biex tippreżerva l-vijabbilità ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, din tipproteġi l-impjieg tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, tivvantaġġja lill-konsumatur u tipprovdi stabbilità fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-ażjendi.*

11. *Illi subordinatament u bla ħsara għal dak fuq imsemmi, dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera u l-kundizzjonijiet tal-kirja, jissokta jingħad li l-kwantum tal-kera li kellu jitħallas għall-kiri ta' dan il-fond u l-kundizzjonijiet l-oħra lokatizji ġew imposti mill-awtur tas-soċjetà rikorrenti stess bi qbil mal-inkwilin mingħajr l-intervent tal-Istat. Meta l-awtur tar-rikorrenti iffirma l-kuntratt tal-lokazzjoni u ffissa l-kera huwa kien jaf b'kemm kien ħa jkun il-valur tal-kera wara l-għeluq oriġinali tagħha. Għalhekk ir-rikorrent ma jistax jilmenta fuq il-valur baxx tal-kirja. Ma kienx l-Istat li ddetta l-ammont ta' kemm kellha tkun il-kera. Multo magis imbagħad ma kien hemm xejn fil-liġi li kien iżomm lill-awtur tal-Bank li jistabbilixxi awmenti perijodiċi tal-kera.*

12. *Illi dejjem fuq l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jiżdied jingħad li bl-introduzzjoni tal-artikolu 1531D tal-Kap 16 tal-Liġijet ta' Malta l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar, 2014, qed tiżdied bil-ħamsa fil-mija kull sena, li ċertament m'hijiex żieda negliġibbli.*

13. *Illi magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera skont l-artikolu 1531I tal-Kap 16 tal-Liġijiet m'hijiex għal dejjem imma hija maħsuba li tintemm fi żmien għaxar snin oħra, jiġifieri fl-2028, li m'huwiex daqstant 'il bogħod. Barra minn dan, il-manutenzjoni ordinarja li tolqot il-post mikri tmiss biss lill-okkupant u mhux lis-sid.*

14. *Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tas-soċjetà rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità m'huwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk kull talba marbuta ma' dan l-artikolu m'hix mistħoqqha.*

15. *Illi mingħajr preġudizzju għal premess, l-esponenti jeċepixxi l-improponibilità tat-talba abbażi tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni u dan stante li dan l-artikolu japplika biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Kemm hu hekk dan l-artikolu tat-Trattat ma jifformax parti mil-liġi Maltija għaliex m'huwiex inkluż fit-tifsira ta' 'Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali' kif riprodotta fl-Artikolu 2 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas ma ġie traspost fil-liġi domestika skont l-Artikolu 3 (3) tal-Kap 304 tal-Liġijiet ta' Malta.*

16. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri"

Fid-dawl tas-suespost, l-esponent jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti, bl-ispejjeż kontra tagħhom"

3. Rat ir-risposta tal-intimat **Martin Aquilina (K.I. nru. 768755(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Aquilina'] ippreżentata fis-26 ta' Novembru, 2018, fejn ġie eċċepiet is-segwenti:

"Jirrispondi bir-rispett:-

Illi t-talbiet rikorrenti, in kwantu huma diretti lejh, huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra l-istess soċjetà rikorrenti għas-segwenti raġunijiet:

1. Illi preliminarjament is-soċjetà rikorrenti trid iġib prova tat-titolu tiegħu;

2. Li fit-tieni lok, u mingħajr preġudizzju għall-premess, a tenur tad-disposizzjonijiet tal-Art 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-Art 4(2) tal-Kap 319, il-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u dan stante illi s-soċjetà rikorrenti ma eżawritx ir-rimedji kollha lilha permissibbli skont il-liġi stante li skont il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta s-soċjetà rikorrenti kellha l-ewwel issib rimedju quddiem il-Bord tal-Kera kontra l-esponent u mhux immedjatament iġib kawża quddiem din il-Onorabbli Qorti sede Kostituzzjonali, dan joħroġ ċar mill-ittra uffiċjali li nbgħatet bin-numru 1792/2018 datat 22 ta' Mejju 2018 li l-esponent irrisponda għalija fil-ħin permess mill-liġi li kienet l-aħħar proċedura li s-soċjetà rikorrenti għamlu kontra l-esponenti;

*Dan ġie spjegat u konfermat fil-każ **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine (7 ta' Marzu 1994)** li ġie ikkwotat fil-każ ta' **Gerald Neville et vs Direttur Akkomodazzjoni et (Qorti Kostituzzjonali 46/2008 25 ta' Novembru 2011)** fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi precedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:*

""Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim'Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali: "a. Meta hu ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;""

3. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess u in subordinazzjoni għall-istess l-eċċipjenti ma kiser l-ebda Liġi, avalla ruħhu minn Liġijiet fis-seħħ, li inċidentalment għadhom fis-seħħ illum, u għalhekk ma għandux għalxiex jirrispondi personalment;

4. Illi l-esponent dejjem ħallas il-kera fil-ħin u kif suppost skont il-liġi kif joħroġ ċar kemm mid-dati tar-riċevuti, kif ukoll mid-dat taċ-ċedoli ta' depożitu depożitati fir-Reġistru Ċivili minn mindu s-soċjetà rikorrenti bdiet tirifjuta;

5. Illi jsegwi li minħabba li ma kiser l-ebda Liġi hu ma għandux jbati finanzjarjament;

6. Illi fis-sitt lok, mingħajr preġudizzju għall-premess u in subordinazzjoni għall-istess, in kwantu l-allegazzjoni li s-soċjetà rikorrenti ma għandiex mezzi li tirriprendi l-pussess tal-proprjetà tagħha, l-intmat odjern jirrileva li jeżistu diversi rimedji fil-liġi fosthom l-Artikolu 8 tal-Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta, li jrendu dan possibbli;

7. Illi konsegwentement l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jiġi invokat fil-każ tal-kirja de quo stante li l-kirja hija waħda protetta taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Konsegwentement it-talbiet tas-soċjetà rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż".

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tal-10 ta' Diċembru, 2018, ġie maħtur il-Perit Mario Cassar, li ħalef ir-rapport tiegħu fil-11 ta' Frar, 2019.

Rat id-digriet tagħha tat-2 ta' Diċembru, 2019, li permezz tiegħu wara li rat l-artikolu 961 tal-Kap. 12, laqgħet it-talba tas-soċjetà rikorrenti għas-sejħa fil-kawża ta' Juliana Aquilina mart l-intimat Aquilina, u dan bl-ispejjeż tagħha.

Rat il-verbal tal-udjenza tad-29 ta' April, 2022, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet rispettivi ppreżentati mill-partijiet.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

4. Is-soċjetà rikorrenti tgħid li hija kienet akkwistat il-fondi 83, Triq Nofsinhar, il-Belt Valletta, u 59, Triq Żakkarija, il-Belt Valletta, [minn issa 'l quddiem flimkien 'il-fond'] li jinfdu ma' xulxin, mingħand is-soċjetà Trident Developments Limited permezz ta' kuntratt ta' akkwist fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri tas-27 ta' Jannar, 2006, liema fond kien soġġett għal kirja favur l-intimat Martin Aquilina. Tgħid li dan tal-aħħar għadu jokkupa l-fond u dan versu kera irriżorja meta pparagunata mal-valur tal-fond fis-suq tal-proprjetà. Fis-sena 2016, hija kienet talbitu sabiex jirritorna l-pussess tal-fond u jiżgombra mill-istess, iżda huwa baqa' inadempjenti. Is-soċjetà rikorrenti tirrileva li bil-promulgazzjoni tal-Att X tal-2009, il-Parlament Malti kien irrikonoxxa l-preġudizzju illi l-liġijiet tal-kera kienu qed joħolqu lil sidien ta' proprjetà mikrija lil terzi, u għalhekk dan l-Att jiddisponi kif il-kirjiet tagħhom għandhom jiżdiedu. Is-soċjetà rikorrenti hawn tagħmel riferiment għall-artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili, u tissottometti li minkejja dak li jipprovdi għalih l-imsemmi artikolu, sallum għadu mhux ippubblikat l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjetà, u għalhekk fin-nuqqas ta' qbil, il-kera kellha tiżdied skont il-liġi, jiġifieri bir-rata ta' 5% kull sena. B'hekk il-kera tal-fond illum ġiet awmentata għal €7,929.28 fis-sena, li titħallas kull sitt xhur bil-quddiem, u dan kif jirriżulta miċ-ċedola ta' depożitu ppreżentata mill-intimat Aquilina taħt l-Awtorità tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta). Tikkontendi li madankollu din ir-rata hija waħda irriżorja meta pparagunata mal-valur tal-fondi fis-suq ħieles. In sostenn ta' dan hija tagħmel riferiment għar-rapport tal-Perit Dennis H. Camilleri, fejn il-valur lokatizju tal-fond ġie ndikat fis-somma ta' €84,667, li tgħid huwa iktar minn għaxar darbiet mill-ammont ta' kera li jista' jintalab illum bil-liġi. Dan id-distakk bejn il-valur lokatizju proprju u l-kera li titħallas lilha skont il-liġi, huwa tant

sproporzjonat li joħloq preġudizzju qawwi u inġustifikabbli fil-konfront tagħha. Tirrileva li l-intimat Aquilina permezz tal-ittri uffiċjali 3214/2017 u 1792/2018, ġie nterpellat sabiex jiżgombra mill-fond, b'dana li baqa' inadempjenti. B'hekk hija qegħda tiġi mċaħħda mhux biss minn rata ta' kera ġusta, iżda hija qegħda wkoll tiġi mċaħħda mit-tgawdija u mill-pussess tal-fond in kwistjoni, u dan mingħajr kumpens xieraq għat-teħid sforzuż, sabiex b'hekk il-kirja viġenti tal-imsemmi fond kienet tikser id-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha kif protetti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l quddiem 'il-Kostituzzjoni'], u mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni']. Għal dawn ir-raġunijiet, is-soċjetà rikorrenti qegħda titlob lil din il-Qorti sabiex (i) tiddikjara u tiddeċiedi li l-kirja preżenti tal-fond lill-intimat Martin Aquilina u lill-kjamata fil-kawża Juliana Aquilina, qegħda żżommha milli tgawdi l-imsemmi fond u tikser id-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni; (ii) tiddeċiedi liema rimedju hija għandha tingħata fis-sitwazzjoni, u tiddikjara xolta l-kirja bejnha u l-intimat Aquilina u l-kjamata fil-kawża Juliana Aquilina, filwaqt li tordna wkoll l-iżgumbrament ta' dawn tal-aħħar mill-fond sabiex b'hekk hija tingħata lura l-pussess effettiv tiegħu; (iii) alternattivament tiddeċiedi li l-intimat Aquilina u l-kjamata fil-kawża m'għandhom l-ebda dritt skont il-liġi li jsostnu l-pożizzjoni tagħhom u/jew jikkalamaw xi protezzjoni għall-okkupazzjoni tal-fond taħt il-Kap. 69 jew taħt xi liġi oħra sabiex ikomplu jokkupaw il-fond; (iv) tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimati huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti minnha bħala riżultat tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 jew kwalunkwe liġi oħra li żammet lill-intimat Aquilina u lill-kjamata fil-kawża fil-pussess tal-fond mingħajr ma kkreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u d-drittijiet tal-inkwilin *ai termini* tal-Artikolu 41

jew kwalsiasi artikolu ieħor tal-Konvenzjoni; (v) tillikwida l-imsemmi kumpens u danni *ai termini* tal-Konvenzjoni; (vi) tordna lill-intimati jħallsu dak il-kumpens u anki d-danni likwidati; (vii) tagħti kull rimedju li jidhrilha xieraq u opportun; u dan bl-ispejjeż, anki dawk tal-ittri uffiċjali 3214/2017 u 1792/2018 kontra l-intimati nġunti għas-subizzjoni.

5. L-intimat l-Avukat tal-Istat jilqa' billi preliminarjament jeċċepixxi li (a) is-soċjetà rikorrenti għandha tressaq prova ta' meta sar il-kuntratt li permezz tiegħu l-fond ingħata b'kiri lill-intimat Aquilina; (b) l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għaliex il-kirja in kwistjoni hija mħarsa bil-Kap. 69 li stante li kienet *in vigore* qabel l-1962, tinstab protetta bis-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni; (ċ) l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa għal kollox improponibbli għaliex dan jgħodd biss fejn hemm teħid obbligatorju tal-proprjetà, u fil-każ odjern is-soċjetà rikorrenti ma kinitx tilfet għal kollox id-drittijiet fuq il-fond tant li hija mistennija li tieħu lura l-fond fl-2028 *ai termini* tal-artikolu 1531I tal-Kap. 16; (d) il-Kap. 69 li permezz tiegħu l-intimat Aquilina qed jokkupa l-fond, daħal fis-seħħ ferm qabel ma s-soċjetà rikorrenti akkwistat il-fond; (e) safejn l-azzjoni tar-rikorrenti hija mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, din ma tistax tintlaqa', għaliex skont il-para. (f) is-soċjetà rikorrenti kienet konsapevoli tal-fatt li hija kienet qegħda tixtri l-fond 'mgħobbija bil-kirja tal-proprjetajiet hawn fuq imsemmija mill-intimat Martin Aquilina', kif jirriżulta mill-ħames premessa tar-rikors promotur, u dan filwaqt li hija kienet daħlet għall-kuntratt ta' xiri b'mod volontarju bħal ma kienet daħlet l-awtriċi tagħha għall-ftehim lokatizju, sabiex b'hekk hija daħlet fiż-żarbun tal-awturi tagħha u aċċettat li tkun marbuta b'dak li għamlu huma wkoll fejn kien jirrigwarda l-kwantum tal-kera; (ġ) ma jidhirx li s-soċjetà rikorrenti kienet ressqet talba għal żieda fil-kera quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'] *ai termini* tad-

disposizzjonijiet tal-Kap. 69; (ġ) ir-relazzjoni ta' kirja hija mnissla mir-rieda ħielsa tal-partijiet jew l-awturi tagħhom; (g) skont il-proviso tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, u huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat hawn igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jiddentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma l-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali; (ħ) għalhekk l-indħil tal-Istat jaqa' fl-ambitu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li huwa wieħed legali u evidenti mil-liġi stess; (h) kif ikkonfermat mill-ġurisprudenza stabbilita, l-għan tal-liġi huwa wieħed leġittimu, u din saret fl-interess pubbliku għaliex il-protezzjoni ta' fondi kummerċjali hija maħsuba sabiex tippreżerva l-vijabbilità ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, kif ukoll l-impjieg tal-ħaddiema fl-imsemmija intrapriżi, tivvantaġġja lill-konsumatur u tipprovdi stabbiltà fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-azjendi; (i) il-kwantum tal-kera li kellu jitħallas għall-kiri tal-fond u l-kundizzjonijiet lokatizji l-oħra ġew imposti mill-awtur tas-soċjetà rikorrenti bi qbil mal-inkwilin, mingħajr l-intervent tal-Istat; (j) bl-introduzzjoni tal-artikolu 1531D tal-Kap. 16, il-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar, 2014 qegħda tiżdied bil-5% kull sena li mhijiex żieda negliġibbli; (k) meta wieħed jiġi sabiex jikkonsidra l-miżien tal-proporzjonalità, għandu jitqies li l-protezzjoni tal-kera skont l-artikolu 1531I tal-Kap. 16 mhijiex għal dejjem, iżda hija maħsuba li tintemm fl-2028 li mhux daqstant 'il bogħod, iżda wkoll għandu jiġi kkunsidrat li l-manutenzjoni ordinarja hija responsabbiltà tal-okkupant u mhux tas-sid; (l) għaldaqstant l-ilment dwar nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat, u għalhekk m'hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u kull talba marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex mistħoqqha; (m) l-improponibilità tat-talba abbażi tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni stante li dan

japplika biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin, u ma jagħmilx parti mil-liġi Maltija; (n) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

6. L-intimat Aquilina qed jeċċepixxi: (a) preliminarjament is-soċjetà rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu tagħha; (b) is-soċjetà rikorrenti ma eżawritx ir-rimedji kollha permissibbli mil-liġi stante li skont il-Kap. 69 hija kellha qabel xejn issib rimedju quddiem il-Bord, u għalhekk din il-Qorti kellha tiddeklina milli teżerċita d-diskrezzjoni tagħha a tenur tad-disposizzjonijiet tas-subartikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u tas-subartikolu 4(2) tal-Kap. 319; (ċ) huwa ma kien kiser l-ebda liġi u kien ipprevalixxa ruħhu mil-liġijiet fis-seħħ kif għadhom illum, u għalhekk m'għandux għalxiex jirrispondi personalment; (d) huwa dejjem ħallas il-kera skont kif dovut u skont il-liġi, u dan kif kien jidher mill-irċevuti u anki mid-dati taċ-ċedoli ta' depożitu; (e) għalhekk huwa ma kiser l-ebda liġi u m'għandux ibati finanzjarjament; (f) jeżistu diversi rimedji fil-liġi, fosthom l-artikolu 8 tal-Kap. 69 li jagħmluha possibbli għas-soċjetà rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-proprjetà tagħha; (ġ) ma jistax jiġi nvokat l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni fil-każ tal-kirja odjerna, stante li din hija waħda protetta taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69.

Il-kjamata fil-kawża permezz ta' nota ppreżentata fid-9 ta' Jannar, 2020, iddikjarat li hija ma kinitx ser tippreżenta risposta formali, iżda minflok kienet qegħda tagħmel riferiment għar-risposta kostituzzjonali ppreżentata minn żewġha l-intimat Aquilina, u ssottomettiet li kienet qegħda tassoċja ruħha mal-istess u tagħmel tagħha l-eċċezzjonijiet tiegħu.

<u>Provi u riżultanzi</u>

7. Flimkien mar-rikors promotur tagħha, is-soċjetà rikorrenti esebiet (a) kopja ta' skrittura privata datata 25 ta' Settembru, 1948 li saret bejn Simonds-

Farsons-Cisk Ltd u Giulia Bonnici[1]; (b) kopja ta' skrittura privata datata 9 ta' Jannar, 1976 li saret bejn Guido Bonnici u Simonds-Farsons-Cisk Ltd[2]; (ċ) kopja tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri tas-27 ta' Jannar, 2006 li sar bejn Trident Developments Limited u s-soċjetà rikorrenti[3]; (d) kopja legali taċ-ċedola ta' depożitu numru 1899/2018[4]; (e) kopja tar-rapport tal-Perit Dennis H. Camilleri datat 25 ta' Jannar, 2018[5]; (f) kopja legali tal-ittra uffiċjali numru 3214/2017[6]; u (ġ) kopja legali tal-ittra uffiċjali numru 1792/2018[7]

8. Permezz ta' nota ppreżentata fil-5 ta' Diċembru, 2018, is-soċjetà rikorrenti ppreżentat affidavit ta' **Raymond Saliba**.[8] Fl-imsemmi affidavit ix-xhud beda billi ddikjara li huwa jokkupa l-kariga ta' *Executive Head* fid-Dipartiment tal-Proprjetà fi ħdan is-soċjetà rikorrenti, u kellu r-responsabbiltà tal-amministrazzjoni tal-proprjetà immobbli kollha tagħha. Spjega li fis-27 ta' Jannar, 2006 din kienet xtrat blokk ta' bini mingħand is-soċjetà Trident Developments Ltd, qabel magħrufa bħala Simmonds-Farsons-Cisk Limited, għas-somma ta' Lm875,000 skont kuntratt ta' xiri fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri. Spjega f'dak li kien jikkonsisti l-blokk u miegħu kienu jagħmlu l-fondi mertu ta' dawn il-proċeduri, fejn il-kera li kienet titħallas kienet ta' Lm82 fis-sena fir-rigward tal-fond fuq Triq Nofsinhar, u Lm1,210 fis-sena fir-rigward tal-fond fuq Triq Żakkarija. Qal li sussegwenti għall-kuntratt ta' xiri, il-kera bdiet titħallas lis-soċjetà rikorrenti, u aktar tard ġew anki riveduti skont id-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009. Irrileva li l-intimat fil-passat għamel diversi tentattivi sabiex jixtri l-fond magħruf bl-isem 'Handkrafts', jew li jingħata kumpens sabiex iċedi l-kirja

[1] Dok. A *a fol.* 6.
[2] Dok. B *a fol.* 7.
[3] Dok. C *a fol.* 8.
[4] Dok. D *a fol.* 23.
[5] Dok. E *a fol.* 26.
[6] Dok. F *a fol.* 38.
[7] Dok. G *a fol.* 41.
[8] Dok. RG1 *a fol.* 59.

tal-fondi. Kompla jispjega l-proposti li l-intimat kien ressaq, u kif is-soċjetà rikorrenti rrifjutat it-talba tiegħu għal kumpens, u saħansitra minn dak iż-żmien 'il quddiem l-intimat Aquilina beda jiddepożita l-kera pagabbli fil-Qorti. Kompla jgħid li fil-5 ta' Settembru, 2017 is-soċjetà rikorrenti kienet bagħtet ittra uffiċjali lill-intimat Aquilina sabiex jiżgombra mill-fondi stante li l-kirja kienet qegħda tikser id-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni. Spjega kif sussegwentement kienet saret laqgħa bejn il-partijiet fuq talba tal-intimat Aquilina, b'dana li ma ntlaħaq l-ebda ftehim. Fil-frattemp is-soċjetà rikorrenti kienet talbet il-parir ta' żewġ periti dwar kemm kellha tkun il-kera xierqa tal-fondi skont is-suq. Fil-25 ta' Jannar, 2018 il-Perit Dennis H. Camilleri ndika kera annwali fl-ammont ta' €84,667 u l-Perit Glynn Drago fis-6 ta' Marzu, 2018 ħareġ stima ta' €90,000 fis-sena. Imbagħad fit-22 ta' Mejju, 2018, is-soċjetà rikorrenti bagħtet ittra uffiċjali oħra u l-intimat Aquilina wieġeb fit-12 ta' Ġunju, 2018. Is-soċjetà rikorrenti sussegwentement ipproċediet bil-preżenti proċeduri skont parir li ngħata lilha.

9. Permezz tal-istess nota ppreżentata fil-5 ta' Diċembru, 2018, is-soċjetà rikorrenti ppreżentat kopja tar-rapport tal-Perit Glynn Drago datat 6 ta' Marzu, 2018.[9]

10. **Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju Mario Cassar** fir-rapport tiegħu li ġie maħluf fl-24 ta' Jannar, 2019, beda billi rrileva li huwa kien aċċeda fil-fondi in kwistjoni fil-15 ta' Jannar, 2019, u dan fil-preżenza tal-partijiet debitament assistiti. Spjega li l-fond f'Triq Nofsinhar jikkonsisti fi pjan kummerċjali bl-isem 'Handcrafts' fil-livell tat-triq, b'faċċata wiesgħa 4.9 metri u b'fond ta' 6 metri, b'żewġ ambjenti anteċedenti li kellhom wisgħa ta' ċirka 3.6 metri u fondi

[9] Dok. GD1 *a fol.* 62.

komplessivament ta' ċirka 11 -il metru. L-ewwel parti tal-livell msemmi, qal li huwa iktar 'il isfel mil-livell ta' Triq Nofsinhar, u għandu fetħa li titla' sal-livell intermedju sovrastanti. Dan il-livell intermedju qal li għandu wisa' ta' madwar 5.1 metri, tul ta' ċirka 23 metru u għoli strutturali ta' 2.89 metri, b'għoli effettiv minħabba s-soffitt, ta' ċirka 2 metri, u hemm aċċess imblukkat minn Triq Żakkarija. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ddikjara li effettivament l-arja kummerċjali hija ta' 59 m.k. Qal li mbagħad mill-pjan intermedju wieħed jaċċedi għall-ogħla livell, li għandu arja nterna ta' madwar 57 m.k., u li fih bokka miftuħa li tħares għal-livelli sottostanti. Spjega li l-fondi jikkonsistu f'*going concern* kummerċjali fejn jinbiegħu ġugarelli tat-tfal, flimkien ma' mudelli skalati ta' diversi oġġetti, bħal karozzi. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjega li sabiex għamel l-istima rikjesta, huwa għamel użu mill-metodu komparattiv, u b'hekk ħa in konsiderazzjoni l-valuri tas-suq preżenti ta' proprjetajiet kummerċjali oħra fil-Belt Valletta. Huwa għamel ukoll riferiment għal *database* ippubblikata mill-*Lands Authority*. B'hekk huwa estenda l-valur lokatizju ta' dawn il-fondi, fejn stqarr li l-kirja kummerċjali twassal għal €500 għal kull metru kwadru fis-sena. Qal li din ir-rata hija applikabbli għall-pjan terran, kif dan huwa l-iktar livell espost għal kummerċ passaġġ fil-livell ta' Triq Nofsinhar, filwaqt li 50% minn dik ir-rata kienet applikabbli fir-rigward tal-livell intermedju u 30% tagħha għall-ogħla livell. B'hekk meħud in konsiderazzjoni l-fatturi ndikati aktar 'il quddiem fir-rapport tiegħu, il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ħareġ bi stima tal-valur preżenti tal-fondi bħala liberu u frank fl-ammont ta' €1,000,000. Iddikjara li wara li ħa in konsiderazzjoni diversi fatturi, fosthom il-lok, in-natura tal-fond, id-daqs u li huwa *going concern,* il-valur lokatizju tiegħu huwa ta' €60,000 annwali. Fl-aħħar paragrafu tar-rapport tiegħu l-Perit Tekniku Ġudizzjarju għamel diversi kjarifiki fir-rigward tal-istess rapport u anki li ma jista' jerfa' l-ebda responsabbiltà jekk dan jintuża għal skop ieħor għajr għal dak indikat.

11. Waqt l-udjenza tat-8 ta' Frar, 2019, xehed **il-Perit Glynn Drago** prodott mis-soċjetà rikorrenti. Ikkonferma li f'Marzu 2018 huwa kien perit tas-soċjetà rikorrenti, u spjega li d-diviżjoni fejn kien jaħdem hu kienu jagħmlu riċerka kontinwa fuq il-kirjiet, u kellhom *records* kemm kienu jmorru l-kirjiet f'lokalitajiet differenti, u għalhekk huwa kien ikkonsulta din l-informazzjoni li minnha rriżulta li l-kirjiet fil-Belt kienu fil-medja ta' €549 fis-sena għal kull metru kwadru. Iżda wieħed imbagħad kellu jaġġusta dik ir-rata billi jieħu in konsiderazzjoni qabel xejn l-istat tal-proprjetà, li fil-każ odjern il-fondi kellhom bżonn *refurbishment* totali, u għalhekk huwa naqqas ir-rata b'€55 kull metru kwadru. Huwa mbagħad ikkonsidra l-lokalità li kienet iktar mill-medja, stante li l-fond jinsab ftit metri 'l bogħod minn Triq Repubblika, għandu viżibilità tajba, għandu *passing trade* tajjeb, u għalhekk ir-rata kellha tiżdied. Dwar il-fond, spjega li dan kellu jinqasam f'żoni, fejn l-iktar żona b'valur hija l-ewwel sitt metri 'l ġewwa, u minn hemm 'il quddiem ir-rata kellha titnaqqas iktar ma wieħed jitla' 'il fuq, filwaqt li jinqatgħu barra turġien u ħitan. B'hekk huwa ħareġ b'total ta' €90,000 annwali. Il-Perit Drago ikkonferma r-rapport tiegħu tas-6 ta' Marzu, 2018 esebit a *fol.* 62. Dwar ir-rata li ħareġ biha għal kull metru kwadru, ix-xhud spjega wkoll li huma jagħmlu r-riċerka saħansitra billi jfittxu *listings* tal-aġenti tal-proprjetà u t-talbiet għall-kirjiet minn informazzjoni li huma jiġbru regolarment. In kontro-eżami spjega li din l-informazzjoni huma jżommuha fuq *database.* Kompla jispjega wkoll li wieħed jassumi li t-talba tkun viċin għal dak il-prezz miftiehem. Qal li ġaladarba l-Gvern ma jirreklamax fuq il-*listings* tal-aġenti tal-proprjetà, dawn huwa ma rahomx. Iddikjara li l-Bank Ċentrali u n-*National Statistics Office* ma jippubblikaw l-ebda statistiċi fuq renta u lanqas fuq proprjetà kummerċjali. Il-Kamra tal-Periti wkoll ma kellha l-ebda linji gwida fuq kirjiet kummerċjali, iżda huma kienu jimxu fuq metodoloġiji magħrufin indipendentement universalment, jiġifieri r-RIBA, iżda fl-aħħar mill-aħħar l-

istima kienet tiegħu personali. Iddikjara li huwa kien straħ fuq 79 osservazzjoni fis-suq, u spjega li din kienet l-informazzjoni, u wieħed imbagħad jitlaq minn hemm.

12. Waqt l-udjenza tal-1 ta’ Marzu, 2019, xehed i**l-Perit Dennis Camilleri** prodott mis-soċjetà rikorrenti. Ikkonferma li huwa kien ġie nkarigat mis-soċjetà rikorrenti sabiex iħejji rapport fir-rigward tal-fond, u dan huwa għamlu fil-25 ta’ Jannar, 2018. Huwa spjega kif għall-fini tal-istima huwa kien qasam il-pjan terran tal-fond fi tlieta, u aktar ma wieħed jidħol ’il ġewwa, aktar kienet tonqos il-kera. Kompla jispjega li huwa kien qies il-pjan terran bħala li minnu jiġi ġestit in-negozju ta’ ħanut, u għas-sulari ta’ fuq huwa ħadem kirja ekwivalenti għal dik ta’ uffiċini fil-Belt. Ikkonferma li r-rati li uża kienu tas-suq fid-data tar-rapport u huwa ma kienx daħal fil-fond, iżda ħadem fuq il-pjanti u dak li seta’ jikkonstata minn barra. Iddikjara li huwa ma kienx jaf bl-entratura minn Triq Żakkarija. Spjega li minn tletin sena ’l hawn iż-żieda fil-kera bdiet tonqos minn 15% għal dak li hija llum bejn 7% u 8%.

13. Waqt l-istess udjenza xehed **il-Perit Tekniku Ġudizzjarju Mario Cassar** kif prodott mis-soċjetà rikorrenti. Spjega kif sabiex ħadem l-istima tiegħu, huwa kien qasam il-fond fi tlieta, fejn ta piż lil kull parti u ċioé il-pjan li tinżel għalih minn tliet tarġiet tah piż ta’ 100%, l-ewwel livell kif titla’ mit-taraġ tah piż ta’ 50% u l-aħħar livell piż ta’ 30%. Spjega wkoll kif fir-rapport tiegħu huwa kien indika l-arja superfiċjali ta’ kull livell u l-*comparables* tal-valuri ta’ proprjetajiet kummerċjali fil-Belt, fejn ħa xi sebgħa jew tmienja, u mbagħad ħa l-medja sabiex wasal għall-valur tas-suq, u dan seta’ jikkonfermah permezz ta’ riferiment għall-istatisika, fejn għal dik it-tip ta’ proprjetà kummerċjali kien hemm rata ta’ €500 għal kull metru kwadru fis-sena. Huwa kompla jispjega l-

għoli ta' kull livell, u osserva li l-fond mhux qiegħed fit-triq prinċipali u lanqas kien xi ħanut kbir jew kellu viżwali tajba.

14. Waqt l-udjenza tas-27 ta' Marzu, 2019, xehdet **Rachel Darmanin** prodotta mis-soċjetà rikorrenti, li spjegat li hija kellha l-kariga ta' *Manager Administration* fid-Dipartiment tal-*Facilities Management* mas-soċjetà rikorrenti. Ikkonfermat li l-fond kien inxtara fis-27 ta' Jannar, 2006 flimkien mal-bqija tal-binja, u fejn l-intimat Aquilina kien qed jokkupa l-fond. Ix-xhud esebiet l-ewwel ittra li s-soċjetà rikorrenti kienet bagħtet lill-intimat Aquilina, fejn talbitu għal informazzjoni partikolari, liema ittra ġiet immarkata bħala Dok. RD1.[10] Wara li dan naqas milli jwieġeb, is-soċjetà rikorrenti bgħatitlu ittra oħra fil-5 ta' Mejju, 2006, liema ittra wkoll ġiet esebita mix-xhud u ġiet immarkata Dok. RD2.[11] Imbagħad l-intimat Aquilina wieġeb fis-6 ta' Jannar, 2006, fejn stqarr li huwa kien *"in the 3rd generation of occupancy",* u x-xhud esebiet kopja tagħha li ġiet immarkata Dok. RD3.[12] Ma' dik l-ittra x-xhud qalet li huwa kien ehmeż kopja tal-aħħar irċevuta tal-kera li kienet tħallset lil Trident Development Limited, u din hija esebietha bħala Dok. RD31.[13] Spjegat li l-intimat Aquilina baqa' jħallas il-kera, u min-naħa tagħha s-soċjetà rikorrenti kienet qegħda taċċettaha. Imbagħad fis-sena 2010 Aquilina kien kitbilha, fejn esprima x-xewqa tiegħu li jixtri l-fond bil-prezz ta' €450,000. Is-soċjetà rikorrenti kienet weġbitu li hija xtaqet iżżomm il-fond. Ix-xhud esebiet kopja tal-korrispondenza relattiva li ġiet immarkata Dok. RD4[14] u Dok. RD5[15] rispettivament. Fl-4 ta' Lulju, 2016 l-intimat Aquilina reġa' kiteb lis-soċjetà rikorrenti fejn infurmaha li huwa kien riesaq lejn l-età tal-irtirar, u għalhekk

[10] *A fol.* 116.
[11] *A fol.* 117.
[12] *A fol.* 118.
[13] *A fol.* 119.
[14] *A fol.* 121.
[15] *A fol.* 122.

huwa xtaq li jirrilaxxja l-fond kontra pagament ta' somma flus. L-ittra ġiet esebita u mmarkata bħala Dok. RD6[16], li għaliha wieġbet is-soċjetà rikorrenti permezz ta' ittra tad-9 ta' Awwissu, 2016, li wkoll ġiet esebita u mmarkata Dok. RD7.[17] Minn hemm 'il quddiem ix-xhud qalet li s-soċjetà rikorrenti bdiet tirrifjuta li taċċetta l-kera, u hawn hija għamlet riferiment għall-korrispondenza Dok. RD8.[18] L-intimat Aquilina reġa' bagħat pagament ieħor[19], iżda dan ukoll ma ġiex aċċettat.[20] Is-soċjetà rikorrenti bagħtet ittra uffiċjali lill-intimat Aquilina, u minn hemm 'il quddiem huwa ma reġgħax bagħat pagament ieħor, u minflok għamel depożitu fil-Qorti permezz ta' ċedoli. Ix-xhud esebiet elenku tal-pagamenti kollha li kien għamel l-intimat Aquilina mill-2006, liema elenku ġie mmarkat Dok. RD12.[21] Darba minnhom is-soċjetà rikorrenti kienet infurmatu li ma kienx qed iħallas l-ammont korrett stante l-awment skont il-liġi, u l-intimat Aquilina aċċetta, u ħallas kemm kellu jħallas.

15. Waqt l-udjenza tad-29 ta' April, 2019, xehed in subizzjoni l-intimat **Martin Aquilina**. Huwa kkonferma li kien jaf bl-iskritturi mmarkati bħala Dok. A u Dok. B rispettivament a *fol.* 6 u 7. Spjega li Julia Bonnici kienet in-nanna tal-mara tiegħu u meta mietet fl-1980, il-kirja għaddiet għand it-tifel tagħha Guido Bonnici, jiġifieri missier il-mara tiegħu, u mal-mewt tiegħu il-kirja waqgħet f'idejn it-tifla, il-mara tal-intimat Aquilina, Juliana, u kien jieħu ħsiebha hu.

16. Waqt l-udjenza tal-5 ta' Lulju, 2019, kompla jixhed l-intimat Aquilina. Ikkonferma li l-kirja kienet tal-mara tiegħu u mhux tiegħu, iżda huwa qatt ma kien ta każ li ċ-ċedoli kienu f'ismu u mhux f'isimha.

---

[16] *A fol.* 123.
[17] *A fol.* 124.
[18] *A fol.* 125.
[19] Dok. RD10 *a fol.* 126.
[20] Dok. RD11 *a fol.* 128.
[21] *A fol.* 129.

17. Waqt l-udjenza tad-19 ta' Frar, 2020, xehdet il-kjamata fil-kawża **Juliana Aquilina** kif prodotta mis-soċjetà rikorrenti. Ikkonfermat li hija tiġi l-mara tal-intimat Aquilina, u li hija kienet wirtet il-kirja tal-fond mingħand missierha Guido Bonnici. Iddikjarat li kien ir-raġel tagħha r-rikorrent Aquilina li dejjem ħa ħsieb kollox hu, għaliex hija kienet tħalli f'idejh, u l-irċevuti kienu joħorġu minn Simmonds-Farsons-Cisk Ltd fuqu. Qalet li sa fejn taf hi, ir-raġel tagħha kien baqa' jidher f'isimha.

18. Permezz ta' nota ppreżentata waqt l-udjenza tat-2 ta' Settembru, 2020, is-soċjetà rikorrenti ppreżentat numru ta' riċevuti u ċedoli ta' depożitu li ġew immarkati Dok. BX1 sa Dok. BX38.[22]

19. Waqt l-udjenza tal-25 ta' Novembru, 2020 xehed minn jeddu l-intimat Aquilina. Spjega kif il-fond kien ġie għand il-mara tiegħu l-kjamata fil-kawża Juliana Aquilina mill-wirt ta' missierha, u huwa kien jieħu ħsieb il-ġestjoni tan-negozju. Huwa esebixxa kopja ta' ittra tas-soċjetà rikorrenti tas-6 ta' April, 2006 immarkata Dok. MAA1[23], fejn staqsiet kif il-ħanut kien ġie f'idejhom. Din kienet indirizzata lilu. Iżda fil-frattemp huwa kien ikkonferma ma' Trident Limited li l-fond kien inbiegħ lis-soċjetà rikorrenti.[24] Ikkonferma li l-ħanut illum għadu jopera bl-istess negozju, u fil-5 ta' Settembru, 2017 is-soċjetà rikorrenti kienet kitbitlu[25] sabiex jitlaq 'il barra fi żmien gimgħa mingħajr raġuni.

20. Waqt l-udjenza tas-26 ta' Frar, 2021, xehdet minn jeddha l-kjamata fil-kawża **Juliana Aquilina**. Ikkonfermat li l-fond kien mikri lilha wara li hija kienet wirtet il-kirja mingħand missierha li miet fl-1980, iżda n-negozju kien jiġġestih

[22] *A fol.* 179 *et seq.*
[23] *A fol.* 225.
[24] Dok. MAA2 *a fol.* 226.
[25] Ara ittra Dok. MAA5 *a fol.* 229.

ir-raġel tagħha l-intimat Aquilina, u hija qatt ma ħadmet. Hija għamlet riferiment għal Dok. JAA1 a *fol.* 14 tal-proċess, konsistenti f'ittra fejn huma ġew mitluba sabiex jibdew iħallsu l-kera lis-soċjetà rikorrenti. Spjegat li l-kera kien jieħu ħsiebha r-raġel tagħha. In kontro-eżami spjegat ukoll li meta nbiegħ il-fond lis-soċjetà rikorrenti, hija kienet ħasbet li s-sidien orġinali kienu għaddew l-informazzjoni kollha dwar min jikri l-fond.

21. Waqt l-istess udjenza s-soċjetà rikorrenti ppreżentat żewġ dokumenti li ġew immarkati rispettivament Dok. JAA[26] u Dok. JAB.[27]

22. Waqt l-udjenza tat-23 ta' Ġunju, 2021, xehdet **Rachel Darmanin** in kontro-eżami mill-intimat Aquilina u mill-kjamata fil-kawża. Spjegat mill-ġdid il-proċedura li permezz tagħha s-soċjetà rikorrenti kienet talbet għal informazzjoni mingħand l-intimat Aquilina, u hawn hija għamlet riferiment għal Dok. RD2 u RD3.[28] Għamlet ukoll riferiment għal Dok. RD12[29] fir-rigward tal-pagamenti li kienu saru mingħand Handkrafts lis-soċjetà rikorrenti. Irrilevat li meta din tal-aħħar ħadet pussess tal-fond, il-bejjiegħ ma kienx għadda dokumentazzjoni dwar il-kirja in kwistjoni, iżda fil-kuntratt kien hemm imsemmi li fil-fond kien hemm l-intimat Aquilina.

23. Waqt l-udjenza tat-22 ta' Ottubru, 2021 xehed l-intimat Aquilina in kontro-eżami mill-intimat Avukat tal-Istat. Spjega kif fl-1999 huma kienu għamlu xogħlijiet konsiderevoli fil-fond in kwistjoni, u dan huwa għamlu billi għamel riferiment għad-dokumenti li huwa kien għadda lill-istess intimat Avukat tal-Istat.

[26] *A fol.* 245.
[27] *A fol.* 246.
[28] *Supra.*
[29] *Supra.*

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

24. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimat Aquilina u l-kjamata fil-kawża. L-intimat Aquilina jeċċepixxi b'mod preliminari li s-soċjetà rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu tagħha. Imbagħad fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li s-soċjetà rikorrenti għandha tindika u tressaq prova ta' meta sar il-kuntratt li permezz tiegħu l-fond ingħata b'kiri lill-inkwilin. Il-Qorti tibda billi tirrileva li f'proċeduri bħal dawk odjerni, mhuwiex mistenni mir-rikorrent li jġib prova assoluta tat-titolu tiegħu, għaliex proprju l-kwistjoni ma tirrigwardax it-titolu. Huwa biżżejjed li l-Qorti tinsab sodisfatta li r-rikorrent huwa tassew is-sid tal-fond in kwistjoni, u fil-kawża odjerna il-grad tal-prova mistenni mingħand is-soċjetà rikorrenti intleħaq permezz tal-preżentata tal-att tal-akkwist tal-fond. Meħud ukoll in konsiderazzjoni n-nuqqas tal-intimat Aquilina u tal-kjamata fil-kawża li jkomplu jinsistu fuq l-ewwel eċċezzjoni tagħhom, il-Qorti tastjeni milli tikkonsidra ulterjorment din l-ewwel eċċezzjoni tagħhom. L-istess qed jingħad fir-rigward tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, u tgħid li ma jirriżultax fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu li huwa qed ikompli jinsisti fuq il-prova dwar meta ġiet fis-seħħ il-kirja favur l-intimat Aquilina, fejn permezz tax-xhieda tiegħu stess u ta' martu l-kjamata fil-kawża, liema xhieda ma ġiet ikkontestata bl-ebda mod, irriżulta li fil-fatt il-kirja tgħajjat lill-imsemmija kjamata fil-kawża hekk kif din kienet wirtitha mingħand missierha Guido Bonnici. Jirriżulta li dan min-naħa tiegħu wiret mingħand ommu l-kirja tal-parti mill-fond b'aċċess minn Triq Nofsinhar, u sussegwentement kera l-kumplament tal-fond b'aċċess minn Triq Żakkarija mingħand il-predeċessuri tas-soċjetà rikorrenti permezz ta' skrittura ta' kiri magħmula fid-9 ta' Jannar, 1976.

25. Fit-tieni eċċezzjoni tagħhom, l-intimat Aquilina u l-kjamata fil-kawża jissottomettu li din il-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita d-diskrezzjoni tagħha *ai termini* tas-subartikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'il-Kostituzzjoni'] u tas-subartikolu 4(2) tal-Kap. 319, stante li s-soċjetà rikorrenti ma eżawritx ir-rimedji ordinarji disponibbli għaliha. Jikkontendu li hija kellha qabel xejn tipprevalixxi ruħha mir-rimedju mogħti lilha permezz tal-Kap. 69 billi tirrikorri għall-Bord. Iżda din il-Qorti, kif diġà kellha l-opportunità li tesprimi ruħha diversi drabi oħra, tgħid li l-Bord m'għandux is-setgħa li jittratta kwistjonijiet ta' allegat ksur ta' drittijiet fundamentali, li huma riżervati għall-qrati mogħnija b'setgħa kostituzzjonali. Isegwi wkoll li r-rimedji approprji f'dawk iċ-ċirkostanzi jekk riżultanti, jistgħu biss jingħataw minn dawk l-istess qrati. Għaldaqstant il-Qorti ma tistax tilqa' din it-tieni eċċezzjoni tagħhom, salv għal dak li ser tiddeċiedi aktar 'l isfel.

26. Il-Qorti issa ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra ssollevati mill-intimati, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tas-soċjetà rikorrenti. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, is-soċjetà rikorrenti qegħda tikkontendi li b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 jew kwalsiasi liġi oħra, l-intimat Aquilina u l-kjamata fil-kawża baqgħu fil-pussess tal-fond u b'hekk il-kirja viġenti tagħhom qed tinibiha milli tgawdi l-fond. Tikkontendi li dan wassal għal ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'il-Konvenzjoni Ewropea'].

27. Mhux l-ewwel darba li din il-Qorti ġie mressaq quddiemha lment simili li jolqot ukoll l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u għalhekk il-fehma tagħha dwar l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali kif protetti minn dan l-artikolu tal-aħħar,

illum tinsab imfissra sew u ben stabbilita. Għaldaqstant filwaqt li tagħmel riferiment għas-sentenza tagħha stess kif deċiża fis-7 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet **Simon Mercieca *vs.* Avukat tal-Istat et**[30], tgħid li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax japplika għall-każ odjern stante li l-Kap. 69 ġie fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu, 1962, kif stabbilit mis-subartikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni, li jagħti protezzjoni lil dawk il-liġijiet li ġew fis-seħħ qabel dik id-data, kif ukoll lill-emendi għalihom. B'hekk l-Qorti ma tistax tinvestiga l-ilment tas-soċjetà rikorrenti fir-rigward tal-allegat ksur ta' dan l-artikolu tal-Kostituzzjoni, u min-naħa l-oħra tilqa' it-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, u għaldaqstant tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tielet eċċezzjoni tiegħu, filwaqt li hija ser tgħaddi sabiex tikkonsidra jekk l-ilment tar-rikorrenti huwiex ġustifikat hekk kif tressaq quddiemha *ai termini* tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

28. Fil-każ odjern jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien ġie għand is-soċjetà rikorrenti, kif soġġett għall-pattijiet u għall-kundizzjonijiet lokatizji miftehma bejn l-antekawża tagħha u tal-inkwilina l-kjamata fil-kawża. Imma minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, senjatament l-artikolu 5 tiegħu, din tal-aħħar akkwistat id-dritt li tibqa' iżżomm il-fond taħt titolu ta' kera u kif regolata mill-istess disposizzjonijiet, b'kera li permezz tal-awmenti annwali li pprovdew għalihom id-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, illum leħqet €7,929.28 fis-sena.

29. L-intimat Avukat tal-Istat jinsisti fir-raba' eċċezzjoni tiegħu li l-Kap. 69 li bis-saħħa tad-disposizzjonijiet tiegħu l-intimat Aquilina qed jokkupa l-fond mertu tal-kwistjoni odjerna, daħal fis-seħħ sew qabel ma s-soċjetà rikorrenti kienet xtrat l-istess fond. Permezz tal-ħames eċċezzjoni tiegħu, huwa jkompli

[30] Kost. 80/19LM.

jikkontendi li meta s-soċjetà rikorrenti akkwistat il-fond b'mod volontarju kif soġġett għall-kirja preżenti, hija kienet konsapevoli tal-liġi applikabbli, bħal ma kienu l-awturi tagħha li daħlu b'mod volontarju għall-ftehim lokatizju. Għalhekk is-soċjetà rikorrenti daħlet fiż-żarbun tal-awturi tagħha fejn hija aċċettat li kienet marbuta b'dak li għamlu huma daqslikieku sar minnha, inkluż il-kwantum tal-kera li kellha titħallas. Imma din il-Qorti tgħid li għalkemm l-awturi tas-soċjetà rikorrenti kienu konsapevoli tal-effetti tal-liġi applikabbli, dan ma jfissirx li huma kellhom għażla libera f'dak li għamlu, għaliex dawn ma setgħu bl-ebda mod jeħilsu mill-effetti restrittivi tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 f'dak li għażlu li għamlu. Tikkonsidra wkoll li lanqas setgħu jipprevedu li maż-żmien il-valur lokatizju tal-fond fis-suq kien ser jiżdied b'mod daqshekk qawwi, u għalhekk ċertament ma jistax jitqies li huma kienu qegħdin jaċċettaw din is-sitwazzjoni imprevedibbli. Meta mbagħad is-soċjetà rikorrenti għażlet li takkwista l-fond mingħandhom, hija wkoll ma kellha l-ebda għażla f'dak li jirrigwarda l-applikabbilità tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Lanqas hi ma setgħet tipprevedi li sittax-il sena wara, il-valur lokatizju kien ser jinbidel tant, li d-differenza bejn dak li attwalment qed jitħallas lilha u l-imsemmi valur lokatizju kien ser ikun wieħed daqstant qawwi, iżda fl-istess ħin hija kellha tibqa' soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, li kienu jillimitaw l-isfruttamant tal-fond b'mod ekonomiku. Għaldaqstant il-Qorti tikkonsidra li l-intimat Avukat tal-Istat m'għandux raġun, u tiċħad ir-raba', il-ħames, is-seba' u l-ħdax-il eċċezzjoni tiegħu.

30. Tikkonsidra li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi kif ġej:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.

> Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> 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 tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

31. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il-Qorti Ewropea'], il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. B'hekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità, u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[31]

32. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhuwiex ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu. Dan għaliex kif sewwa jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat u kif ġie aċċettat mill-Qorti Ewropea[32], il-miżura tista' tiġi kkunsidrata li ttieħdet fl-interess ġenerali fejn permezz tagħha ġiet assigurata l-istabbilità tan-negozji u tħares l-impjieg ta' dawk il-persuni li jaħdmu permezz tal-imsemmija negozji, filwaqt li s-sidien ma tħallewx jieħdu vantaġġ tal-attività ekonomika tal-inkwilin. Għalhekk il-Qorti taċċetta hija wkoll li l-għan soċjo-ekonomiku li taħthom saru l-liġijiet in kwistjoni kien jagħti lill-Istat diskrezzjoni wiesgħa ferm fil-ħarsien tal-

---

[31] Ara **Bradshaw and Others v. Malta**, App. Nru. 37121/15, deċiża fit-23 ta' Ottubru, 2018.
[32] Ara **Zammit and Attard Cassar v. Malta**, App. Nru. 1046/12, deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015.

interess pubbliku sabiex dan jintleħaq ukoll fis-settur tal-ekonomija. Madankollu tgħid li minbarra l-fatt li l-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż illum m'għadhiex l-istess bħal dik li l-pajjiż kien jinsab fiha fiż-żmien li ġew promulgati l-liġijiet tal-kera fiż-żmien ta' bejn iż-żewġ gwerer, id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawn il-Qorti għalhekk tirrileva li kuntrarjament għal dak li jagħti x'jifhem l-intimat Avukat tal-Istat, l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

33. Fil-każ **James and Others v. UK**[33] il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".*[34]

34. Din is-silta tispjega dak l-eżerċizzju li għandha tagħmel il-Qorti fl-investigazzjoni tagħha tal-allegat ilment ta' ksur tad-drittijiet fundamentali ta' tgawdija ta' proprjetà:

> *"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see* Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must*

[33] App. 8793/79, deċiża fil-21 ta' Frar, 1986.
[34] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, **Victor Gatt et** ***vs.*** **Avukat Ġenerali et**, deċiża fil-5 ta' Lulju 2011, u Q.Kost. 467/1994, **Cutajar noe** ***vs.*** **Il-Kummissarju tal-Art et**, deċiża fit-30 ta' Novembru 2001.

look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, *[GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and* Broniowski, *cited above, §151)."*[35]

35. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont li l-valur lokatizju annwali ta' €60,000.00 mogħti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu, u meħud in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera baxxa perċepita mis-soċjetà rikorrenti; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat saħansitra fi sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet ferm miż-żmien li fih saret il-liġi in kwistjoni, u ta' dan il-Qorti tgħid li huwa xhieda l-Att XXXI tal-1995, fejn fost oħrajn ma baqgħux jgħoddu d-disposizzjonijiet tal-artikolu 3 tal-Kap. 69 għal kirjiet li ġew magħmula wara l-1 ta' Ġunju, 1995, tqis li jirriżulta bl-aktar mod evidenti li ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Filwaqt li tqis wkoll li għalkemm skont l-artikolu 1531I tal-Kodiċi Ċivili l-kirja preżenti għandha tintemm fl-2028, is-soċjetà rikorrenti ser tibqa' fi stat ta' inċertezza dwar meta u jekk qatt terġgħax tieħu lura l-pussess tal-fond proprjetà tagħha għaliex ir-rieda tal-legislatur dejjem tibqa' suprema. Fil-każ **Cassar v. Malta**[36] il-Qorti Ewropea kkonkludiet li *"it is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property."* Il-Qorti għalhekk tagħraf li d-drittijiet tar-rikorrenti ġew u għadhom limitati sew permezz tad-

[35] Bradshaw and Others v. Malta *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, Zammit and Attard Cassar v. Malta, deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015.
[36] App. 50570/13, deċiża fit-30 ta' Jannar, 2018.

disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Kif irrilevat din il-Qorti hawn fuq, ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni fil-każ odjern għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Saħansitra tasal biex tgħid li ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil fil-każ odjern. Il-Qorti għalhekk qegħda tagħraf sitwazzjoni fejn is-soċjetà rikorrenti ġiet kostretta li ġġorr piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll hija ġarrbet ksur tal-jedd fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-possedimenti tagħha.

36. F'dan l-istadju l-Qorti tirrileva li jkun utli u xieraq li jsir riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Ghigo *vs* Malta**[37]:

"*67. As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, §45).*

68. Moreover, in situations where the operation of the 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, mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §223).*

69. *In the present case, having regard to the extremely low amount of the rental value fixed by the Land Valuation Officer, to the fact that the applicant's premises have been requisitioned for more than twenty two years, as well as to the abovementioned restrictions of the landlord's rights, the Court finds that a disproportionate and excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to*

[37] 26.09.2006.

Mr G and his family (see, mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §225). It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property."*

37. Għal dak li jirrigwarda r-rimedji domestiċi quddiem il-Qrati li għandha a disposizzjoni tagħha s-soċjetà rikorrenti, u li għandhom rilevanza għall-finijiet tal-proporzjonalità, il-Qorti Ewropea fil-każ fuq ċitat segwiet l-insenjament kif imfisser fis-sentenza fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar v. Malta**[38]:

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

38. Il-Qorti għalhekk għandha tqis ukoll jekk teżistix protezzjoni, inkluż dik proċedurali, sabiex tassigura ruħha li l-operat tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji tas-sid humiex ta' natura arbitrarja jew saħansitra jħallux lok għall-inċertezza. Għalhekk il-Qorti Ewropea qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord Li Jirregola l-Kera, fattur ieħor ferm importanti fis-sejbien ta' ksur, fejn sabet li filwaqt li dan il-Bord seta' offra l-protezzjoni proċedurali adegwata sabiex iħares l-operat tas-sistema ta' kontroll, dan m'għandu l-ebda effett utli għar-rikorrenti appellant:

---

[38] App. 1046/12, deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.

> *"61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis, see Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014)."*[39]

39. Il-Qorti tqis li dan l-insenjament japplika wkoll għall-każ odjern, fejn minbarra li s-soċjetà rikorrenti hija marbuta mal-awmenti minimi li jipprovdi għalihom l-artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili, li ġew introdotti permezz tal-Att X tal-2009, u li bl-ebda mod ma jistgħu jirriflettu l-bidla qawwija li ra s-suq lokatizju hawn Malta fl-aħħar snin, hija m'għandha l-ebda rimedju effettiv li permezz tiegħu tista' tirċievi kera xierqa mingħand l-inkwilin sat-tmiem tal-kirja fis-sena 2028 kif proġettata skont il-liġi. Ċertament ukoll ma rriżultax f'dawn il-proċeduri li l-manutenzjoni ordinarja li hija responsabbiltà tal-inkwilin, kienet tant qawwija li kif qed jissuġġerixxi l-intimat Avukat tal-Istat, din setgħet tikkumpensa għal-limiti fuq il-kera mposti permezz tal-liġi. Għaldaqstant l-argument miġjub mill-intimat Avukat tal-Istat permezz tat-tnax-il u tat-tlettax-il eċċezzjoni tiegħu ma jreġix, u dawn l-eċċezzjonijiet qegħdin jiġu miċħuda.

40. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmula, il-jeddijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġew leżi. Huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lilha, u dan filwaqt li tqis li fiċ-ċirkostanzi odjerni, fejn jirriżulta saħansitra li d-drittijiet fundamentali tagħha kienu ilhom jiġu leżi mill-2006, jiġifieri s-sena li fiha hija akkwistat il-fond in kwistjoni, sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur kif qed jippretendi l-intimat Avukat

---

[39] Cassar v. Malta, *Supra.*

tal-Istat, ma tistax tkun rimedju suffiċjenti. Iżda lanqas tista' tilqa' it-tieni talba tas-soċjetà rikorrenti għax-xoljiment tal-kirja u għall-iżgumbrament tal-intimat Aquilina u tal-kjamata fil-kawża, u dan għar-raġuni li dawn il-kwistjonijiet jaqgħu fil-kompetenza esklużiva tal-Bord li Jirregola l-Kera, u ma tirriżulta l-ebda raġuni għaliex din il-Qorti għandha tindaħal u tinvestiga l-imsemmija kwistjonijiet. L-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi wkoll li s-soċjetà rikorrenti ma tistax tinvoka l-Artikolu 41 tat-Konvenzjoni, stante li dan ma jagħmilx parti mil-liġi Maltija, u huwa applikabbli biss fil-konfront tal-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Il-Qorti tgħid li l-intimat l-Avukat tal-Istat hawn ukoll għandu raġun għaliex huma d-disposizzjonijiet tal-Kap. 319, senjatament is-subartikolu 4(2), li huma applikabbli għall-każ odjern.

41. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[40], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

> *"Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ....".*

42. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[41], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, inkiteb illi:

[40] 29.04.2016.
[41] 27.06.2019.

"... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."

43. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[42], il-Qorti Kostituzzjonali rritjeniet illi,

"... ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa."

44. Għalhekk il-Qorti qegħda tieħu in konsiderazzjoni l-fatt li (a) is-soċjetà rikorrenti ilha għal dawn l-aħħar sittax-il sena tbati minn vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tat-tgawdija tal-proprjetà tagħha; (b) l-ammont ta' kera li s-soċjetà rikorrenti setgħet tipperċepixxi li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepiet, meħud in konsiderazzjoni l-kera ta' €60,000 fis-sena kif stmata mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu ppreżentat fl-24 ta' Jannar, 2019; (ċ) il-valur fis-suq tiegħu huwa sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu; u (d) iridu jgħaddu għexieren ta' snin qabel is-soċjetà rikorrenti tista' tirkupra mill-kirja l-prezz flimkien mat-taxxa li ħallset fuq l-att tal-akkwist tal-2006. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tas-soċjetà rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċertu liġijiet, u għaldaqstant tikkonsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat.

[42] 30.09.2016.

45. Kif diġà kellha l-opportunità li tteni din il-Qorti, id-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna, u tenut kont tal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi. Għar-rigward tal-kwantum tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu.

46. Il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordinat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

47. Skont l-inkarigu li ngħata l-Perit Tekniku Ġudizzjarju skont il-qbil bejn il-partijiet, dan stabbilixxa biss il-valur lokatizju tal-fond fl-2018 fl-ammont ta' sitt elf Euro (€60.000.00). Il-Qorti ikkalkolat *arbitrio boni viri* il-valur lokatizju tal-fond għas-snin 2006 sas-sena 2017, billi naqset 5% għal kull sena, u b'hekk qed jiġi kkalkulat li d-dħul potenzjali tas-soċjetà rikorrenti mill-kiri tal-fond li kieku din setgħet tikri l-istess fond fis-suq miftuħ kien ikun ħames mija u għaxart elef Euro (€510,000.00). Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' mija u sitt elef u ħamsin Euro (€106,050.00)[43], u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' erbat elef u ħames mitt Euro (€4,500.00), għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat waħdu għaliex kif sewwa

[43] €510,000.00/3=€170,000.00, naqqas €63,950.00 li s-soċjetà rikorrenti rċeviet bejn l-2006 u l-2017 bħala kera, b'kollox €106,050.00.

jirrilevaw b'mod inkontestat l-intimat Aquilina u l-kjamata fil-kawża permezz tat-tielet, ir-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet tagħhom, huma dejjem osservaw il-liġi.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimat l-Avukat tal-Istat u tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Aquilina u tal-kjamata fil-kawża;**

2) **Tilqa' it-tieni u l-ħmistax-il eċċezzjoni tal-intimat l-Avukat tal-Istat, u tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**

3) **Tilqa' it-tielet, ir-raba', il-ħames u s-seba' eċċezzjoni tal-intimat Aquilina u tal-kjamata fil-kawża, filwaqt li tiċħad it-tieni u s-sitt eċċezzjoni tagħhom;**

4) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni talba tas-soċjetà rikorrenti u tilqa' il-kumplament tat-talbiet tagħha, iżda limitatament għall-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha tat-tgawdija tal-fond kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;**

5) **Tiddikjara li l-intimat Martin Aquilina u l-kjamata fil-kawża Juliana Aquilina ma jistgħux ikomplu jinvokaw il-protezzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jew taħt xi liġi oħra, biex jibqgħu jokkupaw il-fond;**

6) **Tillikwida kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mill-imsemmija rikorrenti fis-somma komplessiva ta' mija u għaxart elf ħames mija u ħamsin Euro (€110,550.00), liema somma għandha titħallas mill-intimat Avukat tal-Istat lis-soċjetà rikorrenti, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.**

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja tagħha lill-Onor. Speaker tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu kwantu għal sesta parti (1/6) mis-soċjetà rikorrenti, u l-kumplament mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur