QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn
Għoxrin (20) ta' Marzu 2023

Rikors Numru 163/2021 FDP

Fl-ismijiet

Malcolm Curmi (I.D.297278M)
Alan Curmi (I.D.539580M)
Andre Curmi (I.D. 91090M)

Vs

L-Avukat tal-Istat

u

St. Michael's Amateur Football Club

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 16 ta' Marzu 2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

   i. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond ossia każin bin-numru uffiċjali 129 ġja 130, Isouard Street, Marsa, liberu u frank, li ilu mikri għal dawn l-aħħar 32 sena lil St. Michael's Amateur Football Club bħala l-każin tal-istess Club, u dan skond skrittura tat-13 ta' April 1989, li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument A", ffirmata bejn l-antekawża tar-rikorrenti ossia Marianna armla minn Salvatore Caruana, li tiġi l-prozija tar-rikorrenti, u Joseph Borg, Raymond Borg, Joseph Gatt, Lawrence*

Cauchi u Joseph Pizzuto għan-nom tal-istess club, versu l-kera annwali ta' £80.00c fis-sena.

ii. *Illi l-kirja kienet għal erba' snin di fermo mill-15 ta' April 1989 u kellha tittermina fl-14 ta' April 1993.*

iii. *Illi l-fond in kwistjoni huwa provenjenti mill-wirt ta' Maria Elena sive Marlene Curmi, omm ir-rikorrenti, b'kuntratt tat-12 ta' April 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor Claire Camilleri, li kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa u mmarakta bħala "Dokument B".*

iv. *Illi Maria Elena sive Marlene Curmi akkwistat il-fond in kwistjoni mill-wirt tal-mejta Marianna Caruana li mietet fit-22 ta' Frar 2008 u li b'kuntratt ta' dikjarazzjoni causa mortis tal-25 ta' Ġunju 2008 fl-atti tan-Nutar Dottor Jean Karl Debono, hija ħallset it-taxxa relattiva fuq l-eredità tal-mejta Marianna Caruana lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala "Dokument C".*

v. *Illi r-rikorrenti kienu u għadhom obbligati illi jġeddu l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minħabba d-disposizzjonijiet infami tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-Artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi "sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri ... jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kundizzjonijiet ġodda tat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord" u l-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 jgħid li l-Bord li Jirregola l-Kera jista' jawmenta l-kera biss sa massimu li ma jeċċedix l-40% ta' kemm setgħet kienet il-kera ġusta tal-fond fl-4 ta' Awissu 1914. Skont l-Artikolu 2 ta' din l-istess Liġi, każin jaqa' wkoll taħt it-tifsira li l-liġi tagħti lill-kelma "ħanut" u għalhekk skont l-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 lanqas ma tista' ssir talba għar-ripreża tal-fond mir-rikorrenti għall-użu tagħhom.*

vi. *Illi a tenur tal-liġi llum l-kera titħallas bir-rata ta' €525.00c kull sitt xhur.*

vii. *Illi skond ir-Regolament 3 tal-istess liġi sussidjarja, fejn fil-fond issir xi attività ekonomika, b'seħħ mill-1 ta' Jannar 2015 "... l-inkwilin tal-fond għandu jħallas ukoll lill-persuna li hi intitolata li tirċievi l-kera, ammont ekwivalenti għal 5% fuq id-dħul annwali derivat minn kull attività ekonomika mwettqa fil-proprjetà mikrija lill-każin, u għandu jiġi eskluż id-dħul derivat minn attivitajiet ta' ġbir ta' fondi jew attivitajiet filantropiċi organizzati u amministrati mill-każin innifsu".*

viii. *Illi l-awmenti fil-kera u dħul ieħor li huma intitolati għalih il-mittenti skond il-L.S.16.13 huma miżeri għall-aħħar meta paragunati mal-valur lokatizzju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu u għalhekk tali Regolamenti ma joħolqu l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tas-mittenti u anzi jkomplu jikkalpestaw id-drittijiet fundamentali tas-sidien.*

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

x. *Illi permezz tal-Att Nru. X tal-2009, il-Gvern ta' Malta għamel emendi fil-Liġijiet tal-Kera, iżda madanakollu, ma għamel ebda tibdil għal dak li jirriġwardja kirjiet ta' każini li saru qabel l-ewwel (1) ta' Ġunju 1995 tant illi l-Artikolu 1531J tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid li "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 1996." Għalhekk anke wara l-Att X tal-2009 ir-rikorrenti baqgħu privi minn kull protezzjoni tad-drittijiet tagħhom, oltre illi bl-imsemmija liġi u liġijiet oħra viġenti qed issir diskriminazzjoni bejn sidien ta' każini li nkrew qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u dawk li nkrew wara l-1 ta' Ġunju 1995, kif wkoll bejn sidien ta' każini u sidien ta' proprjetajiet residenzjali jew kummerċjali. Illi l-fatti suesposti lkoll jikkostitwixxu ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja.*

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

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

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

xiv. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurzata lill-club intimat u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide 'Hutten-Czapska vs*

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

xv. *Illi l-valur lokatizzju tal-fond de quo in kwistjoni huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 u l-emendi tal-Att XXVII tal-2018 mhux biss ikkawżaw diskriminazzjoni imma wkoll jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 u 14 tal-Protokol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġà ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawżi surreferiti.*

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

xvii. *Illi finalment ssir referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali, Appell Nru. 47/2017/1 fl-ismijiet 'Louis Apap Bologna vs Avukat Ġenerali et' fejn l-imsemmija Qorti ddeċidiet illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa bla effett fir-relazzjoni bejn ir-rikorrent Apap Bologna bħala sid il-kera u l-intimati Flores bħala inkwilini, u għalhekk l-intimati Flores ma jistgħux jibqgħu jinqdew b'dawk id-disposizzjonijiet tal-liġi bħala bażi legali għal okkupazzjoni tagħhom kontra r-rikorrent Apap Bologna.*

xviii. *Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali bl-interessi kontra l-intimati jew min minnhom u l-iżgumbrament mill-fond de quo kawża tal-leżjoni li qed jsofru u ilhom jsofru għal għexieren ta' snin minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien.*

xix. *Illi finalment ssir referenza għas-sentenza Rikors Kostituzzjonali nru. 107/2018 MCH fl-ismijiet "John Pace et vs Avukat tal-Istat et" deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar is-17 ta' Ġunju 2020 per S.T.O. Prim' Imhallef Mark Chetcuti, fejn il-Qorti llikwidat kumpens ta' €510,000 u għas-sentenza "Lilian Martinelli et vs Avukat Ġenerali et", Rikors Nru. 75/2019, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-23 ta' Novembru 2020 fejn il-Qorti llikwidat kumpens ta' €256,000 u ddikjarat illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar, lill-klabb intimat billi huma ntitolati jieħdu lura l-pussess sħiħ tal-istess fond u illi n-Naxxar Lions Football Club ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet speċjali tal-liġijiet tal-kera biex jibqa' jokkupa l-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar.*

GĦALDAQSTANT ir-rikorrrenti jitolbu bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

I. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mill-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u kif sanċiti wkoll fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

II. *Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni viġenti tal-fond bin-numru 129 ġja 130, Isouard Street, Marsa, proprjetà tar-rikorrenti, a favur tal-intimati St. Michael's Amateur Football Club, u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk huma nulli u / jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti għar-rigward tal-proprjeta' de quo.*

III. *Konsegwentement tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, inter alia billi tiddikjara u tiddeċiedi illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond bin-numru 129 ġja 130, Isouard Street, Marsa, lill-klabb intimat ossia St. Michael's Amateur Football Club u tiddikjara għalhekk illi r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-istess fond.*

IV. *Konsegwentement tordna l-iżgumbrament fi żmien qasir u perentorju ta' St. Michael's Amateur Football Club mill-fond bin-numru 129 ġja 130, Isouard Street, Marsa, oltre rimedji oħra li din*

l-Onorabbli Qorti jidrulha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jiġu rrintegrati fil-pussess sħiħ u godiment reali ta' ħwejjiġhom.

V. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma ġiex kkreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni.*

VI. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-liġi.*

VII. *Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tal-kawża odjerna sad-data tal-effettiv pagament.*

Bl-ispejjeż kollha, u bl-inġunzjoni ta' l-intimati għas-subizzjoni.

2. Rat illi fil-13 ta' April 2021, l-Avukat tal-Istat irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1. Illi, qabel xejn irid jiġi żgurat illi l-Club konvenut ġie ċitat fil-ġudizzju korrettement, u ta' dan għandhom iġibu l-prova debita r-rikorrenti;

2. Illi preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, u referibbilment għall-ewwel żewġ talbiet, ir-rikorrenti għandhom jiddikjaraw liema huma l-liġijiet speċifiċi li jallegaw jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom;

3. Illi, preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, jiġi rilevat illi l-proċedura odjerna hija intempestiva stante illi jeżistu rimedji ordinarji fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li jistgħu jirrevedu l-quantum tal-kera applikabbli;

4. Illi preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma hux applikabbli stante li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta li hija Liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931, u dan skond ma jipprevedi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni;

5. Illi preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll stante li dan l-Artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta`. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju persuna trid tkun żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta`;

6. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-mertu l-esponent jopponi t-talbiet kif avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva li ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrent u għaldaqstant it-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda;

7. Illi jekk il-kuntratt tal-kera sar wara li daħal fis-seħħ il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-awturi tar-rikorrent daħlu għal ftehim lokatizzju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien. F'dan ir-rigward, ir-rikorrent daħal fiż-żarbun tal-preċedessuri tiegħu fit-titolu tal-proprjeta` u allura huma marbuta b'dak li għamlu huma daqs li kieku sar minnhom;

8. Illi fir-rigward tar-raba' talba li permezz tagħha qiegħed jintalab l-iżgumbrament ta' l-inkwilini, huwa ormai paċifikament stabbilit fil-ġurisprudenza li Qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali m'għandhomx il-kompetenza li jordnaw l-iżgumbrament ta' l-inkwilin, u dan stante li l-ordinament ġuridiku nostrali kkonferixxa tali kompetenza lil organu ġuridiku speċjali;

9. Illi, fil-mertu, r-rikorrenti jridu jipprovaw sal grad rikjest mil-Liġi l-isproporzjon jew nuqqas ta' bilanċ li jallegaw, partikolarment fl-isfond tad-dħul li r-rikorrenti huma intitolati għalih oltre l-kirja nnifisha, hekk kif jiċċitaw fis-7 premessa tar-Rikors promotur, u l-Istat ma jistax jinsab responsabbli għall-mankanzi ta' l-istess rikorrenti biex jieħdu dak li bi dritt hu tagħhom skond il-Liġi;

10.Illi l-oneru tal-prova ta' kwalunkwe dannu allegat jinkombi fuq ir-rikorrenti;

11.Illi fl-agħar ipotesi għall-esponenti u l-intimat l-ieħor, kwalunkwe imgħax li jista' jiġi talvolta akkordat favur ir-rikorrenti jista' jiddekorri biss mid-data tas-Sentenza, tenut kont li sal-lum ebda danni ma ġew likwidati u miġjuba għall-attenzjoni ta' l-esponenti;

3. Rat illi fit-8 ta' Ġunju 2021, St. Michael's Amateur Football Club irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1. *Illi qabel xejn, ir-rikorrenti jridu jippruvaw illi huma l-propjetarji tal-fond in kwestjoni;*

2. *Illi, in linea preliminari jingħad li l-esponenti m'humiex il-leġittima kontradditturi u se mai misshom ġew iċċitati in kawża sempliċiment għall-kull interess għal li jista' jkollhom stante li f'kwistjonijiet simili ta' natura Kostituzzjonali huwa l-Istat biss li jista' jirrispondi;*

3. *Illi, l-esponenti għal dak li jirrigwarda l-fond in kwestjoni, dejjem segwew il-liġijiet viġenti relattivi u m'għandhomx nuqqasijiet għalfejn jirrispondu. Se mai jirrispondi l-Istat;*

4. *Illi, għandu jingħad illi fil-każ in eżami, intlaħaq il-bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini, peress illi l-esponenti żiedu l-kirja bi ftehim mas-sidien darbtejn. Il-kirja oriġinali kienet ta' LM30 kull sena u din ġiet awmentata bi qbil għal EUR 1,024 fis-sena. Apparti minn dan, hemm ukoll ftehim biex ir-renta tkompli tiżdied b' 6% kull sena, ossia iktar minn dak li tipprovdi l-Liġi dwar kirjiet kummerċjali;*

5. *Illi minħabba f'hekk dawn il-proċeduri ifallu doppjament — fl-ewwel lok, l-ammont ta' kirja pagabbli mhix riżultat tal-liġi ċitata mir-rikorrenti pero riżultat ta' ftehim milħuq bejn il-partijiet. Fit-tieni lok, kienu r-rikorrenti stess li qablu ma' l-awment tal-kirja stante li daħlu fil-ftehim in kwistjoni dwar l-awment tal-kera volontarjament apparti mill-fatt illi l-awment tal-kirja hija waħda raġjonevoli fiċ-ċirkostanzi. Għalhekk għandu jirriżulta illi m'hemm l-ebda ksur tad-drittijiet vantati mir-rikorrenti fir-rikors tagħhom;*

6. *Illi, għandu jiġi rrileva ukoll li finalment, l-introjtu prinċipali ta' l-esponenti jiġi biss mill-memberships tal-Club;*

7. *Illi konsegwentament it-talbiet rikorrenti għandhom jiġu respinti, bl-ispejjeż.*

Provi:

4. Rat l-affidavit ta' **Malcolm Curmi** (fol 8).

5. Rat ir-rapport tal-Perit nominat mill-Qorti il-Perit Elena Borg Costanzi ippreżentat fil-15 ta' Settembru 2021 (fol 43).

6. Rat in-nota ta' St. Michael's Amateur Football Club ippreżentat fit-22 ta' Frar 2022, li permezz tiegħu qed jeżebixxi affidavit ta' **Raymond Borg** (fol 70).

7. Rat ix-xhieda ta' Raymond Borg in kontro-eżami datata 19 ta' Mejju 2022 (fol 84).

8. Rat li fis-27 ta' Mejju 2022, il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet bil-miktub, wara li ngħalqu l-provi tal-partijiet.

9. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Malcolm Curmi ippreżentata fit-13 ta' Lulju 2022 (fol 95).

10. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat ippreżentat fl-4 ta' Novembru 2022 (fol 118).

11. Rat in-nota ta' St. Michael's Amateur Football Club ippreżentata fid-9 ta' Novembru 2022 (fol 133), li sussegwentement ġiet irtirata peress illi erronja u rimpjazzata bin-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentata fid-9 ta' Novembru 2022 (fol 141).

Fatti tal-każ

12. Jirriżulta li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond ossija każin numru 129, ġia 130, Isourd Street, Marsa. Jirriżulta li dan il-fond ilu mikri lil St. Michael's Amateur Football Club għal dawn l-aħħar 32 sena.

13. Jirriżulta li l-kuntratt ta' kirja Dok A fol 11, skrittura tat-13 ta' April 1989, iffirmata bejn l-antekawża tar-rikorrenti ossija Marianna armla minn Salvatore Caruana, il-prozija tar-rikorrenti u Joseph Borg, Raymond Borg, Joseph Gatt, Lawrence Cauchi, Joseph Pizzuto versu l-kera ta' Lm80 fis-sena.

14. Jirriżulta li Maria Elena sive Marlene Curmi, omm ir-rikorrenti permezz tal-kuntratt tat-12 ta' April 2016, Dok B fol 12A, iddonat l-imsemmi fond lir-rikorrenti.

15. Jirriżulta li Maria Elena sive Marlene Curmi akkwistat il-fond *de quo* mill-wirt tal-mejta Marianne Caruana li mietet fit-22 ta' Frar 2008 u b'kuntratt ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tal-25 ta' Ġunju 2008 Dok C fol 20 tħallset it-taxxa lill-Kummissarju tat-Taxxi.

16. Jirriżulta wkoll li ġie ppreżentat rapport tal-Perit Elena Borg Costanzi fejn il-valur fis-suq tal-fond 129, ġia 130, Isourd Street, Marsa, ġie stmat għall-valur ta' € 130,000 u l-valur lokatizzju għall-valur ta' € 3,650 fis-sena 2021. Il-Perit Elena Borg Costanzi ikkonstatat ukoll il-valur lokatizzju tal-fond matul is-snin li huma:

Fis-sena 1993-1998	€ 750
Fis-sena 1999-2004	€ 950
Fis-sena 2005-2010	€ 1,600
Fis-sena 2011-2016	€ 2,500
Fis-sena 2017-2021	€ 3,650

Ikkunsidrat

17. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti, permezz tal-azzjoni preżenti, qegħdin jilmentaw u qed jikkontendu li ġew ivvjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

18. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimat St. Michael's Amateur Football Club qajjem, is-segwenti difiżi:

    1. <u>Fl-ewwel lok, ir-rikorrenti jridu jippruvaw li huma proprjetarji tal-fond in kwistjoni.</u>
    2. <u>Fit-tieni lok, preliminarjament, mhumiex il-leġittimu kontradittur, u messhom ġew imsejħa fil-każ għal kull interess li jista' jkollhom.</u>
    3. <u>Illi dejjem segwew il-liġijiet viġenti u m'għandhomx nuqqasijiet għalxiex jirrispondu, semmai jirrispondi l-Istat.</u>

4. Fil-każ in eżami intlaħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin peress li l-kirja oriġinali kienet Lm30 kull sena u din ġiet awmentata bi qbil għal € 1,024 fis-sena, u hemm ukoll ftehim sabiex ir-renta tibqa' togħla b'6% kull sena.
5. Il-kirja pagabbli illum hija riżultat ta' ftehim milħuq bejn il-partijiet, li qablu miegħu r-rikorrenti stess, u l-awment tal-kera hija raġonevoli fiċ-ċirkostanzi, b'hekk m'hemm l-ebda ksur tad-drittijiet umani.
6. L-introjtu prinċipali tal-esponent jiġi biss mill-memberships tal-club.

19. **Dwar l-ewwel eċċezzjoni** preliminari rigwardanti it-titolu tar-rikorrenti, il-prova tat-titolu ġiet imressqa għas-sodisfazzjon tal-Qorti. Jirriżulta, li l-fond in kwistjoni huwa provenjenti mill-wirt ta' Marianna Caruana, li mietet fit-22 ta' Frar 2018. Ġiet imħallsa d-dikjarazzjoni causa mortis fil-25 ta' Ġunju 2008, kif jidher minn Dok C fol 20. Sussegwentement, il-fond *de quo* iddevolva fuq Maria Elena sive Marlene Curmi, omm ir-rikorrenti, u permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni tat-12 ta' April 2016 eżebit bħala Dok B fol 12 A, il-fond *de quo* għadda fuq ir-rikorrenti.

20. Għaldaqstant tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat.

21. **Dwar it-tieni eċċezzjoni**, ġie sostnut, li l-club intimat mhuwiex il-leġittimu kontradittur, u kellu ikun imsejjaħ biss fil-każ għal kull interess li jista' jkollu.

22. F'dan il-kuntest, huwa relevanti dak ritenut fil-ġursiprudenza nostrana. Il-qofol tal-azzjoni ta' ilment dwar ksur ta' jedd fundamentali huwa l-għoti ta' rimedju xieraq għal tali ksur, minbarra s-sejbien fih innifsu tal-ksur. (Ara **Raymond u Geraldine Cassar Torregiani vs A.G. et** deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Frar 2013). F'dan il-każ kompla jingħad hekk:

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

(Ara wkoll **Abela vs il-Prim Ministru et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990 LXXIV.i.261; Joseph **M. Vella et vs Kummissarju tal-Pulizija et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990).

23. Infatti, huwa prinċipalment obbligu tal-Istat u mhux tal-inkwilin li jassigura li d-drittijiet fundamentali taċ-ċittadini ma jinkisrux. Mhux obbligu tal-intimat bħala inkwilin, li jara li l-liġijiet tal-pajjiż ikunu konduċenti għal sistema ġusta ta' kera. (Ara **Gatt vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-5 ta' Lulju 2011). Għalhekk, in vista ta' dawn il-prinċipji enunċjati fil-ġurisprudenza u in vista tal-fatt, li evidentement, il-każ odjern huwa wieħed li jindirizza prinċipalment il-ksur ta' jedd ta' dritt fundamentali, fil-każ odjern, l-Istat huwa responsabbli ta' ksur ta' jedd fondamentali ta' proprjeta`, u mhux il-Club intimat.

24. Madankollu, il-club intimat bħala inkwilin fil-fond *de quo*, għandu kull dritt jiddefendu ruhu biex jissalvagwardja l-interessi tiegħu, għalhekk, ma ifissirx li l-kaz odjern għandu

ikun indirizzat biss kontra l-Istat. Konsegwentement, ttiċħad it-tieni eċċezzjoni preliminari.

25. Għaldaqstant, tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-club intimat.

26. **Dwar it-tielet eċċezzjoni tal-intimat,** ġie sostnut li dejjem imxew mal-liġijiet viġenti u m'għandhomx nuqqasijiet għal fejn jirrispondu, u se mai huwa l-Istat li għandu jirrispondi għal ksur ta' jeddijiet fundamentali.

27. Jinsab inkontestat li l-club intimat dejjem mexa mal-liġijiet viġenti. Madankollu l-istħarriġ li jrid isir f'każ Kostituzzjonali ta' din ix-xorta, ma jikkonċernax l-osservanza tal-liġijiet mill-inkwilin, iżda jekk kienx hemm leżjoni tad-drittjiet fundamentali jew le. Kif spjegat diġà aktar 'il fuq fil-ġurisprudenza ċitata, huwa insenjat, li r-responsabbilta' għal ksur ta' jeddijiet fundamentali mhijiex tal-inkwilin, iżda tal-Istat.

28. Konsegwentment, tilqa' it-tielet eċċezzjoni tal-intimat.

29. **Dwar ir-raba' eċċezzjoni**, ġie sostnut li l-kera ġiet awmentata u li fil-każ odjern hemm ftehim bejn il-partijiet li abbażi tiegħu tiżdied il-kera, b'hekk m'hemmx ksur ta' jeddijiet fundamentali.

30. Tenut kont taċ-ċirkostanzi, u tal-ftehim li sar bejn il-partijiet f'dan il-każ, huwa xorta rikjest mill-Qorti li tistħarreġ id-drittijiet fundamentali kif sanċiti ġewx leżi wara li jiġu ikkunsidrati ir-riżultanzi kollha tal-każ.

31. Għaldaqstant, tiċħad ir-raba' eċċezzjoni tal-intimat.

32. **Dwar il-ħames eċċezzjoni**, ġie sostnut li l-kera pagabbli hija konsegwenza tal-ftehim u mhux tal-liġi u li l-awment tal-kirja huwa wieħed raġonevoli fiċ-ċirkostanzi, għalhekk ġie sostnut li m'hemm l-ebda ksur ta' drittijiet kif vantat mir-rikorrenti.

33. Jiġi ritenut, li l-fatt li l-kera ġiet awmentata skont il-ftehim bejn il-partijiet huwa fatt li ser jiġi ikkunsidrat. Madankollu,i l-fatt li l-awment tal-kera huwa wieħed raġonevoli mhux neċessarjament jimpinġi fuq l-istħarriġ dwar vjolazzjoni ta' drittijiet o menu. Fil-każ in eżami l-istħarriġ, jirrikjedi analiżi jekk hemmx ksur tad-drittijiet fundamentali u għalhekk dan l-istħarriġ se jsir fil-mertu tal-każ.

34. Għalhekk, tiċħad il-ħames eċċezzjoni tal-intimat.

35. **Dwar is-sitt eċċezzjoni**, ġie sostnut li l-introjtu prinċipali tal-intimat jiġi biss mill-membership tal-club.

36. Dan huwa fatt, li mhuwiex relvanti għall-istħarriġ Kostituzzjonali rikjest f'dan il-każ.

37. Għaldaqstant, tiċħad is-sitt eċċezzjoni tal-intimat.

L-eċċezzjonijiet preliminari tal-Avukat tal-Istat

38. Fl-**ewwel eċċezzjoni preliminari**, l-Avukat tal-Istat sostna li l-club intimat irid jiġi ċitat fil-ġudizzju korrettement.

39. Ma jirriżultax li l-intimat ma ġiex ċitat fil-ġudizzju korrettement kif hawnhekk eċċepit. Minn ħarsa lejn l-iskrittura Dok A fol 11, jidher li r-referenza saret għal "St. Michael's Amateur FC".

40. Għalhekk, tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

41. Fit-**tieni eċċezzjoni preliminari** ta' l-Avukat tal-Istat, ġie sostnut, li referibbilment għall-ewwel żewġ talbiet ir-rikorrenti għandhom jiddikjaraw liema huma l-liġijiet speċifiċi li allegatamet qed jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom.

42. Mill-premessi jirriżulta, li r-rikorrenti qed jilmentaw mill-operazzjonijiet tal-Kap 69, u ċjoe` mill-artikolu 3, 4 u 9 (b) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Inoltre`, fl-istess premessi, jissemma wkoll l-artikolu 1531J tal-Kodiċi Ċivili. Għalhekk, huwa ċar, li r-rikorrenti qed jilmentaw mill-operazzjonijiet tal-Kap 69 u mil-liġijiet viġenti kif emendati fil-Kodiċi Ċivili.

43. Konsegwentement, tiċħad it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

44. Fit-tielet eċċezzjoni preliminari, ġie sostnut, li proċedura odjerna hija intempestiva stante li jeżistu rimedji ordinarji fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li jistgħu jirrevedu l-quantum tal-kera.

45. Illi huwa minnu li r-rikorrenti setgħu jipproċedu quddiem il-Bord Li Jirregola L-Kera sabiex tiġi awmentata l-kera. Iżda kemm-il darba kellhom jirrikorru għall-Bord Li Jirregola l-Kera, il-kera setgħet tiġi awmentata biss sa tnejn fil-mija (2%) tal-valur lokatizzju llum. Fil-każ in eżami, jirriżulta li l-partijiet waslu fi ftehim bejniethom dwar l-awment tal-kera, liema ftehim jeċċedi dan l-ammont ta' 2% tal-valur lokatizzju fis-suq miftuħ illum. Konsegwentement, fil-każ in eżami, ir-rikorrenti qed jipproċedu sabiex jiġi analizzat jekk hemmx vjolazzjoni ta' drittijiet umani. Għalhekk, din l-eċċezzjoni m'għandhiex tintlaqa'.

46. Għaldaqstant, tiċħad ukoll, it-tielet eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

Meritu tal-każ

47. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, wara l-kirja rigward il-fond 129, ġia 130 Isourd Street, Marsa, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrenti u meta l-kirja baqgħet tiġġedded b'mod ġiet relazzjoni sfurzata bejn is-sid u l-inkwilin, u huwa diffiċli għar-rikrorenti li jiġu reintegrati fil-pussess sħiħ u godiment ta' ħwejjiġhom.

Artikolu 37

48. Ir-rikorrenti qed iressqu l-ilment kostituzzjonali konsegwenza tal-fatt, li baqgħu iġarrbu bħala effett tat-tħaddim tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u liġijiet oħra viġenti. Dawn l-effetti baqgħu jipperduraw sal-preżent, b'hekk isostnu li l-leżjoni hija kontinwa

u għadha eżistenti sal-lum. F'dan is-sens għamlu referenza għall-każ **Sean Bradshaw u oħrajn vs Malta** (Appl. Nru 37121/15) mogħtija fit-23 ta' Ottubru 2018.

49. L-istess rikorrenti, meta ssottomettew il-punti legali dwar l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, issottolineaw ukoll li anke jekk il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-insenjamentu tħoss li l-artikolu 37 ma japplikax għall-każ odjern, jibqa' l-fatt illi din taqa` taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

50. Min-naħa l-oħra, l-Avukat tal-Istat, sostna li fil-kaz in eżami m'għandux ikun hemm kontestazzjoni bejn il-partijiet, li l-miżuri leġislattivi kontemplati fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, għandhom bħala skop li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` u għalhekk dawn iridu neċessarjament jiġu eżaminati taħt it-tieni paragrafu ta' l-Artikolu 1 tal-Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropea.

51. L-Avukat tal-Istat kompla jsostni, li hawnhekk ma kienx hemm teħid forzuż ta' proprjeta`. Iżda, jaċċetta u jagħraf li t-tiġdid ta' lokazzjoni taħt kirja protetta tikkostitwixxi forma ta' interferenza fl-użu tal-proprjeta`, minkejja li l-proprjeta` baqgħet f'idejn ir-rikorrenti *qua* sidien.

52. Il-Qorti, ikkunsidrat kollox, tirrileva li ma jistax jingħad li, ladarba ma kienx hemm teħid forzuż, b'hekk m'hemmx leżjoni għad-drittijiet fundamentali ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Għalhekk, hija trid tqis u tevalwa r-riżultanzi fattwali kollha, u trid tieħu konjizzjoni tan-nuqqas tat-tgawdija tal-proprjeta` kif ukoll tal-kera irriżorja li s-sidien kienu qed jipperċepixxu matul is-snin.

53. Madanakollu, il-Qorti trid tieħu in kunsiderazzjoni wkoll, ir-riżultanzi fattwali f'dan il-każ, li taw lok għal relazzjoni lokatizzja bejn is-sid u l-inkwilin, ibbażati fuq il-liġijiet viġenti, u l-Artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li ppremettew lill-inkwilin jibqa' jikri l-imsemmi fond.

54. Il-Qorti tosserva illi għalkemm, ma saritx referenza għal dan il-fattur, jiġifieri dwar il-fatt li l-inkwilinat baqa' iseħħ abbażi tal-liġijiet tal-kera, ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-Qorti trid tikkunsidra jekk l-inkwilinat li nħoloq *ex lege* sal-lum, huwiex konsegwenza ta' rekwiżizzjoni tal-Gvern jew konsegwenza tar-relazzjoni lokatizzja bejn is-sid u l-inkwilin u konsegwenza tal-liġijiet viġenti rigwardanti l-kera.

55. Jirriżulta, mill-assjem tal-provi, illi l-kirja bdiet fil-15 ta' April 1989 u, minkejja li kellha tintemm fl-14 ta' April 1993, baqgħet għaddejja sa issa, ossija tnejn u tletin (32) sena wara, u dan riżultat tal-operat tal-Kap 69, bir-riżultat illi ma jista' jkun hemm dubju li din ir-relazzjoni lokatizzja hija regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

56. F'dan il-kuntest, relevanti ħafna jiġi ċitat dak ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ **Erika Gollcher et vs L-Avukat tal-Istat** (167/19) deċiż fis-26 ta' Jannar 2022.

> *"Mill-provi jirriżulta li l-inkwilina kienet tħallas il-kera iffissata mill-Awtorita` tad-Djar direttament lis-sidien tal-fond in kwistjoni sa mit-22 ta' Awissu 1983. Jirriżulta li dak iż-żmien is-sidien kienu jaċċettaw il-kera u għalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti dan ħoloq relazzjoni ta' kera bejn l-inkwilina u s-sidien………….Għalhekk, hekk kif is-sidien bdew jaċċettaw il-ħlas tal-kera direttament mingħand l-inkwilin huma effettivament*

irrikonoxxew lill-inkwilin u inħolqot bejniethom relazzjoni ta' kera. Peress li dan kien qabel is-sena 1995, din ir-relazzjoni hija regolata mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta."

57. B'referenza għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jinsab assodat li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa aktar ristrett mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Infatti, filwaqt li l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea jipproteġi t-tgawdija paċifika tal-'*possedimenti*' l-Artikolu 37(1) jipprovdi dwar teħid b'mod obbligatorju tal-pussess ta' proprjeta` jew il-ksib b'mod obbligatorju ta' interess fi jew dritt fuq proprjeta`.

58. L-**artikolu 37(1) tal-Kostuzzjoni ta' Malta** jipprovdi illi:

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

59. Il-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**, qalet illi:

"*Mid-diċitura ta' dan il-provvedimenti kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi propjeta' "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi propjeta' għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jipprova lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-propjeta' tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt, li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjeta huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċiment ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi propjeta' u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat.*"

60. Fil-ġurisprudenza, diġa' tressqu eċċezzjonijiet simili għal dik in eżami referibbilment għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-30 ta' Ġunju 2020 ġie deċiż:

"*Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa infondat billi dik id-dispożizzjoni ma tistax tiġi invokata għall-applikazzjoni ta' liġi li kienet 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. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimati Vella hija regolata bil-Kap 69 li saret qabel it-3 ta' Marzu 1962 u allura kienet saret bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni."

61. Bl-istess mod, fil-każ **Lawrence Fenech Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta' Novembru 2012 tressaq aggravju fis-sens, li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-Artikolu 47(9). L-aggravju kien milqugħ proprju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta' Marzu 1962.

62. Fis-sentenza reċenti deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020 fl-ismijiet **Lilian Martinelli et vs Avukat Ġenerali et,** ġie argumentat mill-Avukat tal-Istat li, ladarba l-kirja mertu tal-każ kienet imħarsa bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931, il-Qorti kellha tieħu wkoll konjizzjoni tal-Artikolu 37 u 47(9) tal-Kostituzzjoni.

63. L-**Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta** jipprovdi:

"*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi ligi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma -*

(a) *Iżżidx max-xorta ta' proprjeta` li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta` li jistgħu jiġu miksuba;*
(b) *Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta` jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*
(c) *Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta`; jew*
(d) *Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-Artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."*

64. Il-Qorti, fil-każ ta' **Lilian Martinelli** ddeċidiet li għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti imsemmija fil-paragrafu (a) sa (d) tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk, ġie deċiż li l-Kap 69, kif emendat, ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Dan l-istess prinċipju ġie applikat fil-każ **Josephine Mary sive Joyce Cachia et vs L-Avukat Ġenerali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020.

65. Din il-Qorti ser tadotta dan il-prinċipju hawnhekk enunċjat, u tiddikjara bl-istess mod, li l-Kap 69 ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. F'dan ir-rigward, t-talbiet, sa fejn jikkonċernaw l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, ma jistgħux jintlaqgħu.

66. Ikkunsidrat dan, din il-Qorti ser tgħaddi issa sabiex teżamina l-ilment tar-rikorrenti mil-lat tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem

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

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

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

> "*Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li: "(1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph. covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. Three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities, **James and others vs the United Kingdom**, 21 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in **Sporrong and Lonnroth vs Sweden**, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also **Broniowski vs Poland** (GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). **Hutten Czapska vs Poland** - (App No. 35015/97 -19 June 2006*)."

69. Kif tajjeb ribadit fil-każ reċenti deċiż mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et**, fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħux ikunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn Ewro 215 fis-sena, b'mod li għadu l-bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu.

    Fil-każ suċitat ingħad:

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

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

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

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

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

72. Ir-rikorrenti, permezz tal-proċeduri odjerni, jinsistu li l-kera lilhom imħallsa hija irriżorja u jilmentaw wkoll li ma jistgħux jirriprendu l-fond lura, kif jagħmlu sidien oħra ta' fondi kummerċjali, u dan peress li l-fond qed jintuża bħala każin u għalhekk huwa mogħti aktar protezzjoni bil-liġi, b'mod li ma jistgħux jirriprendu lura ħwejjiġhom u l-proprjeta` tagħhom. Għalhekk, fis-sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti qed jitolbu kumpens għat-telf imġarrab.

73. Fil-każ in eżami jirriżulta li l-imsemmi fond 129, ġia 130, Isourd Street, Marsa, kien ilu mikri għal aktar minn tletin sena lil St. Michael's Amateur Football Club bħala l-każin tal-istess club, u fil-present ir-rikorrenti qed jirċievu kera ta' €525 kull sitt xhur – madanakollu, jirriżulta, skond il-Perit nominata mill-Qorti, li l-valur lokatizzju tal-fond għas-sena 2021 kien ta' €3,650 fis-sena.

74. Jirriżulta li permezz ta' skrittura tat-13 ta' April 1989, annessa Dok A fol 11, mar-rikors promotur, iffirmata bejn l-antekawża tar-rikorrenti Marianna armla minn Salvatore Caruana u rappreżentanti għan-nom tal-istess club intimat, fejn ġie maqbul li l-kera annwali tkun ta' Lm80 fis-sena.

75. Jirriżulta illi l-iskrittura kienet għal terminu ta' erba' snin, b'hekk kellha tiġi tterminata fl-14 ta' April 1993. Madanakollu, hekk kif skada t-terminu oriġinali, l-kera baqgħet tiġġedded minn sena għal sena sal-ġurnata tal-lum a tenur tad-disposizzjonijiet tal-artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, għaliex din hija kirja li kien ilha għaddejja snin anke qabel l-iskrittura tat-13 ta' April 1989.

76. Fil-każ **Cassar vs Malta** (950570/13) deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018, ingħad is-segwenti:

> "*In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes that from 2008*

onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable and thus does not justify a reduction compared with the freemarket rental value." (Ara wkoll ***Sergio Falzon et vs L-A.G. et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Jannar 2018).*

77. Din il-Qorti tosserva li kemm il-darba r-rikorrenti kellhom jirrikorru għall-Bord li Jirregola l-Kera, sabiex tiġi aġġustata l-kera, kif kellhom kull dritt li jagħmlu, xorta waħda l-kera ma kinitx ser togħla biex tirrefletti l-valur lokatizzju tal-lum, imma setgħet togħla biss sa 2% tal-valur lokatizzju. Minbarra hekk, il-Bord Li Jirregola l-Kera jista' jistħarreġ biss kwistjonijiet bejn is-sid u l-inkwilin, u bl-ebda mod ma jista' jistħarreġ ilmenti Kostituzzjonali b'referenza għall-ksur tad-drittijiet tal-bniedem. Għalhekk, dak sostnut fis-sottomissjonijiet u dak eċċepit mill-Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward, ma jistax jitqies favorevolment.

78. L-Avukat tal-Istat semma speċifikatament, id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili, fejn il-kera għandha tiżdied fuq il-bażi tal-indiċi ta' inflazzjoni, u l-artikolu 4A bid-dhul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, fejn wieħed jista' jipproċedi quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera għal żieda sa massimu ta' 2% tal-valur lokatizzju, u nsista li tali stipulazzjonijiet qed joħolqu l-bilanċ rikjest. Din il-Qorti ma taqbilx ma tali asserzjoni, u tqis li dawn il-provvedimenti tal-liġi ma jolhqux il-bilanċ mehtieg bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin.

79. L-avukat tal-Istat kompla jissottometti ulterjorment, li skont l-artikolu 4A introdott bl-Att XXIV tal-2021, jekk l-inkwilin ma jissodisfax il-means test, jista' jingħata sentejn biex jiżgombra mill-fond. Fis-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat sar aċċenn ukoll għall-Artikolu 8 u 9 tal-Kap 69, li jirregolaw ir-ripreża tal-pussess tal-fond. Fil-fatt huwa provdut, fil-liġi, li s-sid jista' jirriprendi l-pussess tal-fond, f'każ ta' nuqqas ta' ħlas ta' kera, ħsara fil-fond mikri u ksur tal-kundizzjonijet tal-kirja bħal sullokazzjoni.

80. Din il-Qorti tikkunsidra, li għalkemm dawn huma kollha raġunijiet validi, li jistgħu jaġevolaw ir-ripreża tal-fond mis-sid, madankollu, id-disposizzjonijiet viġenti jipprovdu biss għar-ripreża tal-fond jekk jiġu sodisfatti ir-raġunijiet elenkati fl-istess disposizzjonijiet tal-liġi u mhux f'każijiet oħra. Inoltre`, f'każ li ebda minn dawn ir-raġunijiet ma jirriżultaw, trid issir prova ċara li l-inkwilin ma jissodisfax il-means test. Għalhekk, għalkemm dawn l-emendi ameljoraw is-sitwazzjoni, ma jistax jingħad, li l-proporzjon meħtieġ bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin ġie milħuq.

81. F'dan il-kuntest, huwa relevanti dak ribadit fil-każż 75/2019 **Lilian Martinelli et vs Avukat Ġenerali** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020:

"*Kien l-obbligu tal-istat li jekk ried jagħti protezzjoni lill-każini li jikru fond mingħand privat, jagħmel liġijiet li jirrispettaw ukoll il-jedd tas-sid li jirċievi kera xierqa. Miflok l-istat ilu snin ikaxkar saqajh u jevita milli jagħmel tibdil li veru jassigura lis-sidien kera diċenti. Għaldaqstant, għandu l-obbligu li jagħmel tajjeb għan-nuqqasijiet tiegħu. Il-kumpens pekunarju huwa dovut proprju minħabba li kull ġurnata li tgħaddi, l-Istat qiegħed jikser il-jedd fundamentali tal-atturi protett taħt l-Artikolu 1 tal-ewwel Protokol tal-konvenzjoni ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u tal-libertajiet Fundamentali."*

82. L-Avukat tal-Istat issottometta wkoll, li l-protezzjoni tal-liġijiet viġenti għadha sseħħ fl-interess ġenerali. Iżda, din il-Qorti hija tal-fehma, li xorta jrid jinżamm il-proporzjon meħtieġ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin.

83. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, id-deprivazzjoni u tgawdija ta' proprjetà` tar-rikorrenti twassal għal vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti. Din il-vjolazzjoni hija konsegwenza tal-liġijiet viġenti, stante li nħolqot relazzjoni lokatizzja bejn il-partijiet.

84. Għalhekk, il-Qorti ssib illi, filwaqt li m'hemmx leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u dan kif spjegat aktar 'il fuq, hemm, madanakollu, leżjoni a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

85. Għalhekk, id-difiża sollevata mill-Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward, ma tistax tiġi ikkunsidrata favorevolment.

Kumpens

86. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, talbu lill-Qorti sabiex tipprovdilhom rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi li għandhom ir-rikorrenti talli inkisru d-drittijiet tagħhom.

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

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

89. Jirriżulta li fit-talba tar-rikorrenti, talbet għall-ħlas ta' kumpens u danni, li l-Qorti tifhem hija pretensjoni għad-danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal leżjoni sofferta mir-rikorrenti, dan abbażi tal-fatt li l-fond kien qed jinkera b'kera ta' €525 kull sitt xhur, jiġifieri € 1,050 fis-sena.

90. Jirriżulta, li l-fond in kwistjoni, kien jappartjeni lill-ante kawża tar-rikorrenti Maria Elena sive Marlene Curmi omm ir-rikorrenti li akkwistat il-fond mill-wirt ta' Marianna Caruna li mietet fit-22 ta' ta' Frar 2008, u jirriżulta, li tħallset il-*causa mortis* fil-25 ta' Ġunju 2008 Dok C fol 20.

91. Jirriżulta illi l-fond sussegwentement, ipprevjena fuq ir-rikorrenti permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni datat 12 ta' April 2016, fejn Maria Elena Curmi iddonat il-fond lir-rikorrenti.

92. Ir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet tagħhom qed jistiednu lill-Qorti tibda tikkalkula l-kumpens mis-sena 1987.

93. Min-naħa l-oħra, l-Avukat tal-Istat issottometta li l-kumpens għandu jibda jgħodd mis-sena 2016, minn meta r-rikorrenti akkwistawh permezz tal-kuntratt ta' donazzjoni.

94. Il-Qorti tosserva illi jidher ċar illi, fil-każ odjern, ir-rikorrenti ma akkwistawx il-fond permezz ta' wirt, iżda permezz ta' donazzjoni mingħand ommhom Maria Elena Curmi. Kienet attwalment l-omm Maria Elena Curmi, li ma hijex parti fil-kawża odjerna, li kienet akkwistat l-imsemmi fond b'wirt, u mhux ir-rikorrenti. Madankollu, omm ir-rikorrenti Maria Elena Curmi għażlet li tiddona l-proprjeta` f'ħajjitha lil uliedha permezz ta' donazzjoni b'kuntratt tat-12 ta' April 2016, Dok B fol 12 A.

95. Huwa għalhekk illi l-kumpens għandu jibda jgħodd mit-**12 ta' April 2016**.

Danni Pekunarji

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

> "*Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mil-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull każ għandu jiġi trattat hu deċiż fuq il-fattispecie tiegħu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropea ħasset li f'ċerti każijiet kellha tagħti kumpens f'ammont inferjuri għal dak li ngħata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma' jfissirx li allura il-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija tagħhom b'mod li bilfors kumpens li jingħata ikun f'ammont viċin dak li tagħti il-Qorti Ewropea. Fil-każ odjern l-ewwel Qorti ħadet inkonsederazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u dehrilha li l-kumpens xieraq li għandha tagħti f'dan il-każ ikun fl-ammont ta' ħamsa u għoxrin elf ewro (EUR 25,000). Hija ikkunsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jieħdu il-proċeduri opportuni, il-valur ta l-immobbli, iż-żmien tat-twil li r-rikorrenti ilhom privati mil-godiment tal-propjeta tagħhom mingħajr ma ngħata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-eżistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma' dawn għandu jiġi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-propjeta' tagħhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-bord kompetenti sabiex jiżviluppaw il-fond".*
>
> *Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma' jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għal-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha isseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu il-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu il-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mil-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158.*"

97. Dwar kif għandu jinħadem il-kumpens, din il-Qorti ser issegwi l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif komputat mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn f'dawn il-każijiet isegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbilit fis-sentenza tal-Qorti Ewropea **Cauchi vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea tad-drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021. Kif qalet il-Qorti Ewropea f'**Cauchi vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021. Kif qalet il-Qorti fis-sentenza suċitata ta' Rita Falzon.

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

98. Abbażi ta' tali direzzjoni, għandu jsir tnaqqis ta' ċirca 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li l-atturi kien irnexxielhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Minn tali somma għandha imbagħad titnaqqas l-kera perċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli.

99. Jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku tal-Qorti u l-valuri minnha stabbiliti u indikati f'paragrafu 17 aktar 'il fuq, illi bejn is-sena 1993 sas-sena 2021

Fis-sena 1993-1998	€ 750
Fis-sena 1999-2004	€ 950
Fis-sena 2005-2010	€ 1,600
Fis-sena 2011-2016	€ 2,500
Fis-sena 2017-2021	€ 3,650

100. Il-Qorti tosserva li fil-kostatazzjonijiet tagħha, il-perit tekniku għamlet il-valutazzjonijiet tagħha mis-sena 1993 sas-sena 2021. Ladarba stabbilit, li l-kumpens ser jibda jgħodd mis-sena 2016, għar-raġunijiet spjegati, il-kumpens għandu jinħadem fuq medda ta' ħames snin.

101. Magħduda l-valutazzjonijiet tal-Perit Tekniku mis-sena 2016 sal-2021, ossija għal ħames snin:

a) Il-kumpens fl-interita` tiegħu jammonta għal €17,100[1].
b) Minn tali ammont għandha ssir it-tnaqqis ta' tletin fil-mija (30% - li jammonta għal € 5,130), li jħalli bilanċ ta' € 11,970.
c) Minn tali ammont, għandha ssir it-tnaqqis ta' għoxrin fil-mija (20% - li jammonta għal € 2394) li jħalli bilanċ ta' € 9,576.

[1] €2,500 għas-sena 2016 u €14,600 għall-erbgħa snin bejn 2017 sa 2021

d) Minn tali ammont, għandu jsir tnaqqis tal-kera miġbura mis-sena 2016 'il quddiem. Jirriżulta li kienet titħallas €525 kull sitt xhur mis-sena 2016. Għalhekk, il-kera riċevuta li għandha titnaqqas tammonta għal € 5,250, li għalhekk iħalli bilanċ finali ta' € 4,326.

102. Għalhekk, il-kumpens għandu ikun ta' erbat elef, tlett mija u sitta u għoxrin Ewro (**€ 4,326**) għall-perjodu bejn is-sena 2016 sas-sena 2021.

103. Il-Qorti tosserva li tali somma ċertament tinkorpora fiha l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku il-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

Danni Non-pekunarji

104. Din il-Qorti tagħmel referenza wkoll għall-każ **Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti qieset li d-danni pekunarji kellhom ikunu fl-ammont ta' €300,000 u rigward id-danni non-pekunarji ta' € 9,000 kif likwidatat mill-ewwel Qorti, li tissarraf fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, hija ikkonsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

105. Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti ser tevalwa d-danni non-pekunarji fl-ammont ta' €500 għal kull sena li r-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali. Tenut kont li l-kumpens beda jingħata mis-sena 2016, sal-preżentata ta' dan il-każ fis-sena 2021, għaddew ħames snin, għalhekk il-kumpens għandu jkun ta' elfejn u ħames mitt Ewro (€2,500).

106. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi l-kumpens li r-rikorrenti għandhom jingħataw għan-nuqqas fil-konfront tagħhom għandu jkun ekwivalenti għal erbat elef, tlett mija u sitta u għoxrin Ewro (€4,326) bħala danni pekunarji u elfejn u ħames mitt Ewro (€2,500) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' sitt elef tmien mija u sitta u għoxrin Ewro (€ 6,826).

Rimedju mitlub dwar l-iżgumbrament

107. Tramite t-tielet u r-raba' talba, ir-rikorrenti talbu li jirriprendu lura l-imsemmi fond, li jiġi dikjarat li mhumiex obbligati jġeddu l-kirja, u li r-rikorrenti jiġu irrintegrati fil-pussess sħiħ u godiment reali ta' ħwejjiġhom.

108. Din il-Qorti rat is-sentenza ta' **Lilian Martinelli**, fuq ġia riferta, fejn f'każ simili, li kien jirrigwarda in-Naxxar Lions Football Club, il-Qorti, kemm fil-Prim' Istanza, kif ukoll fi stadju tal-Appell, kkonfermat illi s-sitwazzjoni kienet tali illi kien ġust li jiġi deċiż illi r-rikorrenti ma jkunux obbligati jġeddu l-kirja tal-fond.

109. Din il-Qorti tqis li f'dan il-każ, tenut kont tal-fattispeċje tal-każ w tal-leġislazzjoni kif inhi llum, fejn fil-każ ta' klabb bħal dak intimat, qiegħda tingħata protezzjoni ulterjuri illi ċertament tirreka aktar dannu lir-rikorrent u li m' hijiex waħda rimedjabbli, tkun

qiegħda tibqa' tiġi kkaġunata inġustizzja lir-rikorrenti kieku din il-Qorti ma kellhiex tilqa' t-tielet u r-raba' talba tar-rikorrenti, u għalhekk tiddikjara li ma humiex obbligati li jġeddu l-kirja u għalhekk l-intimat klabb għandu jiżgomba mill-fond.

110. Għalhekk, it-talba sabiex jiġu irrintegrati fil-pussess sħiħ tal-fond, u t-talba għall-iżgumbrament għandha tintlaqa'.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti u tal-intimati;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-club intimat għajr għat-tielet eċċezzjoni.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat, għajr għar-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat, fejn dawn jirrigwardaw l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti, kif ġej billi:

Tiddikjara illi seħħet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u dan a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, iżda mhux abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Tiddikjara illi l-lokazzjoni viġenti tal-fond bin-numru 129 ġja 140, Isourd Street, Marsa proprjeta` tar-rikorrenti, u l-provvedimenti tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sancċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

Tiddikjara lli r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond bin-numru 129 ġja 130, Isouard Street, Marsa, lill-klabb intimat ossia St. Michael's Amateur Football Club u huma intitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-istess fond.

Tordna l-iżgumbrament fi żmien sitt xhur mid-data tas-sentenza, ta' St. Michael's Amateur Football Club mill-fond bin-numru 129 ġja 130, Isouard Street, Marsa.

Tiddikjara li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal danni, pekunjarji u non pekunjarji, mhux abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, iżda abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta), konsegwenza tal-lokazzjoni sfurzata in kwistjoni li ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien rikorrenti u dawk ta' l-inkwilin, stante illi l-kera pagabbli lir-rikorrenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta` in kwistjoni.

Tillikwida l-ammont ta' kumpens fl-ammont ta' erbat elef, tlett mija u sitta u għoxrin Ewro (€4,326) bħala danni pekunarji u elfejn u ħames mitt Ewro (€2,500) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' **sitt elef, tmien mija u sitta u għoxrin Ewro (€ 6,826)**.

Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont ta' erbat elef, tlett mija u sitta u għoxrin Ewro (€4,326) bħala danni pekunarji u elfejn u ħames mitt Ewro (€2,500) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' **sitt elef, tmien mija u sitta u għoxrin Ewro (€ 6,826)** bħala kumpens likwidat bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza.

L-ispejjeż għall-proceduri odjerni, għandhom ikunu a kariku tal-Avukat tal-Istat.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur