QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

S.T.O. PRIM IMĦALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Illum il-Ġimgħa, 8 ta' Frar 2019

Kawża Nru: 1

Rik Nru: 15/2013 JA

Anna Galea; u b'digriet tas-26 ta' Settembru 2018 l-atti ġew trasfużi f'isem Dr Arthur Galea Salomone, Antoine Galea Salomone, Dr Francis Galea Salomone, Victor Galea magħruf ukoll bħala Victor Galea Salomone, Dr Marie Elise Buhagiar u Anthony Galea *stante* li Anna Galea mietet fil-mori tal-kawża; Ferdinand Grech għan-nom u in rappreżentanza ta' Mercury Investments Ltd; Jeremy Salomone, Vanessa Said Salomone, Adrian Salomone u Joanna Bonello Salomone

vs

L-Avukat Ġenerali u St. Julians Band Club.

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-atturi li ġie ppreżentat fit-18 ta' Frar 2013 fejn premettew:

Illi r-rikorrenti huma proprjetarji ta' dar prominenti quddiem il-baħar f'San Ġiljan bin-numru 31-35 (preċedentement bin-numru 17-21), Triq San Ġorg, San Ġiljan.

Illi din id-dar ilha mikrija għal għexieren ta' snin lis-soċjeta' intimata St. Julians Band Club, li qed tużaha bħala każin, bil-kera ta' €100.16 (Lm43.00) fis-sena.

Illi din il-kera hija redikola tenut kont tal-valur tal-proprjeta' in kwistjoni u tal-valur lokatizju fis-suq, u dan kif jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

Illi r-rikorrenti kienu u għadhom obbligati bil-liġi illi jġeddu l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minħabba l-provvediment tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-Artikolu 3 tal-Kap. 69 jgħid 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-Kap. 69 jgħid li l-Bord li Jirregola l-Kera jista' jawmenta l-kera sa masimu li ma teċċedix 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 huwa fit-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.

Għalhekk ir-rikorrenti la jistgħu jirriprendu l-pussess tad-dar tagħhom u lanqas ma huwa possibbli għar-rikorrenti li jawmentaw il-kera li bl-ebda mod ma tirrifletti dak li tista' attwalment trendi l-proprjeta' tagħhom fis-

suq.

Illi apparti l-fatt illi r-rikorrenti huma għalhekk imċaħħda mill-fond tagħhom, il-Qrati ta' malta effettivament iddeċidew ukoll illi s-soċjeta' intimata St. Julians Band Club għandha d-dritt tagħmel il-qligħ minn fuq dar ir-rikorrenti billi tikri parti sostanzjali mill-fond tagħhom lil terżi, u dan kif jirriżulta mis-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) tal-10 ta' Mejju 2006 fl-ismijiet *"Anna Galea vs St. Julians Band Club"* (Appell Ċivili Numru 151/2000). Fil-fatt, għalkemm f'din il-kawża kien irriżulta ppruvat u l-Qorti sabet illi l-każin kien ikkonċeda parti sostanzjali tal-fond bħala *bar* u *restaurant* lil terzi b'titolu ta' lokazzjoni u saħansitra saret entratura separata minn dik tal-każin, il-Qorti qieset illi kellha tallontana ruħha mill-prinċipji legali li jirregolaw ir-ripreża ta' ħanut fil-każ ta' każin (minkejja li l-Artikolu 2 tal-Kap. 69 iqis lill-każin bħala ħwienet).

Illi permezz tal-Att Nru. X tal-2009 *(Att biex jemenda l-Kodiċi Ċivili, Kap. 16)* il-Gvern ta' Malta għamel emendi lill-Liġijiet tal-Kera, iżda madanakollu, ma għamel ebda tibdil għal dak li jirrigwardja 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.

Illi l-fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja magħmula parti mil-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Għaldaqstant, għar-raġunijiet suesposti, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett sabiex dina l-Onorabbli Qorti:-

i) Tiddikjara u tiddeċiedi illi fatti suesposti jikkostitwixxu ksur ta' tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel

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

ii) Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta in kwantu jolqtu l-proprjeta' tar-rikorrenti fuq imsemmija jiksru l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja magħmula parti mill-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal- Liġijiet ta' Malta) u huma konsegwentement nulli u / jew inapplikabbli għar-rigward tal-proprjeta' tar-rikorrenti fuq imsemmija.

iii) Tagħti għalhekk 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 taħt il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, fost affarjiet oħra, billi (i) tiddikjara u tiddeċiedi illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond bin-numru 31-35 (preċedentement bin-numru 17-21), Triq San Ġorġ, San Ġiljan lis-soċjeta intimata St. Julians Band Club u huma għalhekk intitolati jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom, u (ii) tikkumpensa lir-rikorrenti billi tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, iħallsu kumpens u danni lir-rikorrenti għaż-żmien kollu li matulu kienu qed jinkisru d-drittijiet fondamentali tagħhom minħabba l-fatti suesposti; u dana taħt il-provvedimenti kollha illi dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi.

Rat ir-risposta tal-każin konvenut, St. Julian's Band Club preżentata fit-8 ta' Marzu 2013 fejn ġie eċċepit:

1. Illi t-talbiet attriċi, in kwantu huma diretti kontra l-esponenti, huma infondati fil-fatt fid-dritt u għandhom jiġu riġettati bl-ispejjeż *stante* illi huma qegħdin igawdu l-fond in kwistjoni b'titolu validu ta' kera u

t-talbiet tar-rikorrenti ma jistgħu qatt jiġu akkolti fil-konfront tal-esponenti.

2. Illi bla preġudizzju għall-premess u in aġġunta għal dak ġja' eċċepit l-esponenti jissottomettu illi dak allegat mir-rikorrenti huwa fattwalment u legalment skorrett, billi l-istess dispożizzjoni tal-liġi riferuti mir-rikorrenti attwalment ma jmorrux kontra d-drittijiet fondamentali kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja – Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. Salvi eċċezzjonijiet oħra.

Rat ir-risposta tal-intimat l-Avukat Ġenerali preżentata fil-15 ta' Marzu 2013 fejn ġie eċċepit:

Illi l-esponent jopponi għat-talbiet avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva illi mhux qed isseħħ u qatt ma seħħet l-ebda leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja kif allegat minnhom u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin hawn jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

1. Illi fl-ewwel lok, ir-rikorrenti jridu prova tat-titolu minnhom vantat u dan speċjalment iżda mhux biss in vista tal-fatt li l-proċeduri minnhom ċitati bin-numru 151/2000 fl-ismijiet *"Anna Galea, Jeremy Salomone u Vanessa Salomone vs St. Julian's Band Club"*, ġew intavolati biss minn tlieta mir-rikorrenti odjerni;

2. Illi b'referenza għall-imsemmi artikolu tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-esponent jirrileva li mhux qed seħħ u qatt ma seħħet l-ebda teħid jew deprivazzjoni tal-proprjeta' bin-numru 31-35 *('preċedentement bin-numru 17-21')* Triq San Ġorġ, San Ġiljan li allegatament tappartjenti lir-rikorrenti in kwantu l-imsemmi fond ġie volontarjament u liberatament konċess b'titolu ta' kera lill-każin tal-Banda ta' San

Ġiljan, iżda l-liġijiet tal-kera qegħdin biss jikontrollaw l-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll jipprovdi li ma hemm l-ebda ksur tad-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti meta tali privazzjoni ssir fl-interess pubbliku u xejn *"ma jnaqqas id-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali";*

4. Illi huwa stabbilit fil-ġurisprudenza nostrana u anke f'dik Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jistabbilixxi x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jilleġisla dwar miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Għalhekk, b'referenza għall-allegazzjonijiet tar-rikorrenti li l-provvedimenti tal-Kap 696 huma leżivi għad-drittijiet tagħhom a tenur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja in kwantu *"ir-rikorrenti la jistgħu jirriprendu l-pussess tad-dar tagħhom u lanqas ma huwa possibbli għar-rikorrenti li jawmentaw il-kera li bl-ebda mod ma tirrifletti dak li tista' attwalment trendi l-proprjeta' tagħhom fis-suq"* u li *"anke wara l-Att X tal-2009 ir-rikorrenti baqgħu privi minn kull protezzjoni tad-drittijiet tagħhom"*, l-esponent jissottometti li l-istat Malti kellu dritt li jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' in kwantu mikrija bħala każin skont l-interess ġenerali;

5. Illi jiġi rilevat ukoll illi l-użu preżenti tal-fond ġie determinat u liberatament pattwit mir-rikorrenti nfushom u għalhekk dak li *"tista' attwalment trendi l-proprjeta' tagħhom fis-suq"* għandu jkun limitat għall-istat u użu preżenti tal-imsemmi fond u mhux abbażi ta' xi żvilupp jew użu ieħor tal-imsemmi fond;

6. Illi *di piu'*, in kwantu l-proprjeta' in kwistjoni hija okkupata mill-Każin tal-anda ta' San Ġiljan fuq bażi legali u għal għanijiet soċjali,

kulturali u filantropiċi fl-interess ġenerali u pubbliku, *dato ma non concesso* li fil-każ odjern hemm diskrepanzi fil-kera dovuta lis-sidien meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri kulturali u soċjali *"since legitimate objectives of 'public interest' may call for less than reimbursement of the full market value"*[1]*;*

7. Illi dwar l-ilmenti tar-rikorrenti fis-sens illi *'il-Qrati ta' Malta effettivament iddeċidew li s-soċjeta' intimata St. Julian's Band Club għandha d-dritt tagħmel il-qligħ minn fuq dar ir-rikorrenti'*, din l-Onorabbli Qorti f'din is-sede għandha l-kompitu illi tara kienx hemm ksur jew le tad-drittijiet sanċiti fil-Kostituzzjoni ta' Malta jew fil-Konverżjoni Ewropeja għad-Drittijiet tal-Bniedem mhux li tirrevedi d-deċiżjonijiet tal-Qrati l-oħra biex tiddeċiedi jekk dawn ġewx deċiżi sewwa jew le[2];

8. Illi effettivament, fl-msemmija proċeduri bin-numru 151/2000 fl-ismijiet *"Anna Galea, Jeremy Salomone u Vanessa Salomone vs St. Julian's Band Club"* ġie deċiż illi *"Billi ġol-każin tkabbar ir-restaurant ma jfissirx li l-fond ma baqax każin' kif qed ikomplu jinsistu r-rikorrenti. Jirriżulta anzi illi 'il-każin minn dejjem kellu bar u llum minkejja li tkabbru l-bar u żgur ir-restaurant, il-fond baqa' prinċipalment każin";*

9. Illi b'żieda ma' dan, huwa magħruf illi l-interess ġenerali u l-interess pubbliku ma jintemmx jekk il-proprjeta' kollha in parti ta' natura kummerċjali speċjalment meta dak l-użu kummerċjali ikun użu mal-iskop soċjali tal-attivita' ġestita fil-fond;

---

[1] **"Holy Monasteries vs Greece"**, 9 ta' Diċembru 1994 - ECHR
[2] Qorti Ċivili Prim Awla (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) **"J.E.M. Investments Ltd vs Avukat Ġenerali u b'digriet tat-22 ta' Mejju 2008 ġie kjamat fil-kawża Norman Buckle in rappreżentanza tas-soċjeta' Chevron Ltd u l-istess Norman Buckle u Victor Balzan bħala diretturi għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjeta' B & B Property Development Co. Ltd"** deċiża fid-9 ta' Novembru 2010

10. Illi jsegwi għalhekk li kull allegat ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet Fundamentali tal-bniedem huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt u kull talba għall-ħlas ta' kumpens jew danni hija insostenibbli;

11. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *data ma non concesso* hemm xi lok għal kumpens jew danni, tali kumpens jew danni ma jistgħu qatt ingħataw retroattivament għal dak iż-żmien meta r-rikorrenti jew min minnhom tħallsu u aċċettaw il-kera mingħajr riżerva;

Għaldaqstant l-esponent, jitlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Rat ir-risposta ulterjuri tal-każin konvenut St. Julian's Band Club preżentata fis-16 ta' Ġunju 2014 fejn ġie eċċepit:

1. Illi filwaqt li ssir riferenza għad-Digriet mogħti minn din l-Onorabbli Qorti fis-6 ta' Ġunju 2014 jiġi sottomess ulterjorment illi *ai termini* tal-emendi li saru reċentement fil-Kodiċi Ċivili tagħna, il-foro kompetenti, fejn si tratta ta' kull kwistjoni ma' kirja u ta' danni naxxenti minn kirja viġenti, huwa l-Bord li jirregola l-Kera – ara f'dan ir-rigward l-artikolu 1525 tal-Kap 16 li jgħid espressament hekk: *"Il-Bord li jirregola l-kera maħtur bis-saħħa tal-ordinanaza li tirregola t-tiġdid tal-kiri ta' bini għandu kompetenza* ***esklussiva*** *li jiddeċiedi l-kwistjoni konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban ... ..."* u għalhekk jissottomettu ulterjorment bir-rispett illi in kwantu jirrigwarda t-talba (iii) {ii} il-Qorti kompetenti mhiex, bir-rispett kollu, din il-Qorti iżda huwa l-Bord li jirregola l-Kera.

2. Salv kontestazzjoni ulterjuri skont il-liġi.

Semgħet ix-xiehda prodotta;

Rat id-dokumenti kollha esebiti;

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku Alan Saliba u tal-periti tekniċi addizzjonali Mario Cassar, Valerio Schembri u Joseph Ellul Vincenti li ġew maħtura minn din il-Qorti sabiex jagħmlu stima tal-fond in kwistjoni u tal-valur lokatizju tiegħu kull ħames snin mill-1987;

Rat in-noti tas-sottomissjonijiet tal-atturi u tal-Avukat Ġenerali.

FATTI U RETROXENA LEGALI MILL-1927 'IL QUDDIEM:

Illi fl-10 ta' Frar 1927 Antonio Ellul (l-awtur fit-titolu tal-atturi) kera l-proprjeta'in kwistjoni fi Triq San Ġorġ, San Ġiljan, lill-każin konvenut "*St Julian's Band Club*". Fil-fatt Michael Aquilina, Vici President tal-Każin, fix-xiehda tiegħu tas-27 ta' Ġunju 2018 xehed li l-proprjeta' in kwistjoni ilha tiġi okkupata mill-każin *"mill-10 ta' Frar 1927"*.[3]

Illi ma jirriżultax li l-kirja saret permezz ta' xi skrittura. L-attur Dr. Arthur Galea Salomone fix-xiehda tiegħu tas-27 ta' Ġunju 2018 fil-fatt qal li l-kirja saret bil-fomm, u li **l-ammont tal-kirja kien ta' Lm43 (€100.16).** Il-każin konvenut ma kkontestax li dan fil-fatt kien l-ammont li kien iħallas fis-sena.

L-Att I tal-1925: *"An Act to make special temporary provisions respecting rent and the conditions in re-letting immovable urban property"* kien il-liġi tal-kera li kienet teżisti fiż-żmien li saret il-kirja lill-każin konvenut. Dan l-Att kien wieħed temporanju u validu sal-31 ta' Diċembru 1927. Skont l-Artikolu 3 ta' dan l-Att, f'każ li s-sid tal-post kien ikun irid jieħu lura l-proprjeta' jew jgħolli l-ammont ta' kera, kellu jibgħat ittra uffiċjali lill-inkwilin xahar qabel l-iskadenza tal-kera. Fin-nuqqas, *ai termini* tal-

[3] L-Avukat Ġenerali fin-nota responsiva ta' sottomissjonijiet tiegħu jaċċetta li l-kirja bdiet bejn l-1927 u l-1928

Artikolu 1289 tal-Ordinanza VII tal-1868 – illum l-Artikolu 1536 tal-Kodiċi Ċivili – il-kirja kienet tiġġedded awtomatikament taħt l-istess kundizzjonijiet. L-Artikolu 4 tal-istess Att kien jagħti d-dritt lill-inkwilin li jikkontesta l-ittra uffiċjali tas-sid quddiem l-*"Arbitral Commission"*. L-Artikolu 6 kien jistipula illi l-Arbitral Commission:

"... shall in no case grant a prorogation or shall decide on the rent or on the conditions of the new lease for a period exceeding three years."

L-Att XXIII tal-1929: *"An Act to make temporary provisions respecting the rent and the conditions in re-letting immovable urban property and for purposes connected therewith"* imbagħad ħa post l-Att I tal-1925. L-Att XXIII tal-1929 kien ukoll wieħed temporanju u validu sal-31 ta' Diċembru 1933. Permezz ta' dan l-Att il-proċedura tal-ittra uffiċjali qabel l-għeluq tal-kirja tneħħiet. L-Artikolu 4 ta' dan l-Att kien jipprovdi li biex is-sid jgħolli l-kera jew ma jġeddidx il-kera kellu jikseb l-awtorizzazzjoni minn qabel tal-Bord li Jirregola l-Kera. Dan l-Att jikkontrasta sew mal-Att 1 tal-1925, in kwantu bl-Att XXIII tal-1929 issa ġie li huwa s-sid li jrid imur quddiem il-Bord li Jirregola u l-Kera u jitlob li l-kera ma tiġġeddidx (jekk juri li l-inkwilin ma kienx qed iħallas il-kera jew li hu jew l-axxendenti / dixxendenti tiegħu kellhom bżonn il-post għall-użu personali tagħhom) u mhux l-inkwilin li jikkontesta l-ittra uffiċjali tas-sid u jitlob lill-Arbitral Commission biex tiġġeddidlu l-kera jew li ma togħliex il-kera.

L-Ordinanza XXI tal-1931: *"Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-kiri ta' bini"* ħadet post l-Att XXIII tal-1929. Din l-Ordinanza għalkemm intiża bħala miżura temporanja sal-31 ta' Diċembru 1933, sussegwentement ġiet definittiva. (Oriġinarjament kienet il-Kap 109 tal-Liġijiet ta' Malta, u llum hija l-Kap 69).

Bl-Att V tal-1955 ġie emendat l-Artikolu 2 tal-Ordinanza (dwar tifsir ta' kliem li jinsab fl-Ordinanza) b'mod li l-każini ġew speċifikatament inklużi fit-tifsira ta' *"ħanut"*.

L-Att X tal-2009 (Att biex jemenda l-Kodiċi Ċivili) saru diversi emendi fil-liġi tal-kera; madanakollu l-każini baqgħu regolati mil-liġi kif kienet qabel tali emendi (Art. 1531J) u *inoltre* ġie speċifikat illi anke jekk parti minn fond mikri bħala każin tiġi utilizzata għal skop ta' qligħ, il-fond m'għandux jitqies bħala wieħed kummerċjali (Art. 1525(3), proviso).

<u>L-Artikolu 1531J</u>:

"Fil-każ ta' fond mikri lil entità u wżat bħala każin qabel l-1 ta' Ġunju 1995 inkluż iżda mhux limitat għal entità mużikali, filantropika, soċjali, sportiva jew politika, meta l-kirja tkun mogħtija għal żmien determinat u fl-1 ta' Jannar, 2010 ikun għadu għaddej iż-żmien oriġinali di fermo jew di rispetto u ma tkunx għadha ġiet imġedda awtomatikament bil-liġi, f'dak il-każ għandu japplika dak iż-żmien determinat fil-kuntratt. Fil-każijiet l-oħra kollha meta l-kirja tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi u d-definizzjonijiet kollha kif kienu fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995:

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

<u>L-Artikolu 1525(3):</u>

Għall-finijiet ta' dan it-Titolu:

"fond kummerċjali" tfisser fond urban li mhuwiex dar residenzjali u li hu mikri primarjament sabiex minnu ssir attivita' għal skopijiet ta' qligħ u fost oħrajn jinkludi, uffiċċju, klinika, fond mikri għall-bejgħ ta' oġġetti jew merkanzija bl-ingrossa jew bl-imnut, posta fis-suq, maħżen u fond b'liċenza

għall-bejgħ ta' oġġetti, imbejjed, spiriti jew ħwejjeġ ta' ikel jew ta' xorb, sala għal rappreżentazzjoni jew fond ieħor prinċipalment użat għal xi arti, sengħa jew professjoni:

Iżda fond mikri lil soċjetà jew mikri lil entità mużikali, filantropika, soċjali, sportiva jew politika, użat bħala każin, ma għandux jitqies bħala fond kummerċjali ukoll jekk parti minnu hi utilizzata għal skop ta' qligħ;

"'każin" tfisser kull każin reġistrat bħala hekk mal-Kummissarju tal-Pulizija skont id-dispożizzjonijiet xierqa tal-liġi."

Mit-12 ta' Marzu 2000 is-suċċessuri fit-titolu ta' Antonio Ellul bdew jirrifjutaw il-kera ta' Lm43 (€100.16).

Fl-2000 uħud mill-atturi odjerni ntavolaw kawża kontra l-każin konvenut odjern quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera "Anna Galea et vs St Julians Band Club" (151/2000) fejn talbu li jiġu awtorizzati ma jġeddux il-kera fl-iskadenza li jmiss u dan abbażi tal-allegazzjoni li l-każin konvenut issulloka u / jew ċeda l-fond, jew parti minnu, lil terzi u biddel l-użu tal-fond mingħajr il-permess tagħhom. **Fl-20 ta' Ġunju 2005 il-Bord ċaħad it-talba tagħhom**. Huma appellaw minn tali deċiżjoni iżda fl-**10 ta' Mejju 2006[4] il-Qorti tal-Appell Inferjuri ċaħdet l-appell tagħhom u kkonfermat id-deċiżjoni tal-Bord**.

Fit-18 ta' Frar 2013 ġiet intavolata din il-kawża kostituzzjonali odjerna li permess tagħha l-atturi qed jitolbu **(i)** li jiġi dikjarat li bil-fatt fuq esposti inkisru d-drittijiet tagħhom kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja; **(ii)** li jiġi dikjarat li l-provvedimenti tal-liġijiet ta' Malta in kwantu jolqtu l-proprjeta' in kwistjoni tagħhom jiksru l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja; u **(iii) {i}** li jiġi dikjarat li m'humiex obbligati jġeddu l-kirja u li huma ntitolati jirriprendu l-pussess tal-fond u **(iii) {ii}** li l-konvenuti jew min minnhom jiġu kkundannati

[4] kopja a fol 166 *et seq*

iħallsuhom kumpens u danni għaż-żmien kollu li matulu nkisru d-drittijiet tagħhom.

L-Avviż Legali 195 tal-2014, Liġi Sussidjarja 16.13: *"Regolamenti Dwar Kundizzjonijiet tal-Kirjiet tal-Każini"* jipprovdi għal żieda fil-kirjiet tal-każini. Permezz ta' din il-liġi sussidjarja, il-kera tal-każin in kwistjoni żdiedet mill-ammont ta' **Lm43 / €100.16** fis-sena għal għall-ammont ta' **€1,007.34** fis-sena, li l-atturi xorta qisuh bħala ammont miżeru u redikolu tenut kont tal-valur tal-proprjeta' u tal-valur lokatizju tagħha fis-suq u għalhekk **baqgħu ma jaċċettawx il-kera**.

Fil-15 ta' Marzu 2018 sar kuntratt ta' bejgħ[5] fl-atti tan-Nutar Clyde la Rosa li permezz tiegħu **l-atturi odjerni** (suċċessuri fit-titolu ta' Antonio Ellul) biegħu lis-soċjeta' **Heritage Hotels Ltd** il-proprjeta' mertu tal-kawża (inkluż l-arja), u dan għall-prezz ta' **€1,935,000**.

Fl-istess jum, **15 ta' Marzu 2018, sar kuntratt ta' permuta**[6] fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa li permezz tiegħu s-soċjeta` **Heritage Hotels Ltd** ittrasferixxiet lill-każin konvenut (**St Julian's Band Club**) partijiet mill-proprjeta' in kwistjoni: u ċjoe' l-*ground floor,* il-*first floor u* s-*second floor* tal-proprjeta' in kwistjoni kif murija fuq il-pjanta annessa, liema partijiet tal-proprjeta' ġie dikjarat li għandhom valur ta' **€450,000** u l-każin konvenut da parti tiegħu rrinunzja għall-kirja li kellu fuq il-partijiet rimanenti, b'mod li s-soċjeta' Heritage Hotels Ltd ikollha l-pussess vakanti fuqhom. Ġie dikjarat li l-valur tal-partijiet rimanenti li fuqhom il-każin konvenut qed iċedi d-drittijiet ta' kera, jammonta ukoll għal **€450,000.**

(Fi kliem ieħor, il-każin konvenut, mingħajr ma ħallas xejn, minn inkwilin ġie sid tal-post in kwistjoni; u l-Heritage Hotels teknikament akkwistat l-arja tal-fond mingħand l-atturi għall-prezz ta' €1,935,000.)

[5] Dok 'PC1', fol 418 *et seq*
[6] Dok 'KBS1', fol 442 et seq

RAPPORTI TAL-PERITI TAL-QORTI U TAL-PERITI *EX PARTE:*

(i) Rapport tal-perit *ex parte* Elena Borg Costanzi (2013):

Il-perit Elena Borg Costanzi għamlet valutazzjoni tal-fond in kwistjoni fuq inkarigu tal-atturi. Hija ppreżentat ir-rapport tagħha fis-26 ta' Ġunju 2013.[7] Hija vvalutat il-proprjeta' hekk:

"It is my professional opinion that the market value of the property in its present state and freehold stands at €2,600,000.

The rental value of the premises as organized today having a bar, a restaurant and a band club, would stand at €162,000 per annum.

The rental value of the premises as a commercial use (not as organized today) would stand at €205,000 per annum.

The rental value of the premises as organized today having a bar, a restaurant and a band club would have been €38,000 per annum in the year 1990.

The rental value of the premises as a commercial use (not as organized today) would stand at €58,000 per annum in the year 1990.

The rental value of the premises as organized today having a bar, a restaurant and a band club would have been €75,000 in the year 2000.

The rental value of the premises as a commercial use (not as organized today) would stand at €98,000 per annum in the year 2000.

The rental value of the premises as organized today having a bar, a restaurant and a band club, would have been €138,000 per annum in the

[7] Fol 23 *et seq*

year 2010.

The rental value of the premises as a commercial use (not as organized today) would stand at €152,000 per annum in the year 2010."

(ii) Rapport tal-perit tekniku Alan Saliba (2014):

Fl-14 ta' Marzu 2014 din il-Qorti ħatret lill-perit Alan Saliba sabiex jagħmel stima tal-proprjeta' in kwistjoni (il-proprjeta' mikrija lill-każin konvenut) kif ukoll tal-valur lokatizju tiegħu kull ħames snin mill-1987.

Fid-19 ta' Mejju 2014 il-perit ippreżenta r-rapport relattiv tiegħu.[8] Huwa kkonkluda li l-valur tal-proprjeta' u l-valur lokatizju tagħha mill-1987 huwa kif ġej:

Sena	**Indiċi**	**Valur tal-proprjeta` (€)**	**Rata (%)**	**Valur lokatizju annwali (€)**	**Valur lokatizju totali (€)**
1987	29	133,296	5.0	6,665	33,324 (x 5 snin)
1992	49	225,224	5.0	11,261	56,306 (x 5 snin)
1997	86	395,291	4.5	17,788	88,941 (x 5 snin)
2002	114	523,991	4.5	23,580	117,898 (x 5 snin)
2007	211	523,991	4.5	43,643	218,215 (x 5 snin)
2012	212	974,439	4.5	43,850	87,700 (x sentejn)
2014	223	1,025,000	4.5	46,125	46,125 (ta' sena)
					648,508 (total)

[8] Fol 187 *et seq*

(iii) Rapport tal-perit *ex parte* Edward Bencini (2015):

Il-perit Edward Bencini għamel valutazzjoni tal-fond in kwistjoni fuq inkarigu tal-atturi. Huwa ppreżentat ir-rapport tiegħu fis-26 ta' Frar 2015[9] Huwa vvaluta l-proprjeta' hekk:

"Having considered the foregoing after an ispection of the property and surroundings, having also noted the present building and the opportunities offered by the site and the location, I am of the opinion that the market value of the property as existing, vacant and unpossessed and free and unencumbered would be two million one hundred thousand euros €2,100,000.

I am also of the opinion that the rental value of the property as it stands today would be one hundred and fifty seven thousand, five hundred euros p.a. (€157,500)."

(iv) Rapport tal-periti tekniċi addizzjonali Mario Cassar, Valerio Schembri u Joseph Ellul Vincenti (2015):

Fl-24 ta' Frar 2015 din il-Qorti ħatret il-periti addizzjonali: Mario Cassar, Valerio Schembri u Joseph Ellul Vincenti sabiex jagħmlu stima tal-proprjeta' in kwistjoni (il-proprjeta' mikrija lill-każin konvenut) kif ukoll tal-valur lokatizju tiegħu kull ħames snin mill-1987.

Fil-21 ta' Ottubru 2015 il-periti ppreżentaw ir-rapport tagħhom[10]. Huma kkonkludew li l-valur tal-proprjeta' u l-valur lokatizju tagħha mill-1987 huwa kif ġej:

[9] Fol 238 *et seq*
[10] Fol 347 *et seq*

Sena	**Indiċi**	**Valur tal-proprjeta` (€)**	**Rata (%)**	**Valur lokatizju annwali (€)**	**Valur lokatizju totali (€)**
1987	29	195,067	4.5	8,778	43,890 (x 5 snin)
1992	49	329,596	4.5	14,832	74,159 (x 5 snin)
1997	86	578,475	4	23,139	115,695 (x 5 snin)
2002	114	766,816	4	30,673	153,363 (x 5 snin)
2007	211	1,419,283	4	56,771	283,857 (x 5 snin)
2012	212	1,426,009	3.5	49,910	249,552 (x 5 snin)
2015	223	1,500,000	3.5	52,500	157,500 (x 3 snin)
					1,078,016 (total)

Din il-Qorti pero' tosserva li bejn l-2012 u l-2015 hemm tliet (3) snin u mhux ħamsa (5) u għalhekk għal tali tliet snin il-valur kellu jkun ta' €149,730 (mhux €249,552, kif indikat, li huwa l-valur ta' ħames snin). *Inoltre* tosserva li għas-sena 2015 il-valur ta' €52,500 ġie mmultiplikat bi tlieta u għalhekk jidher li qed ikopri l-kera għas-sena 2016 u 2017 ukoll. **Għaldaqstant din il-Qorti qed tqis li l-valur lokatizju totali bejn l-1987 u l-2017 kien fl-ammont ta' €978,194** (€1,078,016 - €99,822[11]).

KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI:

(i) L-eċċezzjoni tal-każin konvenut dwar l-inkompetenza tal-Qorti:

[11] €249,552 - €149,730 = €99,822

Din il-Qorti ser tibda biex tikkunsidra r-risposta ulterjuri tal-każin konvenut tas-16 ta' Ġunju 2014, fejn qajjem l-eċċezzjoni tal-inkompetenza ta' din il-Qorti (enfasi ta' din il-Qorti)

"1. …… ai termini tal-emendi li saru riċentement fil-Kodiċi Ċivili tagħna, ***il-foro kompetenti****, fejn si tratta ta' kull kwistjoni ma' kirja u ta' danni naxxenti minn kirja viġenti,* **huwa l-Bord li jirregola l-Kera** *– ara f'dan ir-rigward l-Artikolu 1525 tal-Kap 16 li jgħid espressament hekk: 'Il-Bord li jirregola l-kera maħtur bis-saħħa ta' Ordinanza li tirregola t-tiġdid tal-kiri ta' bini għandu kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban………'* ***u għalhekk jissottomettu ulterjorment bir-rispett illi in kwantu jirrigwarda t-talba (iii){ii} il-Qorti kompetenti mhix din il-Qorti iżda l-Bord li Jirregola l-Kera."***

Kien hemm nuqqas ta' qbil bejn l-atturi u ż-żewġ konvenuti dwar l-ammissibilita' *o meno* ta' tali eċċezzjoni.

Il-konvenut l-Avukat Ġenerali ma oġġezzjonax għar-rikors[12] tal-każin konvenut li jressaq eċċezzjoni ulterjuri dwar l-inkompetenza tal-Qorti fir-rigward ta' talba minnhom, u dan *"tenut kont tal-fatt li tali eċċezzjoni tista' saħansitra titqajjem minn din l-Onorabbli Qorti ex officio a tenur tal-Artikolu 774(b) tal-Kap 12*[13]*."*

L-atturi da parti taghhom, opponew bil-qawwa kollha[14] u sostnew li eċċezzjoni bħal din kellha tingħata ***in limine litis*** u mhux fi stadju meta huma (l-atturi) kienu waslu biex jagħlqu l-provi tagħhom. In segwitu għar-risposta tal-Avukat Ġenerali argumentaw illi l-fatt li l-Qorti stess tista' tqajjem tali eċċezzjoni *ex officio* ma jfissirx li parti f'kawża tista' tqajjimha meta trid. *"Meta parti ma tqajjimx tali eċċezzjoni in limine litis hija tkun*

[12] Rikors tal-Każin tal-5 ta' Marzu 2014, fol 201-202
[13] Risposta tal-A.Ġ. tat-28 ta' Marzu 2014, fol 206
[14] Risposta tal-atturi tas-17 ta' Marzu 2014, fol 204-205, u n-nota tagħhom tal-4 ta' April 2014 in segwitu għar-risposta tal-A.Ġ., fol 208

aċċettat il-ġurisdizzjoni tal-Qorti, u tkun biss prerogattiva tal-Qorti, jekk jidhrilha hekk xieraq għal raġuni valida fil-liġi, li tqajjem l-eċċezzjoni hi ex officio."

Din il-Qorti wara li rat ir-rikors tal-każin konvenut u r-risposti relattivi laqgħet ir-rikors u awtorizzat il-preżentazzjoni ta' tali risposta ulterjuri. Hija ddeċidiet hekk: *"In vista tal-fatt li f'kawża kostituzzjonali jistgħu jiżdiedu t-talbiet matul il-kors tal-kawża, il-Qorti tħoss li dan għandu japplika wkoll għall-intimat, fis-sens li jkun jista' jippreżenta risposta ulterjuri. Għaldaqstant il-Qorti tilqa' t-talba u tawtorizza lill-intimati biex jippreżentaw ir-risposta ulterjuri."*

Madanakollu din l-eċċezzjoni hija nfondata.

Illi dak li qed jitolbu l-atturi fit-tielet talba tagħhom, senjatament is-subinċiż (ii), u ċjoe' li din il-Qorti *"tikkumpensa lir-rikorrenti billi tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, iħallsu kumpens u danni lir-rikorrenti għaż-żmien kollu li matulu kienu qed jinkisru d-drittijiet fundamentali tagħhom minħabba l-fatti suesposti..."* huwa intrinsikament marbut ma' u huwa konsegwenzjali għall-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom sanċiti taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja. Kif jispjegaw l-atturi fin-nota tas-sottomissjonijiet tagħhom, ir-rimedju li qegħdin jitolbu huwa fit-termini tal-Artikolu 4 tal-Kap 319 (Att Dwar il-Konvenzjoni Ewropeja):

(1) Kull persuna li tallega li xi wieħed mid-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali jkun ġie, ikun qed jiġi, jew ikun x'aktarx ser jiġi miksur dwarha, jew kull persuna oħra li l-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili f'Malta tista' taħtar ad istanza ta' xi persuna li hekk tallega, tista', bla ħsara għal kull azzjoni oħra dwar l-istess ħaġa li tkun tista' ssir legalment, titlob lill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili għal rimedju.

(2) Il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li

> *tisma' u tiddeċiedi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura li t-twettiq tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali li għat-tgawdija tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:*

… …

Huwa inkorrett, da parti tal-każin konvenut li jsostni li dak li huwa mitlub fit-tielet talba {subinċiż (ii)} jaqa' taħt il-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera. L-*"esklussivita'"* Ii l-Artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili jikkonferixxi fuq il-Bord li Jirregola l-Kera ma tistax tiġi mġebbda sa din l-estremita'. Kwalsiasi danni li l-Bord li Jirregola l-Kera jista' jordna lill-inkwilin iħallas lill-lokatur huma danni relatati mal-kera infisha, minħabba xi ksur tal-obbligazzjonijiet tiegħu *qua* inkwilin, u mhux bħala kumpens għad-danni sofferti mis-sid bħala riżultat ta' liġi li tikser id-drittijiet fundamentali tiegħu taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Għalhekk din l-eċċezzjoni ulterjuri tal-każin konvenut qegħda tiġi miċħuda.

(ii) It-titolu tal-atturi fir-rigward tal-proprjeta' in kwistjoni:

Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-Avukat Ġenerali sostna li l-atturi kellhom iġibu prova tat-titolu vantat minnhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni. Fin-nota tas-sottomissjonijiet tiegħu pero' stqarr li mill-provi miġjuba fl-atti jinsab sodisfatt li huma fil-fatt kienu s-sidien tal-post in kwistjoni[15] u li *"għalhekk huwa m'għandu l-ebda problema fuq din il-kwistjoni."* u **m'għadux jinsisti fuq din l-eċċezzjoni**.

(iii) L-interess tal-atturi fil-kawża:

In vista tal-fatt li permezz tal-kuntratt tal-15 ta' Marzu 2018 l-atturi biegħu

[15] Fil-fatt il-kuntratt tal-15 ta' Marzu 2018 li permezz tiegħu l-atturi odjerni biegħu il-proprjeta' in kwistjoni lil Heritage Hotels Ltd jispjega fid-dettall il-provenjenza

l-proprjeta' in kwistjoni lis-soċjeta' Heritage Hotels Ltd (kif fuq spjegat), huwa opportun li jingħad illi huma żammew id-dritt litiġjuż u d-drittijiet kollha tagħhom naxxenti minn din il-kawża. Fil-fatt fil-kuntratt ġie dikjarat hekk:

"Excluded from this sale are all the litigious rights of the vendors in respect of and relating to the pending lawsuit before the First Hall of the Civil Court (Constitutional Jurisdiction) in the names "<u>*Galea Anna et vs Avukat Ġenerali*</u> *(et)" ... 15/2013/JA, including the vendors' claims against the Government of Malta, which litigious rights are being retained in full by the vendors."*

(iv) <u>Il-fatt li l-fond ingħata "volontarjament" b'kera lill-każin konvenut:</u>

Fit-tieni eċċezzjoni tiegħu l-Avukat Ġenerali jaċċenna għall-fatt li l-proprjeta' in kwistjoni ġiet konċessa *"volontarjament u liberament b'titolu ta' kera"* lill-każin konvenut u jargumenta li l-liġijiet tal-kera qegħdin biss sabiex jikkontrollaw l-użu tagħha fil-parametri tal-kostituzzjoni u tal-konvenzjoni.

Madanakollu wara li l-Avukat Ġenerali eżamina l-provi u rriżultalu li l-kirja tal-fond bdiet fl-1927 jew fl-1928, u wara li eżamina l-liġijiet tal-kera eżistenti minn tali żmien 'il quddiem (kif spjegati fid-dettall minn din il-Qorti *supra*), huwa kkonċeda li s-sidien tal-fond effettivament komplew bil-kirja mhux għaliex riedu huma volontarjament iżda għaliex bl-Att XXIII tal-1929 u imbagħad bl-Ordinanza XXI tal-1931 (illum Kap 69) u l-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kienu marbuta *ex lege* li jibqgħu jġeddu l-kirja oriġinali. **Għalhekk huwa rtira t-tieni eċċezzjoni tiegħu wkoll.**

Illi effettivament kien hemm nuqqas ta' qbil bejn l-atturi u l-Avukat Ġenerali dwar jekk il-każini kinux protetti qabel l-Att V tal-1955; u ż-żewġ partijiet jargumentaw fit-tul dwar dan fin-noti tas-sottomissjonijiet relattivi

tagħhom.

(a) L-atturi da parti tagħhom isostnu li l-każini ma kinux protetti qabel l-1955. In sostenn ta' dan jirreferu:

(i) għas-sentenza *"Giuseppe Zammit vs Giuseppe Attard noe"*, deċiża mill-Qorti tal-Appell Superjuri fis-7 ta' Frar 1949 (ċjoe' qabel l-emendi tal-1955) fejn ġie ritenut illi:

"Il-liġi fis-section 2 Kap 109 tiddefinixxi l-kelma "ħanut", u taħt dik id-dizzjoni ma jistax jaqa' każin għaliex il-liġi tippreżumi ażjenda kummerċjali, li mhux il-każ;"

(ii) għad-Dibattiti Parlamentari relattivi għall-Att V tal-1955:

"Bl-emenda ta' llum il-clubs sejrin jiġu kkunsidrati bħala shops u ma jkunux jistgħu jiġu aktar rinfaċċati bil-fatt li jekk ma jaċċettawx il-kera esaġerata ikunu jistgħu jsibu ruħhom barra wara li jkunu ilhom jokkupaw ħamsin jew sittin sena, għaliex kif inhi l-liġi llum, għal dak li jirrigwarda shops ma jkunx hemm id-dritt tas-sid li jista' jkeċċihom anke jekk ikun iridu għalih. Dan hu l-iskop prinċipali."

(iii) għas-sentenza "*Clementina Galea vs Giovanni Galea*", deċiża mill-Qorti tal-Appell Superjuri fit-8 ta' Jannar 1965 fejn ġie osservat illi:

"Mir-rapport uffiċjali tad-Debates tal-Assemblea Leġislattiva meta kienet qegħda tiġi diskussa l-liġi oriġinali u meta kien qiegħed jiġi diskuss l-Att Numru V tal-1955, jidher li l-liġi tikkontempla wkoll 'il luogo di deposito di merci' u l-emenda fuq inferita saret biex tipproteġi l-każini għal dak li hu security of tenure billi ma kinitx ħaġa sewwa li proprjetarju jitfa' każin 'il

barra."

(iv) għas-sentenza *"Anna Galea et vs St Julian's Band Club"*, deċiża mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fl-10 ta' Mejju 2006 fejn ingħad:

"Skont l-Artikolu 2 tal-Kapitolu 69 każin jirrientra fit-tifsira li din il-liġi speċjali tagħti lill-kelma "ħanut". Dan bis-saħħa tal-emenda introdotta bl-Att Nru V tal-1955 għall-Kapitolu msemmi. Jinsab ritenut li b'din l-emenda 'l-leġislatur ried evidentement jipproteġi dak li huwa fil-fatt 'club', ċjoe' dak il-lokal fejn il-membri jespletaw l-attivita' tagħhom biex jiltaqgħu u jirrikreaw ruħhom – "Clementina Galea vs Giovanni Galea fil-kwalita' tiegħu ta' Teżorier tal-Każin tal-Banda La Stella", Appell 8 ta' Jannar 1965."

(b) L-Avukat Ġenerali jargumenta illi għalkemm huwa minnu li bis-saħħa tal-Att V tal-1955 il-każini ġew inklużi fit-tifsira ta' *"ħanut"* taħt l-Artikolu 2 tal-Kap 69, ma jfissirx li qabel l-introduzzjoni tal-Att V il-każini ma kinux protetti taħt l-Att XXIII tal-1929 u l-Ordinanza XXI tal-1931 (illum Kap 69) u tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Ifakkar li bl-Att XXIII tal-1929 is-sid ma setax iżid il-kera jew jirrifjuta li jġeddidha mingħajr l-awtorizzazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera, għalkemm dan l-Att kien wieħed temporanju għal żmien definit sal-31 ta' Diċembru 1933; u li bl-Ordinanza XXI tal-1931 (illum il-Kap 69) li rrevokat l-Att XXIII tal-1929 is-sid ukoll ma setax iżid il-kera jew jirrifjuta li jġeddidha mingħajr l-awtorizzazzjoni tal-Bord, u li għalkemm din l-Ordinanza oriġinarjament kienet temporanja u kellha tibqa' fis-seħħ sal-31 ta' Diċembru 1933 il-kontroll ma baqax temporanju iżda sar indefinit. Isostni li qabel l-emenda tal-Att V tal-1955 il-każini kienu nklużi fit-tifsira ta' *"fond"* (bini) u jsostni li allura kull ma għamel l-Att V tal-1955 hu li sposta l-każin mid-definizzjoni wiesgħa ta' *"fond"* għat-tifsira speċifika ta' *"ħanut"*.

(c) Inċidentalment inqala' l-istess argument fil-kawża *"<u>Evelyn Montebello et vs l-Avukat Ġeneral u s-Soċjeta` Filarmonika Mater Dei Gratiae</u>"* deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (*Sede Kostituzzjonali*) fis-7 ta' Ottubru 2016, u hija rriteniet li każini effettivament kienu protetti (b'mod indefinit) anke qabel l-emendi tal-1955, għaliex kienu inklużi fit-tifsira ta' *"fond"* fl-*"Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-kiri ta' bini"*. Ikkummentat illi dak li jingħad waqt id-dibattiti parlamentari mhux bilfors il-pożizzjoni korretta legali. Aċċennat ukoll għall-fatt li l-Qorti tal-Appell Superjuri f'<u>*Zammit vs Attard (1949*)</u> suċitata effettivament ikkunsidrat il-bżonn ta' sid il-kera u li għalkemm irriżultalha li sid il-kera kien fi stat fejn ma kienx *"suitably accommodated"* irriteniet li ma jfissirx li ma kellux *"jara kif joħroġ minnu u jimmiljora dik is-sitwazzjoni prekarja tiegħu*." Irriteniet li għalhekk huwa evidenti li dik il-Qorti (fl-1949, ċjoe' qabel l-emendi tal-1955) kienet tal-fehma li l-provvedimenti tal-Kap 69 kienu japplikaw ukoll għall-każini.

Fi kwalunkwe każ il-kirja mertu ta' din il-kawża saret fl-1927, u dak iż-żmien il-liġi tal-kera applikabbli kienet l-**Att I tal-1925**. Għalkemm dan l-Att kien jagħti xi ftit tal-protezzjoni lill-inkwilin in kwantu seta' jikkontesta l-ittra uffiċjali li jkun bagħtlu s-sid biex jinfurmah li jrid jieħu lura l-fond jew jgħolli l-kera quddiem l-Arbitral Commission; din kienet protezzjoni limitata għaliex fl-ewwel lok (i) skont l-Artikolu 6 anke jekk l-Arbitral Commission jawtorizza tiġdid tal-kirja dan ma setax ikun għal perjodu li jeċċedi tliet snin; u fit-tieni lok (ii) dan l-Att li kien wieħed temporanju għal żmien definit, sal-31 ta' Diċembru 1927. <u>Għalhekk is-sitwazzjoni li sabu ruħhom fiha l-atturi ma kinitx *"self-imposed*</u>*"*. Il-kirja ngħatat meta Antonio Ellul, il-predeċessur fit-titolu tagħhom, ma kienx marbut li jkompli jġedded il-kirja għal żmien indefinit u għalhekk ma jistax jingħad li huwa rrinunzja għall-jedd tiegħu li jieħu l-fond lura fi tmiem il-kirja jew li jbiddel il-kundizzjonijiet tal-kirja oriġinali, fosthom li jgħolli l-kera.

(v) <u>Ksur *o meno* tad-drittijiet tal-atturi skont l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol</u>

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja jipprovdi hekk:

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

Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel m'għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

Il-Qorti Ewropeja fid-deċiżjoni mogħtija minnha fil-11 ta' Diċembru 2014, fil-każ "<u>Anthony Aquilina vs Malta</u>" (3851/12) b'riferenza għal dan l-Artikolu 1 irriteniet:

- *illi l-liġijiet li jikkontrollaw il-kera u jirrestrinġu d-dritt tas-sid li jittermina l-kera effettivament jinkwadraw bħala "kontroll tal-użu tal-proprjeta`" fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Protokol 1;*

- *illi tali kontroll huwa ġustifikat biss jekk jintwera, inter alia, li huwa fl-interess ġenerali;*

- *u fil-miżuri li jaddotta l-istat biex jipproteġi l-interess ġenerali hemm bżonn ta' bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-jedd tas-sid għat-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu.*

"(a) Whether there was interference:
52. As the Court has stated on a number of occasions, Article 1 of Protocol

No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment 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 v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98; Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 98, ECHR 2000-I; and Saliba v. Malta, no. 4251/02, § 31, 8 November 2005).

…

54. The Court has previously held that rent control-schemes and restrictions of an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see, inter alia, Bittó and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014 and Amato Gauci, cited above, § 52).

(b) Whether the Maltese authorities observed the principle of lawfulness and pursued a "legitimate aim in the general interest"

55. The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, its second paragraph, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing

"laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37).

56. <u>Furthermore, a measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest".</u> Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing of the population, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere, decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation (see Hutten-Czapska, cited above, §§ 165- 166).

…

(c) Whether the Maltese authorities struck a fair balance

58. <u>Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality.</u> As the Court has repeatedly stated, a fair balance must be struck between the demands of the general interest of the community and

the requirements of the protection of the individual's fundamental rights, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, §§ 69-74 Series A no. 52, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII)."

Illi l-Qorti għalhekk trid tara mhux biss jekk l-interferenza tal-istat hix għall-**interess ġenerali** iżda wkoll jekk b'tali interferenza, is-sid ġiex kostrett li jbati minn **piż proporzjonat u eċċessiv**.

Issa fil-każ odjern il-proprjeta' qed tintuża bħala każin, ossia għaqda mużikali. Michael Aquilina, viċi president tal-każin konvenut, fix-xiehda tiegħu tas-27 ta' Ġunju 2018[16], mistoqsi x'tip ta' attivitajiet jitwettqu fil-każin, wieġeb hekk:

"... l-attivitajiet jibdew mit-tagħlim tal-mużika, preżentement għandna 28 student. Għandna xi erba' kunċerti fis-sena, laqgħet regolari mal-membri u anke, l-iktar ovvjament, il-focus ikun f'Awwissu meta ssir il-festa tal-lokal …… It-tagħlim tal-mużika isir mill-inqas darba fil-ġimgħa, ovvjament ikun hemm attivitajiet oħra, ġieli jkun hemm darbtejn skont iċ-ċirkostanzi, pero' wkoll imbagħad ikun hemm il-laqgħat regolari tal-kumitati u kummissjonijiet li jappartjenu l-Każin…

... it-tagħlim tal-mużika mhux bi ħlas. Għalina huwa speċi ta' missjoni li qed nagħtu dik l-opportunita'. Ovvjament il-każin ikollu bżonn 'il quddiem juża s-servizzi ta' dawn l-istess studenti….

... l-instrumenti jinxtraw mill-każin dirett. Ovvjament ġieli jkollna donazzjonijiet li jingħataw minn benefatturi tal-każin. Meta ntuhom lill-istudenti dan ovvjament isir b'forma ta' ftehim biex jekk xi ħadd minnhom jieqaf dan jerġa' jingħata lura. Imma finalment, l-interess tagħna huwa li

[16] fol 487 *et seq*

narawhom javvanzaw fit-tagħlim ....

... Is-servizzi huma varji. Jiġifieri għandha s-servizzi li huma marbutin mal-festa li dawk ikunu erbgħa f'ġimgħa f'salt, pero' imbagħad ikollna servizzi oħra li nagħmlu barra l-lokal li jkunu mqabbda mil-lokalitajiet, hemm xi tlieta, erbgħa lokalitajiet oħra li jqabbduna matul is-sena. Pero' imbagħad ikollna, kif għidt qabel, erba' kunċerti annwali, programm speċjali f'Jannar, ikollna l-Ġimgħa l-Kbira, u jkollna xi ħaġa fil-bidu ta' Novembru...

... fil-festa il-każin ikun involut direttament għaliex hija parti prinċipali tal-attivita' tal-każin. Jiġifieri nieħdu sehem anke fil-Lejla Maltija li ssir ġimgħa qabel, fil-ħruġ tal-vara, il-marċi l-iktar ewlenin tal-lokal ta' San Ġiljan. Jiġifieri l-fest għandha parti importanti, speċjalment aħna l-fatt li għandna l-lokal qiegħed fil-qalba ta' San Ġiljan jiġbed l-attenzjoni l-ġimgħa kollha...

… (ikun miftuħ) *kuljum mis-sebgħa sal-ħdax ... nofs il-lejl, mhux iktar ...*

… (jidħlu) *l-membri tagħna speċjalment, dawk huma l-ewlenin. Imma ovvjament hemmhekk jidħol kulħadd. Jidħol speċjalment sal-bar, ovvjament 'il fuq imbagħad hemm il-parti fejn hemm l-amministrazzjoni tal-każin, jidħlu biss dawk li huma awtorizzati...."*

Illi din il-Qorti tqis li wara l-protezzjoni li tagħti l-liġi lill-każini hemm skop soċjali u kulturali (dan huwa l-interess ġenerali li jiġġustifika l-interferenza tal-istat). Tqis ukoll pero' illi fuq in-naħa l-oħra tal-munita hemm is-sidien li qegħdin isofru telf kbir ta' flus minħabba l-protezzjoni li qed tingħata lill-każini, bħal fil-każ odjern. Iktar ma l-valur tal-proprjeta' u tal-kirjiet jogħlew, iktar ikun kbir tali telf, speċjalment tenut kont tal-fatt li l-każini tal-bliet u rħula Maltin ġeneralment jinsabu f'proprjetajiet ferm ċentrali, bħal fil-każ odjern. <u>Ladarba l-istat jikkunsidra li l-każini huma ta' importanza soċjali u kulturali kbira, allura għandu jkun l-istess stat li</u>

jgħinhom u jinvesti fihom, u mhux jitfa tali piż unikament fuq iċ-ċittadin privat.

Illi fil-każ in kwistjoni, l-awment ta' kera minn €100.16 għal €1,007.34 bħala riżultat tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.13 *"Regolamenti Dwar Kundizzjonijiet tal-Kirjiet tal-Każini"* huwa wieħed modest għall-aħħar meta wieħed jikkunsidra l-valur tas-suq. Tali regolamenti ma joħolqu l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tas-sid u din il-Qorti ma tiskantax bil-fatt li s-sidien baqgħu jirrifjutaw il-kera anke wara li ġiet hekk awmentata.

Inoltre l-protezzjoni li tingħata lill-każini baqgħet waħda indefinita. Għalkemm fir-rigward tal-kirjiet kontrollati tal-ħwienet huwa magħruf li l-protezzjoni hi sas-sena 2028, din id-dispożizzjoni ma tapplikax għall-każini, minkejja li jaqgħu fid-definizzjoni ta' "ħanut". **(ara s-sentenza "Montebello vs AG" (P.A. 7 t'Ottubru 2016).** Għalhekk is-sidien ta' fondi mikrija bħala każini għadhom fi stat ta' inċertezza fir-rigward ta' jekk qattx jistgħu jieħdu l-proprjeta' tagħhom lura.

Ikkunsidrat dan kollu din il-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti imponew fuq l-atturi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali ma' l-interess tagħhom.

Bħala konsegwenza tal-fatt li l-istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol ta' Konvenzjoni Ewropeja, l-istat għandu jħallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji.

(vi) Danni morali:

In linea ta' danni morali biex jagħmlu tajjeb għall-frustrazzjoni u l-istat ta' inċertezza impost fuq l-atturi din il-Qorti hija tal-fehma li l-istat għandu jħallashom l-ammont ta' **€15,000.**

(vii) Danni pekunjarji:

Il-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni mogħtija minnha fit-18 ta' Frar 2016 fil-kawża "Walter Delia et vs Chairman tal-Awtorita' tad-Djar" irriteniet illi għalkemm hemm distinzjoni bejn il-kunċett ta' kumpens għal ksur ta' dritt fundamentali protett mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni u l-kunċett ta' danni ċivili:

"għandu jingħad li l-estenzjoni tad-danni pekunjarji li tkun sofriet persuna taffettwa l-estenzjoni tal-ksur tad-dritt fundamentali tagħha wkoll, u għalhekk dawn ma jistgħux ma jittieħdux in kunsiderazzjoni. Kif spjegat l-ewwel Qorti m'hemm xejn fil-liġi li jipprojbixxi lill-Qorti milli tillikwida somma għad-danni pekunjarji li tkun sofriet persuna b'riżultat ta' leżjoni ta' dritt fundamentali."

Il-Qorti Ewropeja fil-kawża "Zammit and Attard Cassar vs Malta" (1046/12) deċiża minnha fit-30 ta' Lulju 2015 irriteniet illi l-kumpens pekunjarju m'għandux ikun sħiħ (ċjoe' li jirrifletti s-suq ħieles) meta si tratta ta' għan leġittimu; irriteniet ukoll li iktar ma jkun sinifikanti l-grad ta' interess pubbliku li jkun ġie protett (bħal per eżempju l-akkommodazzjoni ta' persuni), iktar għandha tkun kbira r-riduzzjoni mill-valur tas-suq ħieles.

"The Court is of the view that the applicants should be awarded just satisfaction based on a reasonable amount of rent which would have provided them with more than a minimal profit (see Fleri Soler and Camilleri vs Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). In assessing the pecuniary damage sustained by them, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values in the Maltese property market during the relevant period. The Court notes that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than

reimbursement of the full market value (see, inter alia, Jahn and Others v. Germany [GC], nos. 46720/99, 72203/01 and 72552/01, § 94, ECHR 2005-VI, and Amato Gauci, cited above, § 77). Nonetheless, the Court bears in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (see Fleri Soler (just satisfaction) cited above, § 18). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free market rental value (compare also Amato Gauci, cited above, § 77, and Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 20, 17 July 2008).”

(a) <u>Differenza fid-dħul lokatizju bejn l-1987 u l-2017</u>

Illi din il-Qorti qieset id-differenza bejn il-kera tal-fond kif kontrollata bil-liġi u l-valur lokatizju tiegħu (kif stmat mill-perit tekniku) <u>mill-1987</u>, meta l-Konvenzjoni Ewropeja ġiet inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta, <u>sal-2017</u>, (peress li fl-2018 is-sidien biegħu l-fond lil terzi, kif fuq spjegat). **Id-differenza (qrib il-miljun ewro) hija verament sostanzjali.**

Valur lokatizju mill-1987 sal 2017:	**€ 978,194.00**
(Skont il-periti addizzjonali u kif korrett minn din il-Qorti (ara *supra*)	
Kera kif kontrollata mill-1987 sal-2017[17]:	**€ 5,726.35**
Mill-1987 sal-2014 (27 sena) kienet ta' €100.16	€ 2,704.32
mill-2015 sal-2017 (3 snin) kienet ta' €1007.34	€ 3,022.02
Differenza:	**€972,467.65**

[17] li mill-2000 'il quddiem bdiet tiġi rifjutata

(b) <u>Differenza fil-prezz tas-suq tal-proprjeta'</u>

Illi skont il-periti addizzjonali l-valur tal-proprjeta' fl-2015 kien ta' €1,500,000. L-atturi għalhekk meta fl-2018 biegħu l-proprjeta' lil Heritage Hotels Ltd għall-prezz ta' €1,935,000 kienu qed jagħmlu qligħ sostanjali, dan anke meta wieħed iqis li fit-tliet snin bejn l-2015 u l-2018 il-valur tal-proprjeta' jkun ogħla.

Illi dwar dan il-fatt l-atturi jilmentaw li l-istimi tal-periti tal-Qorti huma konservattivi għall-aħħar. Jargumentaw li meta wieħed iqabbilhom mal-istimi tal-periti *ex parte* isib li dawn tal-aħħar huma ferm ogħla, u fil-fatt jaċċennaw għall-fatt li għalkemm fil-15 ta' Marzu 2018 biegħu l-proprjeta' kollha lil Heritage Hotels Ltd, meta wieħed jikkunsidra l-kuntratt l-ieħor li Heritage Hotels għamlet mal-każin konvenut fl-istess ġurnata tal-15 ta' Marzu 2018, jiġi li effettivament kienet qegħda tixtri l-<u>arja biss</u> għall-prezz ta' €1,935,000.

Madanakollu din il-Qorti ser toqgħod fuq l-istima tal-periti addizzjonali li hija fil-fatt ogħla mill-istima tal-ewwel perit tekniku. L-istimi *ex parte* x'aktarx li huma esaġerati, u għalkemm (kif jargumentaw l-atturi) Heritage Hotels fil-fatt xtrat l-arja biss għall-prezz ta' €1,935,000 wieħed irid japprezza li bl-iżviluppar tal-arja tista' tkabbar il-lukanda Hotel Giuliani li tinsab kontigwa għall-post in kwistjoni. Minħabba l-mod kif jinsabu l-ambjenti, il-valur ta' tali arja <u>għaliha partikolari</u> huwa sostanzjali. Għalhekk huwa ferm probabbli li Heritage Hotels Ltd effettivament għażlet li tixtri l-<u>arja biss</u> għal prezz iktar għoli minn dak tas-suq minħabba din ir-raġuni.

Ikkunsidrat dan kollu din il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens li għandhom jieħdu l-atturi *in linea* ta' danni pekunjarji għandhom ikunu relattivi biss għat-telf lokatizju li ġarrbu fuq tletin sena bejn l-1987 u l-2017 minħabba li minkejja li setgħu daħħlu kera fl-ammont ta' €978,194 daħlu biss €5,726.35, ċjoe' telf ta' €972,467.65. Ta' dan din il-Qorti hija tal-fehma li l-istat għandu jħallashom kumpens fl-ammont ta' **<u>€300, 000.</u>**

Jiġi spjegat li abbażi tal-insenjament tal-Qorti Ewropeja fil-kawża suċitata Zammit and Attard Cassar vs Malta, (i) il-kumpens mhux qed jingħata sħih *stante* li wara r-restrizzjoni jibqa' l-fatt li kien hemm għan leġittimu, (ii) iżda min-naħa l-oħra qed jingħata kumpens sostanzjali *stante* li l-interess pubbliku li l-istat kien qed jipproteġi ma kienx wieħed ta' grad bħal meta per eżempju biex jipprovdi akkomodazzjoni għal persuni li m'għandhomx fejn joqogħdu jew li jsibu diffikolta' biex isibu fejn joqogħdu.

Kuntrarjament għal dak li jargumenta l-Avukat Ġenerali fl-aħħar paragrafu tar-risposta tiegħu, il-fatt li kien hemm żmien meta l-atturi kienu jaċċettaw il-kera mingħajr riserva ma jagħmilhomx inqas intitolati għal kumpens relattivament għal tali żmien.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi din il-Qorti:

1. Tilqa' l-ewwel talba tal-atturi u tiddikjara li bil-fatti suesposti minnhom sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (Kap 319);

2. Tastjeni milli tiddeċiedi dwar it-tieni talba *stante* li fil-mori tal-kawża l-proprjeta' in kwistjoni nbiegħet lill-każin konvenut u għalhekk m'għadhiex teżisti kirja;

3. (i) Tastjeni wkoll milli tiddeċiedi dwar l-ewwel parti tat-tielet talba *stante* li fil-mori tal-kawża l-proprjeta' in kwistjoni nbiegħet lill-każin konvenut u għalhekk m'għadhiex teżisti kirja;

(ii) Tilqa' t-tieni parti tat-tielet talba u tikkundanna lill-Avukat Ġenerali jħallas lill-atturi s-somma ta' €300,000, kwantu għal

€15,000 *in linea* ta' danni morali u kwantu għal €285,000 *in linea* ta' danni pekunjari. Bl-imgħax ta' 8% mid-data tas-sentenza.

L-ispejjeż kollha (inkluż tal-periti nominati mill-Qorti) għandhom jitħallsu mill-Avukat Ġenerali.

Moqrija.

Joseph Azzopardi
S.T.O. Prim Imħallef

Mario Debono
Deputat Reġistratur