MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-5 ta' Lulju, 2023

Rikors Kostituzzjonali Numru 232/2022 LM

Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella (K.I. nru. 49642(G))

vs.

Bluerock Operations Limited (C 13841) gja Goldkraft Limited

Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fis-16 ta' Mejju, 2022, mir-rikorrenti **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella (K.I. nru. 49642(G))** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettiet dan li ġej:

"Jesponu bir-rispett:

i *Illi r-rikorrenti Estelle Azzopardi Vella hija proprjetarja tal-fond kummerċjali* ossia *ħanut* Classic Jewellers, *Bisazza Street, Sliema li hija akkwistat mill-wirt tal-mejta ommha Rosa Holland, b'diviżjoni tal-14 ta' Novembru 1979 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon, kopja annessa u mmarkata bħala **'Dok. A'**.*

ii *Illi dan il-fond kien oriġinarjament mikri b'skrittura tal-20 ta' Ottubru 1988 lil Philip Degiorgio li sussegwentement ċeda l-istess fond lil A & P Jewellers Company Limited, skont* ***'Dok. B'*** *hawn anness.*

iii *Illi bi skrittura oħra tas-16 ta' Ottubru 1992,* ***'Dok. Ċ'*** *hawn anness, A&P Jewellers Company Limited ċedew il-kirja lil Goldkraft Limited, llum Bluerock Operations Limited.*

iv *Illi l-kirja kienet għal perijodu ta' ħdax-il sena u kellha tiġi terminata fl-20 ta' Ottubru 1999, imma ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta din il-kirja ġiet awtomatikament imġedda u baqgħat tiġi hekk mġedda sena wara sena, u ai termini tal-Att X tal-2009 il-kera ġiet awmentata għal €5,304, u baqgħat hekk tiġi awmentata kull sena sa llum ai termini tal-Liġi.*

v *Illi b'hekk sa dakinhar huma kienu obbligati illi jġeddu l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minħabba d-disposizzjonijiet infami tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendati bl-Att X tal-2009.*

vi *Illi 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' Awwissu 1914. Skont l-Artikolu 2 ta' din l-istess Liġi, il-fond in kwistjoni jaqa' taħt it-tifsira li l-liġi tagħti lill-kelma* "ħanut" *u għalhekk skont l-Artikolu 9(b) tal-Kap. 69 lanqas ma setgħet issir talba għar-ripreża tal-fond mir-rikorrenti, u dan sakemm daħlu l-emendi tal-Att X tal-2009 li xorta huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem peress li huma tenwi.*

vii *Illi r-rikorrenti kienet f'impossibilità li jieħdu lura ħwejjiġhom minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009, li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tagħha stante li mhix qed tirċievi kumpens ġust u xieraq għal ħwejjiġhom u talli ma nżammx bilanċ f'dawn il-liġijiet bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin u sub-inkwilin.*

viii *Illi l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009.*

ix *Illi l-awmenti fil-kera li rċevew ir-rikorrenti skont l-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 huma miżeri għall-aħħar meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu u għalhekk tali disposizzjonijiet ma joħolqu l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tal-mittenti, anzi jkomplu jikkalpestaw id-drittijiet fundamentali tas-sidien.*

x *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta'*

proprozjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk jilledu l-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni.

xi *Illi għaldaqstant huma qed jipproċedu b'din il-kawża kostituzzjonali sabiex jiksbu ir-rimedji kollha li huma intitolati għalihom għal leżjoni tad-drittijiet tagħhom tul l-perijodu l-1 ta' Jannar 1972 sal-21 ta' Lulju 2021.*

xii *Illi dan kollu diġà 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 deciża fit-30 ta' Lulju 2015.*

xiii *Illi ġialadarba l-mittenti sofrew minn nuqqas ta'* "fair balance" *bejn l-interessi ġenerali tal-komunità 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-proprjetà tagħhom stante illi l-kirja sfurżata lill-intimat inkwilini u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll 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 lokatizju tal-fond de quo in kwistjoni huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi mponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll 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 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt l-Artikolu 1 u 14 tal-Protokoll Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto digà ġie deċiż mill-Qorti Ewropea 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 Gratiae' 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 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 iddeċidiet illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa bla effett fir-relazzjoni bejn r-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 finalment ssir referenza għas-sentenza Rikors Kostituzzjonali nru. 107/2018MCH fl-ismijiet "John Pace et vs Avukat tal-Istat et" deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar is-17 ta' Gunju 2020 per S.T.O. Prim'Imħallef 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-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-25 ta' Ġunju 2020 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti llikwidat kumpens ta' €256,000 u ddikjarat illi r-rikorrenti ma humiex obbigati 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.*

xix *Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti għanda tircievi sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali bl-interessi kontra l-intimati jew min minnhom u l-iżgumbrament mill-fond de quo kawza 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.*

xx *Illi d-danni li għandha titħallas is-sidt rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat huwa mill-20 ta' Ottubru 1999 sal-preżentata tar-rikors odjern.*

Għaldaqstant ir-rikorrenti 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 l-fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll*

tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mil-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

II. *Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni viġenti tal-fond 'Classic Jewellers, Bisazza Street, Sliema, a favur ta' Bluerock Operations Limited (C 13841) ġja Goldkraft Limited u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-Artikoli 3, 4, 6 u 9 tal-istess Kap. 69, u d-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti lledew d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.*

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 skont il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali.*

IV. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa 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 li l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur liberu lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni.*

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

VI. *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 tal-intimati għas-subizzjoni".

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fil-15 ta' Ġunju, 2022 fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi mingħajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni. Di*

*più, ir-rikorrent iridu iġib prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-**Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini** (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);*

2. *Illi wieħed irid jistabbilixxi jekk il-kirja ġietx maħluqa, qabel jew wara li daħlu fis-seħħ id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta). Jekk toħroġ li l-kirja saret wara, allura r-rikorrenti mhumiex siewja li jilmentaw mid-disposizzjonijiet legali relattivi għat-tiġdid tal-kirja u l-ammont kontrollat tal-kera fil-fażi tar-rilokazzjoni. Dan għaliex il-protezzjoni tal-kirja ma tkunx xi haġa li ġiet imposta fuqhom b'mod imġiegħel mill-Istat, iżda tkun konsegwenza naturali tal-għażla ħielsa ta' sid il-kera li aċċetta li jidħol f'dak l-għamla ta' kuntratt.*

3. *Illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perijodi qabel ma huma saru sid tal-proprjetà u ma jistax jinstab ksur wara d-dħul tal-**Att XXIV tal-2021.***

4. *Illi safejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw id-disposizzjonijiet tal-Kap 16 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta mil-lenti tal-ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent iwieġeb li skont il-proviso ta' dan l-artiklu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa 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 jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-harsien tal-interess ġenerali;*

5. *Illi f'dan il-każ l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjetà mikrija mir-rikorrent taqa' fl-ambitu tal-proviso tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea peress li l-miżura ċensurata mir-rikorrenti hija waħda legali għaliex it-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll tal-valur tal-kera għall-skopijiet kummerċjali toħroġ mil-liġi stess kif anke rikonoxxut mir-rikorrenti fir-rikors tagħhom.*

6. *Illi l-iskop ta' din il-liġi għandha għan legittimu u hija fl-interess pubbliku għaliex il-protezzjoni ta' fondi kummerċjali barra li hija maħsuba biex tippreżerva l-vijabilità' 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-azjendi;*

7. *Illi l-kwantum tal-kera li kellu jitħallas għall-kiri ta' dan il-fond u l-kundizzjonijiet l-oħra lokatizji, jidher li ġew imposti mill-awtur tar-rikorrenti stess bi qbil mal-kerrej mingħajr l-intervent tal-Istat. Meta l-awtur tar-rikorrenti ffissa l-kera huwa kien jaf b'kemm kien ħa jkun il-valur tal-kera wara l-għeluq oriġinali tagħha. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw 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 tar-rikorrenti li jistabbilixxi awmenti perjodiċi tal-kera.*

8. *Illi fuq l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jiżdied jingħad li bil-miġja tal-artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar, 2014, qed tiżdied bil-ħamsa fil-mija (5%) kull sena, li ċertament mhijiex zieda negliġibbli;*

9. *Illi magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukol li l-protezzjoni tal-kera skont l-artikolu 1531I tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex għal dejjem, imma hija maħsuba li tintemm fl-2028, li mhuwiex daqstant 'l bogħod.*

10. *Għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex 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 mhux mistħoqqha;*

11. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġjaladarba r-rikorrenti ma sofriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

3. Rat ir-risposta tas-soċjetà intimata **Bluerock Operations Limited (C13841)** [minn issa 'l quddiem 'is-soċjetà intimata'] ippreżentata fl-1 ta' Lulju, 2022, fejn ġie eċċepiet is-segwenti:

"Twieġeb bir-rispett;

1. *Illi in linea preliminari r-rikorrent għandha tipprova it-titolu tagħha fuq il-fond Classic Jewellers, Bisazza Street, Sliema;*

2. *Illi in linea preliminari wkoll u bla ħsara għall-ewwel eċċezzjoni s-soċjetà esponenti mhix il-leġittimu kontradittur għar-raġuni illi bħala soċjetà privata ma tistax tinstab responsabbli għal allegati vjolazzjonijiet ta' drittijiet tal-bniedem da parti tal-Istat u huwa biss l-Istat li għandu iwieġeb għall-għemil tiegħu. Fi kwalunkwe każ, is-soċjetà intimata ma kisret l-ebda dritt tar-rikorrenti;*

3. *Illi fil-mertu, u mingħajr ebda preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preliminari suespost, l-esponenti għandha titolu validu ta' kera skont il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Kodiċi Ċivili liema liġijiet għadhom in vigore;*

4. *Illi l-fond de quo inkera oriġinarjament mis-sid lis-soċjetà A&P Jewellers Company Limited permezz ta' skrittura datata 20 ta' Ottubru 1988. A&P*

Jewellers Company Limited kienet soċjetà kummercjali bejn l-aħwa Alfred u Paul Fenech li maż-żmien iddividew in-negozju ta' bejniethom u permezz ta' skrittura tas-16 t'Ottubru 1992, is-sid kienet aċċettat li A&P Jewellers Company Limited issa rapprezentata minn Alfred Fenech tirrinunzja għall-effetti kollha tal-kirja u minfloka tirrientra s-soċjetà Goldkraft Limited issa rappreżentata minn Paul Fenech u dan bl-istess kondizzjonijiet vigenti fl-iskrittura tal-20 t'Ottubru 1988. Goldkraft Limited sussegwentament saret Bluerock Operations Limited. Jingħad li r-rikorrenti kienet iffirmat u aċċettat l-kundizzjonijiet ta' dawn l-iskritturi;

5. *Illi jingħad ukoll li permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Peter Carbonaro datat 14 ta' Frar 1989, A&P Jewellers Company Limited kienu akkwistaw b'titolu oneruż, porzjon ta' 4.89mq fuq wara tal-fond mertu tal-kawża mingħand terzi u dan sabiex tiġi mibnija kassaforti. Din l-estenzjoni hija aċċessibbli unikament mill-ħanut* de quo. *Sussegwentement, Paul Fenech, li huwa ukoll wieħed mid-diretturi tas-soċjetà intimata, kien akkwista din l-estenzjoni mingħand A&P Jewellers Company Limited. Għalhekk hemm parti tal-ħanut* de quo *li jappartjeni Paul Fenech;*
6. *Illi r-rikorrenti aċċettat ukoll t-terminu tal-kirja oriġinali li kienet sas-sena 1999 u wara dik id-data hija dejjem aċċettat il-kera li bħalissa tammonta għall-€5,304 fis-sena pagabbli lir-rikorrenti. Din l-aċċettazzjoni il-kera li tfisser aċċettazzjoni tal-kera valida skont il-liġi;*
7. *Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet suesposti l-kumpens għandu jiġi ikkalkulat, semmai, mis-sena 1999 wara l-għeluq tat-terminu oriġinali.*
8. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tal-1 ta' Lulju, 2022, ġiet maħtura **l-Perit Elena Borg Costanzi** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju li ppreżentat ir-rapport tagħha fis-7 ta' Settembru, 2022, u ħalfitu fil-11 ta' Novembru, 2022.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-3 ta' Frar, 2023, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati rispettivament mill-partijiet.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

4. Jirriżulta li r-rikorrenti hija l-proprjetarja tal-fond kummerċjali *ossia* ħanut bl-isem 'Classic Jewellers' f'Triq Bisazza, Tas-Sliema, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], wara li din akkwistatu mill-wirt tal-mejta ommha Rosa Holland u permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni tal-14 ta' Novembru, 1979, fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon. L-imsemmi fond kien inkera minn ommha Rosa Holland permezz ta' skrittura tas-27 ta' Awwissu, 1971, lil Philip Degiorgio, iżda permezz ta' skrittura oħra tal-20 ta' Ottubru, 1988, dan ċeda l-kirja u l-fond inkera mis-sid lill-kumpanija A & P. Jewellers Company Limited.[1] Din tal-aħħar ukoll ċediet il-kirja favur tagħha permezz ta' skrittura tas-16 ta' Ottubru, 1992, fejn permezz tal-istess skrittura r-rikorrenti kriet il-fond lis-soċjetà Goldkraft Limited[2], iżda skont dawk il-pattijiet u l-kundizzjonijiet miftehma fl-iskrittura tal-20 ta' Ottubru, 1988, u għall-perijodu rimanenti ta' ħames snin, li kienu bdew jiddekorru mill-istess data ta' dik l-iskrittura, u liema perijodu seta' jiġġedded skont l-istess pattijiet u kundizzjonijiet. Ir-rikorrenti tirrileva li l-kirja filfatt baqgħet tiġġedded sena wara sena skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, u permezz tad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 il-kera kienet ġiet awmentata għal €5,304 u baqgħet tiżdied kull sena sallum skont il-liġi. Tikkontendi li sa dakinhar, minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendati bl-Att X tal-2009, hija kienet obbligata li ġġedded il-kirja indefinittivament bl-istess kera u bl-istess kundizzjonijiet. Filwaqt li tagħmel riferiment għad-diversi disposizzjonijiet ta' dik il-liġi, issostni li skont il-para. (b) tal-artikolu 9 tagħha ma setgħetx tagħmel talba għar-ripreża tal-fond, sakemm imbagħad daħlu fis-seħħ

[1] Vera kopja Dok. B a *fol.* 28.
[2] Vera kopja Dok. C a *fol.* 29.

l-emendi tal-Att tal-2009, liema emendi tikkontendi li xorta waħda huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, għaliex huma tenwi. Tikkontendi li hemm ukoll ksur ta' dawn id-drittijiet għaliex hija mhijiex qegħda tirċievi kumpens ġust u xieraq għall-proprjetà tagħha, u għaliex ma nżammx bilanc fil-liġijiet imsemmija bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Ir-rikorrenti tgħid li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq dejjem kien ferm iktar minn dak stabbilit permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Att X tal-2009, u l-awmenti li hija rċeviet taħt l-istess disposizzjonijiet huma tassew miżeri meta mqabbla mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu. Għalhekk skont ir-rikorrenti, dawn id-disposizzjonijiet ma jipprovdu għall-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tagħha, anzi huma wkoll leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien. Għalhekk hija kienet qegħda tagħmel din il-kawża sabiex tikseb ir-rimedji kollha spettanti lilha għall-ksur tad-drittijiet tagħha kif sanċiti mill-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'], liema ksur seħħ fil-perijodu bejn l-1 ta' Jannar, 1972, u l-21 ta' Lulju, 2021. Hija hawnhekk tagħmel riferiment għal diversi deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il-Qorti Ewropea'] in sostenn tas-sottomissjonijiet tagħha. Targumenta li ġaladarba hija qegħda ssofri min-nuqqas ta' *'fair balance'* bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu, u hawn hija għal darb'oħra tagħmel riferiment għal diversi sentenzi tal-Qorti Ewropea, għandu jiġi ddikjarat li d-drittijiet fundamentali tas-sidien qed jiġu leżi permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Ir-rikorrenti tikkontendi li r-regolamenti ta' kontroll tal-kera jikkostitwixxu interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjetà tagħhom *ai termini* tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, għaliex il-kirja sfurzata u r-restrizzjonijiet

fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw il-kirja, huma fil-fatt kontroll tal-użu tal-proprjetà skont it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Issostni li l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi tiddisponi li r-rikorrenti għandha tirċievi, u għalhekk id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009, kollha jledu d-drittijiet fundamentali kif protetti taħt l-Artikolu 1 u 14 tal-Ewwel Protokoll u taħt l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni, sabiex b'hekk il-liġi msemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata kif diġà deċiż mill-Qorti Ewropea. Minn hawnhekk ir-rikorrenti tgħaddi sabiex tagħmel riferiment għal dak li ġie deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fir-rigward ta' danni morali u kumpens. Tissottometti li hija għandha tirċievi kemm danni pekunjarji, kif ukoll danni morali mill-20 ta' Ottubru, 1999, sal-preżentata tar-rikors odjern. Għalhekk hija qegħda titlob lil din il-Qorti sabiex tiddikjara u tiddeċiedi li l-fatti u ċ-ċirkostanzi mfissra jagħtu lok għal ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Titlob ukoll li l-Qorti għandha tiddikjara u tiddeċiedi li l-kirja preżenti, flimkien mal-provvedimenti tal-Kap 69, tal-Att X tal-2009 u tal-liġijiet oħra viġenti, jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-imsemmi artikolu. Ir-rikorrenti titlob wkoll lil din il-Qorti sabiex tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tikkunsidra xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tagħha skont l-imsemmija Konvenzjoni. Ir-rikorrenti hawnhekk titlob sabiex l-intimat Avukat tal-Istat jiġi dikjarat responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti minnhom b'riżultat tal-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha riżultat tal-fatti fuq esposti, fejn ma nħolqox bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin minħabba l-kirja sfurzata a tenur tal-Kap. 69 fost infrazzjonijiet oħra, u li l-kera ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-fond. B'hekk il-Qorti

qed tiġi mitluba sabiex tillikwida dak il-kumpens u dawk id-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti minnha, u tikkundanna lill-intimat iħallas l-istess, bl-imgħax legali ta' 8% fis-sena mid-data tal-preżentata tal-proċeduri odjerni, sad-data tal-effettiv pagament u bl-ispejjeż.

5. L-intimat l-Avukat tal-Istat jilqa' billi preliminarjament jeċċepixxi li (a) ir-rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond, u li l-kirja hija mħarsa mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69; (b) għandu jiġi stabbilit jekk il-kirja saritx qabel jew wara li daħlu fis-seħħ id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, għaliex jekk saret wara, ir-rikorrenti ma tistax tilmenta mid-disposizzjonijiet ta' dik il-liġi, stante li dawn kienu konsegwenza naturali tal-għażla ħielsa tagħha li tidħol f'kuntratt ta' kiri; (ċ) ir-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar il-perijodu qabel ma saret sid il-fond, u ma jistax jinsab ksur għaż-żmien wara li daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021; (d) il-proviso tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi li l-Istat għandu kull jedd li jagħmel dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, u hawnhekk skont il-ġurisprudenza l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa sabiex jagħraf dak li huwa meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema miżuri huma meħtieġa għall-ħarsien ta' dan l-interess; (e) fil-każ odjern, l-indħil tal-Istat jaqa' fil-parametri ta' dan il-proviso, għaliex il-miżura lmentata hija waħda legali għaliex ir-rilokazzjoni awtomatika u l-kontroll tal-valur tal-kera joħorġu mill-istess liġi, kif saħansitra tirrikonoxxi r-rikorrenti fir-rikors tagħha; (f) l-għan tal-liġi huwa wieħed leġittimu ntiż sabiex jiġu protetti fondi kummerċjali billi tiġi pprezervata l-vijabbilità ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, iżda wkoll l-impjieg tal-ħaddiema fl-imsemmija intrapriżi, tivvantaġġja lill-konsumatur u tipprovdi stabbiltà fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-azjendi; (ġ) il-kera u l-kundizzjonijiet tal-kirja ġew imposti mill-awtur tar-rikorrenti bi qbil mal-

kerrej mingħajr l-intervent tal-Istat, u għalhekk ir-rikorrenti ma tistax tilmenta mill-valur baxx tal-kera, fejn ma kien hemm xejn x'iżżomm lill-awtur tagħha li jistabbilixxi awmenti perjodiċi wkoll; (g) għal dak li jirrigwarda l-ilment tagħha dwar l-isproporzjon fil-kera, permezz tad-dħul fis-seħħ tal-artikolu 1531D tal-Kap. 16, il-kera wara l-1 ta' Jannar, 2014, qegħda tiżdied bil-5% fis-sena u li mhijiex żieda insinjifikanti; (għ) il-kirja skont l-artikolu 1531I tal-Kap. 16 għandha tintemm fl-2028 li mhuwiex daqstant bogħod; (ħ) meħud dan kollu in konsiderazzjoni, l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex ġustifikat, u m'hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

6. Is-soċjetà intimata tilqa' billi teċċepixxi s-segwenti: (a) ir-rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond; (b) hija mhijiex il-leġittima kuntradittriċi stante li hija ma tistax tinstab responsabbli għall-allegat ksur li seħħ min-naħa tal-Istat, li għandu jkun hu li jwieġeb għall-għemil tiegħu, iżda fi kwalunkwe każ hija ma kisret l-ebda dritt tar-rikorrenti; (ċ) hija għandha titolu validu ta' kera skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u dawk tal-Kodiċi Ċivili; (d) ir-rikorrenti kienet iffirmat u aċċettat il-kundizzjonijiet kollha tad-diversi skritturi ta' kera li kienu saru; (e) permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Peter Carbonaro tal-14 ta' Frar, 1989, A&P. Jewellers Company Limited kienet akkwistat b'titolu oneruż porzjon ta' 4.89 m.k. fuq in-naħa ta' wara tal-fond mingħand terzi, u sussegwentement Paul Fenech, li huwa wieħed mid-diretturi tas-soċjetà intimata, kien akkwista l-istess mingħand il-kumpanija A&P. Jewellers Company Limited; (f) ir-rikorrenti kienet aċċettat it-terminu tal-kirja oriġinali li kienet sas-sena 1999, u wara dik id-data dejjem aċċettat il-kera li llum hija ta' €5,304 fis-sena; (ġ) mingħajr preġudizzju, il-kumpens għandu jinħadem mis-sena 1999 wara l-għeluq tat-terminu oriġinali; (g) salv eċċezzjonijiet ulterjuri u bl-ispejjeż.

Provi u riżultanzi

7. Flimkien mar-rikors promotur tagħha, ir-rikorrenti esebiet (a) affidavit tagħha stess [3]; (b) vera kopja tal-att ta' diviżjoni magħmul mir-rikorrenti u ħutha fil-14 ta' Novembru, 1979, quddiem in-Nutar Joseph Henry Saydon[4]; (ċ) vera kopja tal-ftehim lokatizju tal-20 ta' Ottubru, 1988[5]; (d) vera kopja tal-ftehim lokatizju tas-16 ta' Ottobru, 1992[6]; (e) kopja tas-sentenza tal-Bord tat-18 ta' Mejju, 2012, fl-ismijiet **Marie Estelle Azzopardi Vella et *vs.* Goldkraft Limited**[7]; (f) kopja tas-sentenza ta' din il-Qorti, kif diversament ippreseduta, tal-25 ta' Marzu, 2015, fl-ismijiet **Maria Estelle Azzopardi et *vs.* Goldkraft Limited**[8]; u (ġ) kopja tas-sentenza ta' din il-Qorti, kif diversament ippreseduta, tal-10 ta' Ġunju, 2016, fl-ismijiet **Maria Estelle u John konjugi Azzopardi Vella *vs.* Goldkraft Limited u b'digriet tal-20 ta' Frar 2008 isem is-soċjetà ntimata nbidel f'Classic Group Limited.**[9]

8. Fl-affidavit tagħha r-rikorrenti stqarret li hija l-proprjetarja tal-fond, liema fond hija kienet akkwistat b'wirt mingħand il-mejta ommha Rosa Holland, u wara b'att ta' diviżjoni tal-14 ta' Novembru, 1979, fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon. Spjegat li l-fond kien oriġinarjament mikri b'skrittura tal-20 ta' Ottubru, 1988, lil Philip Degiorgio li mbagħad ċeda l-lokazzjoni fejn il-fond inkera lil A&P. Jewellers Company Limited. Permezz ta' skrittura tas-16 ta' Ottubru, 1992, din il-kumpannija wkoll ċediet il-kirja, u minflok il-fond inkera lis-soċjetà Goldkraft Limited, illum Bluerock Operations Limited. Ir-rikorrenti rrilevat li l-kirja kienet għal perijodu ta' ħdax-il sena u kellha tispiċċa fl-20 ta'

---

[3] Dok. EST *a fol.* 7.
[4] Dok. A *a fol.* 9.
[5] Dok B *a fol.* 28.
[6] Dok. C *a fol.* 29.
[7] Dok. EAV1 a *fol.* 30.
[8] Dok. EAV2 *a fol.* 38.
[9] Dok. EAV3 a *fol.* 53.

Ottubru, 1999, iżda minħabba l-liġijiet l-antiki tal-kera, l-imsemmija kirja ġiet awtomatikament imġedda u baqgħet tiġi hekk imġedda sena wara sena. Tkompli tirrileva li permezz tad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, il-kera għoliet għal €5,304, u baqgħet togħla kull sena sallum skont il-liġi. Għalhekk tgħid li hija kienet kostretta li ġġedded il-kirja b'mod indefinit u suġġett għall-istess kera u għall-istess kundizzjonijiet, kollox skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendati bl-Att X tal-2009. Sostniet li ċertament huma qatt ma xtaqu li jiġu spussessati minn ħwejjiġhom, u din kienet imposta fuqhom mil-liġi. Ir-rikorrenti spjegat li hija kienet intavolat proċeduri quddiem il-Bord sabiex tiżgombra lill-intimati mill-fond, iżda t-talbiet tagħha ġew miċħuda permezz ta' sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-25 ta' Mejju, 2015, u anki fuq proċeduri ta' ritrattazzjoni li ġew deċiżi fl-10 ta' Ġunju, 2016. Iddikjarat li l-pożizzjoni tas-suq inbidlet sew wara l-liberalizazzjoni li seħħet wara l-1995, fejn permezz tal-emendi li ġew fis-seħħ bl-Att XXXI tal-1995, is-sidien ma baqgħux obbligati jġeddu l-kirja, iżda l-istess ma kienx jgħodd għaliha għaliex hija ma kinitx libera li tiddisponi mill-proprjetà tagħha bil-garanzija li ser teħodha lura fi tmiem tal-perijodu miftiehem. Tikkontendi li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 ikkawżaw id-danni lilha, u l-ebda Gvern ma ddeċieda li jbiddel dawn id-disposizzjoniet, u huma għadhom ma jafux jekk effettivament il-proprjetà hijiex ser terġa' lura għandhom fl-2028, għaliex skont informazzjoni li għandha, hemm rappreżentazzjonijiet magħmula mill-inkwilini tal-ħwienet biex il-Gvern iġedded il-kirjiet jew jagħtihom id-dritt tal-ewwel għażla wara l-iskadenza tal-perijodu in kwistjoni. Tispjega li huma kienu sofrew danni qawwija riżultat tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, li taw id-dritt tar-rilokazzjoni awtomatika, fejn b'hekk huma naqsu milli jirċievu kera ġusta u xierqa skont is-suq. Ir-rikorrenti tikkontendi li l-fond illum għandu valur lokatizju ferm iktar qawwi mill-ammont miżeru li huma qegħdin jirċievu u kienu qegħdin jirċievu matul dan iż-żmien

kollu, u għalhekk jonqos li huma jirċievu d-danni mingħand l-intimat Avukat tal-Istat għat-telf tagħhom meta ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Tgħid li riżultat tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Att X tal-2009, huma ma setgħux jieħdu lura l-pussess tal-fond, u għal din ir-raġuni wkoll qegħdin jinkisru d-drittijiet fundamentali tagħhom. Ir-rikorrenti tirrileva li fil-frattemp hija kienet ħallset it-taxxa tas-suċċessjoni fuq il-fond kif stmat liberu u frank.

9. Waqt l-udjenza tas-7 ta' Ottubru, 2022, is-soċjetà intimata ppreżentat nota bl-affidavit ta' **Paul Fenech**.[10] Permezz ta' dan l-affidavit, ix-xhud spjega li l-fond kien oriġinarjament inkera mis-sid lill-kumpanija A&P. Jewellers Company Limited permezz ta' skrittura tal-20 ta' Ottubru, 1988,[11] liema kumpannija kienet soċjetà kummerċjali bejnu u ħuh Alfred Fenech. Peress li maż-żmien kien inqasam in-negozju ta' bejniethom, permezz ta' skrittura tas-16 ta' Ottubru, 1992,[12] is-sid kien aċċetta li s-soċjetà A&P. Jewellers Company Ltd iċċedi l-kirja u minflokha tidħol is-soċjetà intimata bl-istess kundizzjonijiet li kien hemm fl-iskrittura ta' qabel. Is-soċjetà Goldkraft Limited kienet imbagħad saret Bluerock Operations Limited. Iddikjara li s-sid dejjem aċċettat il-kera li llum kienet fl-ammont ta' €5,304 fis-sena. Ix-xhud spjega li fl-14 ta' Frar, 1989, is-soċjetà A&P. Jewellers Company Limited kienet xtrat porzjon ta' 4.89 m.k. fuq in-naħa ta' wara tal-fond, u dan mingħand terzi, u bl-iskop li jiġi kostruwit kassaforti. Spjega li fit-22 ta' Marzu, 1995, huwa kien akkwista din il-porzjon mingħand is-soċjetà A&P. Jewellers Company Limited, liema porzjon hemm aċċess għaliha mill-fond biss.[13] Waqt l-istess udjenza, xehed **Paul Fenech**, prodott mis-soċjetà intimata. Spjega kif is-sidien kienu għamlu diversi kawżi

[10] Dok. PF *a fol.* 85.
[11] Ara kopja Dok. A *a fol.* 86.
[12] Ara kopja Dok. B *a fol.* 88.
[13] Ara kopja Dok. C *a fol.* 91 u kopja Dok. D *a fol.* 94.

kontrihom, u dawn huma kienu sabuhom ta' tfixkil fl-operat tagħhom stante li huma ma ħadux l-inizjattiva sabiex jinvestu fil-fond. Ikkonferma li huma kienu ħallsu somma flus meta l-fond inqeleb fuqhom fl-ammont ta' Lm20,000, u dan kien għall-ħabta tal-1987. Imbagħad meta l-fond inqeleb minn A&P. Jewellers għal fuq Goldkraft Limited fl-1992, huma kienu reġgħu ħallsu ammont ieħor ta' xi Lm3,000 jew Lm4,000.

10. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Elena Borg Costanzi** ppreżentat ir-rapport tagħha fis-7 ta' Settembru, 2022, u ħalfitu fil-11 ta' Novembru, 2022. Wara li ddikjarat li hija kienet żammet aċċess fil-fond fit-28 ta' Lulju, 2022, spjegat li l-imsemmi fond jinsab f'triq pedonali livell mal-imsemmija triq tarġa 'l isfel, b'vetrina tal-ħgieġ fuq l-istess triq flimkien ma' faċċata oħra b'*display window.* Spjegat li l-ħanut għandu pjan trijangolari, u jikkonsisti f'ġojjellerija. Iddeskriviet kif inhu mqassam il-fond, u osservat li m'għandux kamra għas-servizzi iġjeniċi, u rrilevat li l-*area* tal-fond kollu hija ta' madwar 17 m.k. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qalet li hija kienet sabet xi permessi fuq il-fond fir-rigward tar-*refurbishment* tiegħu, u li dan kien jidher fis-*survey sheets* tal-1968 tal-Awtorità tal-Ippjanar. Qalet li skont il-Pjan Lokali *(North Harbour Local Plan)* tal-Awtorità tal-Ippjanar, iż-żona hija kkunsidrata bħala *Sliema Town Centre*. Imbagħad iddikjarat li għall-fini tal-istima tiegħu, hija addottat il-*comparison method* u spjegat kif taħdem din il-metodoloġija. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ddikjarat li fl-opinjoni tagħha l-fond għandu valur fuq is-suq liberu ta' €290,000.00, u dan filwaqt li elenkat il-valuri lokatizji mis-sena 1988 sas-sena 2022, f'intervalli ta' ħames snin. Permezz ta' nota ppreżentata fis-17 ta' Jannar, 2023, il-Perit Tekniku Ġudizzjarju wieġbet għad-domandi in eskussjoni magħmulin mill-intimat Avukat tal-Istat. Ikkonfermat li fil-konklużjonijiet tagħha hija kienet ħadet in konsiderazzjoni li l-fond huwa nieqes minn kamra

għas-servizzi iġjeniċi, iżda dawn is-servizzi kienu offruti ftit metri 'l boghod mill-fond. Għamlet riferiment għal fond ieħor fl-istess triq li riċentement kien inbiegħ bil-prezz ta' €530,000. Irrilevat li l-valur lokatizju tal-fond fl-2022 kien iżjed minn 5% għaliex Triq Bisazza hija *prime centre.*

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

11. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mis-soċjetà intimata. L-intimat Avukat tal-Istat fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu jqajjem il-kwistjoni tat-titolu, fejn jikkontendi li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tiegħu, iżda wkoll li l-kirja in kwistjoni hija mħarsa mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tagħha, is-soċjetà intimata tirrileva wkoll li r-rikorrenti għandha tressaq prova tat-titolu tagħha. Il-Qorti tibda billi tirrileva li fi 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 ir-rikorrenti intleħaq permezz tal-preżentata tal-att ta' diviżjoni li permezz tiegħu r-rikorrenti saret proprjetarja assoluta tal-fond. Meħud ukoll in konsiderazzjoni n-nuqqas tal-intimat Avukat tal-Istat li jkompli jinsisti fuq l-ewwel eċċezzjoni tiegħu fin-nota ta' osservazzjonijiet ppreżentata minnu, u li saħansitra s-soċjetà intimata wkoll ma komplietx issostni fuq l-ewwel eċċezzjoni tagħha, anki billi għażlet li ma tippreżentax nota ta' osservazzjonijiet, il-Qorti tastjeni milli tikkonsidra ulterjorment din l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati dwar it-titolu fuq il-proprjetà. L-istess qed jingħad fir-rigward tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat fejn din tirrigwarda l-kirja kif allegatament soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, u tgħid li hawnhekk ukoll ma jirriżultax fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu li huwa qed

ikompli jinsisti fuq il-prova dwar il-kirja, liema fatt wara kollox jinstab ampjament ippruvat permezz tal-kopja tal-iskrittura li permezz tagħha nkera l-fond lis-soċjetà intimata. Tastjeni wkoll milli tieħu konjizzjoni tat-tielet eċċezzjoni tas-soċjetà rikorrenti u tal-ħames u tas-sitt eċċezzjoni tagħha.

12. Permezz tat-tieni eċċezzjoni tagħha, is-soċjetà intimata qegħda tikkontendi li hija mhiex leġittima kuntradittriċi ġaladarba hija ma tistax tinstab responsabbli għall-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, u l-Istat għandu jwieġeb għal għemilu. Il-Qorti tikkondividi l-ħsieb tas-soċjetà intimata, iżda ma tistax teħlisha mill-osservanza tal-ġudizzju għaliex tikkunsidra li hija għandha kull interess li tipparteċipa fil-proċeduri odjerni, ġaladarba dawn jolqtu t-titolu tal-kera miżmum minnha, u saħansitra l-kera li hija tħallas lir-rikorrenti. Għaldaqstant il-Qorti issib din l-eċċezzjoni tagħha ġustifikata safejn is-soċjetà intimata qegħda tikkontendi li m'għandhiex twieġeb għall-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali li seħħ min-naħa tal-Istat.

13. Il-Qorti issa ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra ssollevati mill-intimati, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrenti. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, ir-rikorrenti qegħda tikkontendi li b'konsegwenza tal-lokazzjoni favur is-soċjetà intimata u tat-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u dawk tal-Att X tal-2009 u kwalsiasi liġi oħra, qegħin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

14. Fil-każ odjern jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien ġie għand ir-rikorrenti mill-wirt ta' ommha u permezz ta' att ta' diviżjoni tal-istess wirt, liema fond kien suġġett għal titolu lokatizju favur ċertu Philip Degiorgio. Sussegwentement permezz ta' skrittura ffirmata fl-20 ta' Ottubru, 1988, l-imsemmi Philip

Degiorgio ċeda t-titolu filwaqt li s-soċjetà A&P. Jewellers Company Limited kompliet fil-kirja tiegħu bl-istess pattijiet u kundizzjonijiet. L-istess ġara fis-16 ta' Ottubru, 1992, fejn dik is-soċjetà wkoll ċediet il-kirja tagħha, u minflok kompliet fil-kirja tagħha is-soċjetà intimata. Imma minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, 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 €5,304 fis-sena.

15. L-intimat Avukat tal-Istat jinsisti fit-tieni eċċezzjoni tiegħu li għandu jiġi stabbilit jekk il-kirja saritx qabel jew wara d-dħul fis-seħħ tal-Kap. 69, li bis-saħħa tad-disposizzjonijiet tiegħu s-soċjetà intimata qegħda tokkupa l-fond mertu tal-kwistjoni odjerna. Jikkontendi li f'każ li jirriżulta li l-kirja saret wara, ir-rikorrenti ma tistax tilmenta mid-dispożizzjonijiet ta' dik il-liġi għaliex il-protezzjoni tal-kirja bis-saħħa ta' dawk id-dispożizzjonijiet tkun konsegwenza tal-għażla ħielsa ta' sid il-kera li jkun daħal fil-kuntratt lokatizju. Imma din il-Qorti tgħid li għalkemm l-awturi tar-rikorrenti u r-rikorrenti stess, 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. Għaldaqstant il-Qorti tikkonsidra li l-intimat Avukat tal-Istat m'għandux raġun, u tiċħad it-tieni u s-seba' eċċezzjoni tiegħu. Tikkunsidra wkoll li r-raba' eċċezzjoni tas-soċjetà rikorrenti mhijiex ġustifikata u tiċħadha.

16. Tikkonsidra li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll 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."

17. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kirja, 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.[14]

18. 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[15], 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,

---

[14] Ara **Bradshaw and Others v. Malta**, App. Nru. 37121/15, deċiża fit-23.10.2018.
[15] Ara **Zammit and Attard Cassar v. Malta**, App. Nru. 1046/12, deċiża fit-30.07.2015.

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-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 fil-perijodu ta' bejn iż-żewġ gwerer dinjija, id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawnhekk 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.

18. Fil-kaz **James and Others v. UK**[16] 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".*[17]

19. 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:

[16] App. 8793/79, deċiża fil-21.02.1986.
[17] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, **Victor Gatt et *vs.* Avukat Ġenerali et**, deċiża fil-05.07.2011, u Q.Kost. 467/1994, **Cutajar noe *vs.* Il-Kummissarju tal-Art et**, deċiża fit-30.11.2001.

> *"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see* Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see* immobiliare Saffi v. Italy, *[GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and* Broniowski, *cited above, §151)."*[18]

20. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-prinċipju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont li l-valur lokatizju annwali ta' €18,000.00 mogħti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tagħha għas-sena 2022 li fiha ġiet intavolat il-kawża odjerna, u meħud in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera baxxa annwali ta' €5,304 perċepita mir-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 u għadu 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 l-oħrajn ma baqgħux jgħoddu d-disposizzjonijiet tal-artikolu 3 tal-Kap. 69 għal kirjiet li ġew magħmula wara l-1 ta' Ġunju, 1995. Għalhekk 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, ir-rikorrenti ser tibqa' fi stat ta' inċertezza dwar meta u jekk qatt terġgħax tieħu lura l-pussess

[18] Bradshaw and Others v. Malta *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, Zammit and Attard Cassar v. Malta, deċiża fit-30.07.2015.

tal-fond proprjetà tagħha, għaliex ir-rieda tal-legislatur dejjem tibqa' suprema. Għalhekk il-Qorti tikkunsidra li d-disa' eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat mhijiex ġustifikata, u tiċħadha. Fil-każ **Cassar v. Malta**[19] 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-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.

21. 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**[20]:

> "*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*

[19] App. 50570/13, deċiża fit-30.01.2018.
[20] 26.09.2006.

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 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."*

22. Għal dak li jirrigwarda r-rimedji domestiċi quddiem il-Qrati li għandha għad-disposizzjoni tagħha r-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**[21]:

"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)".

23. 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

[21] App. 1046/12, deċiża fit-30.07.2015.

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:

"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)."[22]

24. Il-Qorti tqis li dan l-insenjament japplika wkoll għall-każ odjern, fejn minbarra li r-rikorrenti hija marbuta mal-awmenti minimi li jipprovdi għalihom l-artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili, kuntrarjament għal dak li jsostni l-intimat Avukat tal-Istat, liema awmenti 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 is-soċjetà intimata sat-tmiem tal-kirja fis-sena 2028 kif proġettata skont il-liġi.

25. Il-Qorti tqis fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmula, li ġew leżi il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, u dan filwaqt li tqis li fiċ-ċirkostanzi odjerni, fejn jirriżulta saħansitra li d-drittijiet fundamentali tagħha u tal-antekawża tagħha kienu ilhom jiġu leżi mill-1987,

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

jiġifieri s-sena rilevanti meħud in konsiderazzjoni dak li jipprovdi għalih l-Kap. 319, fejn b'hekk għandu jitqies li mhijiex ġustifikata t-tielet eċċezzjoni tal-intimat Avukat ta' l-Istat, u sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur ma tistax tkun rimedju suffiċjenti. Hawnhekk il-Qorti tgħid ukoll li s-seba' eċċezzjoni tas-soċjetà intimata mhijiex ġustifikata stante li r-rikorrenti kellha jdejha marbutin diġà meta hija ffirmat l-iskrittura ta' kera fl-1988.

26. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[23], 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 ....".*

27. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[24], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, inkiteb illi:

> *"... 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."*

[23] 29.04.2016.
[24] 27.06.2019.

28. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[25], 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."*

29. Għalhekk il-Qorti qegħda tieħu in konsiderazzjoni l-fatt li (a) ir-rikorrenti ilha għal dawn l-aħħar ħamsa u għoxrin sena tbati minn vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tat-tgawdija tal-proprjetà tagħha; (b) l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħet tipperċepixxi li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ, huwa ferm ikbar minn dak li attwalment ipperċepiet, meħud in konsiderazzjoni l-kera ta' €18,000 fis-sena kif stmata mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tagħha; u (ċ) il-valur fis-suq tal-fond huwa sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, u għaldaqstant tikkonsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat. Dan tal-aħħar jikkontendi permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu, li ma jistax jinstab ksur għall-perijodu li jsegwi d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, iżda l-Qorti tgħid li dan l-Att jolqot biss kirjiet residenzjali, u bl-ebda mod ma jbiddel il-pożizzjoni ta' sid ta' fond kummerċjali.

30. 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-

[25] 30.09.2016.

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.

31. 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.

32. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' erbgħin elf erba' mija sitta u ħamsin Euro (€40,456.00)[26], u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' sitt elef Euro (€6,000.00), għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat waħdu, għaliex kif sewwa tirrileva b'mod inkontestat is-soċjetà intimata, hija m'għandiex tinżamm responsabbli għall-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Decide

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

[26] Kera kif stmata mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju: €259,917 (20.10.88-31.12.88; €1,000/12x2=€167; 1989-1992: €1,000x4=€4,000; 1993-1997; €2,800x5=€14,000; 1998-2002: €5,000x5=€25,000; 2003-2007: €7,500x5=€37,500; 2008-2012: €10,000x5=€50,000; 2013-2017: €12,500x5=€62,500; 2018-2021: €15,000x4=€60,000; 01.01.22-16.05.22: €18,000/12x4.5=€6,750).
Kera perċepita mir-rikorrenti flimkien ma' żewġ rigali ta' €40,000 u €3,000, skont xhieda ta' Paul Fenech: €138,548 (20.10.88-19.10.92: Lm2x365x4=Lm2,920/€6,802; Lm2.50x365x17=Lm15,513=€36,134; 2010: €2,126+15%=€2,445; 2011: €2,445+15%=€2,812; 2012: €2,812+15%=€3,241; 2013: €3,241+5%=€3,403; 2014: €3,403+5%=€3,573; 2015: €3,573+5%=€3752; 2016: €3,752+5%=€3,940; 2017: €3,940+5%=€4,137; 2018: €4,137+5%=€4,344; 2019: €4,344+5%=€4,561; 2020: €4,561+5%=€4,789; 2021: €4,789+5%=€5,028) €259,917-€138,548=€121,369/3=€40,456.

1) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimat l-Avukat tal-Istat, tilqa' is-sitt eċċezzjoni tiegħu, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**

2) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel, it-tielet, il-ħames u s-sitt eċċezzjoni tas-soċjetà intimata, tilqa' it-tieni eċċezzjoni tagħha, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tagħha;**

3) **Tilqa' it-talbiet kollha tar-rikorrenti, għajr fejn titlob li l-imgħaxijiet għandhom jiddekorru mid-data tal-preżentata tal-preżenti proċeduri;**

4) **Tillikwida kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mill-imsemmija rikorrenti, fis-somma komplessiva ta' sitta u erbgħin elf erba' mija sitta u ħamsin Euro (€46,456), liema somma għandha titħallas mill-intimat Avukat tal-Istat lir-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) mir-rikorrenti, u l-kumplament mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur