- liġijiet tal-kera

- ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta'

– kirja kummerċjali

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(Sede Kostituzzjonali)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 6 ta' Ottubru 2022

Rikors Nru. 122/2018 GM

Maria Reġina Granata [K.I. numru 937550(M)];

Mary Carmen Vella [K.I. numru 51152(M)];

Nicolette Vannini [K.I. numru 144002(L)];

Andrea Vannini [K.I. numru 334586(M)] u

It-Tabib Carmel Buttiġieg [K.I. numru 430464(M)];

vs

1. **L-Avukat Ġenerali, u b'digriet tat-13 ta' Frar 2020 ġie jaqra l-Avukat tal-Istat;**

2. **Maltese Cross Co. Ltd [C 18392]**

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ta’ Maria Reġina Granata et li permezz tiegħu wara li ppremettew illi :

1. Ir-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond kummerċjali konsistenti f’ korp ta’ bini oriġinarjament konsistenti minn tliet appartamenti u żewġ terrani, li jinsabu ġewwa Saint Anthony Street, Buġibba u li ġew deskritti fir-relazzjoni tal-Perit Arielle Agius, li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok A, aktar ‘il quddiem imsejjaħ “il-Fond”.

2. Dan il-fond ilu jinkera lis-soċjeta` konvenuta għal diversi snin u dan permezz ta’ skrittura ta’ kera in atti Nutar Dottor George Cassar datata erbatax (14) ta’ Awwissu tas-sena elf, disa’ mija u ħamsa u sebgħin (1975) bejn il-predeċessuri fit-titolu tal-atturi u l-predeċessatriċi fit-titolu tal-kumpanija konvenuta;

3. Il-Fond hawn fuq imsemmi nkera versu l-kera ta’ seba’ mija u għoxrin liri Maltin (Lm720) fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, b’effett mill-ewwel (1) t’April tas-sena elf disa’ mija ħamsa u sebgħin (1975), bl-iskop dikjarat ikun l-użu tal-Fond għan-negozju ta’ ‘lukanda, guest house, hostel u/jew holiday flats, u bar, restaurant u souvenir shop’. Ġie pattwit li l-kera kellha tiżdied awtomatikament kull għaxar snin b’għaxra fil-mija (10%) fuq ir-rata attwali, kif ukoll bir-rata ta’ tletin fil-mija (30%) fl-okkażjoni ta’ kull ċessjoni. Is-soċjeta’ intimata ingħatat il-jedd li tissulloka jew iċedi l-kirja lil terzi;

4. Is-soċjeta’ intimata għadha tikri sal-lum il-Fond mingħand ir-rikorrenti, u dan bis-saħħa tal-kuntratt riċevut min-Nutar Pubbliku George Cassar fl-erbatax (14) t’Awwissu tas-sena elf disa’ mija ħamsa u sebgħin (1975), liema kuntratt għadu sal-lum soġġett għad-disposizzjonijiet legali kontenuti fl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta’ Bini, Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta (minn hawn ‘l quddiem imsejħa biss bħala “l-Ordinanza”), u liema disposizzjonijiet jipprovdu għar-rilokazzjoni tal-Fond anke kontra r-rieda tar-rikorrenti;

5. Għal dawn is-snin kollha li matulhom ir-rikorrenti, u l-awturi tagħhom fit-titolu, ġew imġiegħla jippermettu lis-soċjeta’ intimata sabiex titħalla fit-tgawdija tal-kirja konċessa lilha permezz tal-kuntratt riċevut min-Nutar Pubbliku George Cassar fl-erbatax (14) t’Awwissu tas-sena elf disa’ mija ħamsa u sebgħin (1975), ir-rikorrenti kienu qiegħdin u għadhom qiegħdin iġarrbu leżjoni fid-drittijiet fondamentali tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom, a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta, kif ukoll għal aċċess għal qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali għall-iskop ta’ smigħ xieraq dwar id-determinazzjoni tad-drittijiet u tal-obbligazzjonijiet ċivili tagħhom, a tenur tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u dan kif ser jiġi pruvat matul it-trattazzjoni tal-proċedura odjerna;

6. Bl-Att X tal-2009, daħlu fis-seħħ sensiela ta’ emendi, inkluż u b’mod partikolari bl-introduzzjoni tal-artikoli 1531D u 1531I. Illi fil-fatt nonostante illi dawn il-liġijiet daħlu fis-seħħ sal-lum il-ġurnata għadu ma ġiex pubblikat l-Indiċi tal-valur

Kummerċjali tal-Proprjeta` u għalhekk fin-nuqqas ta' qbil mod ieħor, il-kera żdiedet biss skont l-iskrittura ta' kera kif hawn fuq imsemmi u skont il-liġi, li fil-preżent ifisser li minn sena għal sena l-kera tiżdied bir-ratat ta' ħamsa fil-mija (5%);

7. Skont l-istima tal-Perit Arielle Agius, il-valur tal-bejgħ fis-suq ħieles huwa ta' miljun ewro (€1,000,000) u l-valur ta' kera annwali huwa fir-rata ta' mitt elf ewro (€100,0000) fis-sena;

8. L-emendi introdotti permezz tal-leġislazzjoni preċitata ma jindirizzawx u wisq inqas jirrimedjaw għall-leżjonijiet subiti mir-rikorrenti, in kwantu tali emendi:

- jippermettu lis-soċjeta` intimata tibqa' tgawdi l-kirja mogħtija lilha bil-kuntratt riċevut min-Nutar Pubbliku George Cassar fl-erbatax (14) t'Awwissu tas-sena elf disa' mija ħamsa u sebgħin (1975);
- ma jipprovdux għal żidiet xierqa u adegwati fl-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti u li biha ir-rikorrenti jiġu kumpensati għall-kiri tal-proprjeta` tagħhom skont ir-rata effettivament attwali fis-suq ħieles;
- ma jagħtux lir-rikorrenti dritt t'azzjoni jew rimedji adegwati sabiex juru li l-valur lokatizju tal-Fond jeċċedi sewwa ż-żidiet konċessi mill-emendi fuq imsemmija;

9. Hemm sproporzjon kbir bejn is-somma ta' kera li għandha tiġi mħallsa skont il-liġi attwali u dak li s-sidien huma intitolati għaliha fis-suq ħieles;

10. Għalhekk l-esponenti qed jiġi mċaħħad illi jgawdi l-proprjeta` tiegħu u dan mingħajr ma jingħata kumpens xieraq għat-teħid tal-istess fond;

11. Dan kollu u partikolarment iżda mhux esklussivament jikkostitwixxi teħid u privazzjoni mingħajr kumpens xieraq tal-proprjeta` tar-rikorrenti u ksur lampanti tad-Drittjiet Fundamentali tagħhom skont l-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea;

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi qed jiġu vjolati d-Drittijiet fundamentali tar-rikorrenti protetti taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijijet Umani;

2. Tiddikjara illi qed jiġu vjolati d-Drittijiet fundamentali tar-rikorrenti protetti taħt Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani;

3. Tiddikjara illi qed jiġu vjolati d-Drittijiet Fundamentali tar-rikorrenti protetti taħt l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet;

Tiddeċiedi u tiddikjara li l-provvedimenti tal-Kodiċi Ċivili, tal-Kap 69 tal-liġijiet u l-liġijiet kollha li jippermettu lis-soċjeta' intimata tibqa' tgawdi l-kirja konċessa lilha bil-kuntratt riċevut min-Nutar Pubbliku George Cassar fl-erbatax (14) t'Awwissu tas-sena elf disa' mija ħamsa u sebgħin (1975) kontra r-rieda tar-rikorrenti qegħdin jivvjolaw u jiksru d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, preċitati, u kwindi bla effett fil-konfront tal-kontendenti;

4. Tiddeċiedi u tiddikjara li għaż-żmien kollu li fih is-soċjeta' intimata baqgħet tgawdi l-kirja konċessa lilha bil-kuntratt riċevut min-Nutar Pubbliku George Cassar fl-erbatax (14) t'Awwissu tas-sena elf disa' mija ħamsa u sebgħin (1975) kontra r-rieda tar-rikorrenti mingħajr ma ħallset korrispettiv xieraq u adegwat, u li fih ir-rikorrenti ma kellhom ebda dritt t'azzjoni jew rimedju sabiex jirrevedu b'mod xieraq il-korrispettiv pagabbli lilhom, kienu qegħdin jiġu vvjolati u miksura d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, preċitati;

5. Tordna lill-intimati, jew lil min minnhom, iħallsu lir-rikorrenti d-danni kemm pekunjarji u kemm morali, sofferti minnhom minħabba l-leżjonijiet u l-vjolazzjonijiet fid-drittijiet tagħhom;

6. Tagħti dawk l-ordnijiet u l-provvedimenti kollha li lilha jidhrulha opportuni sabiex il-vjolazzjoni subita mill-esponenti ma tibqax tiġi perpetwata u tieqaf, u kif ukoll sabiex l-istess ksur ta' drittijiet fondamentali jiġi rimedjat u riparat inkluż partikolarment imma mhux esklussivament l-iżgumbrament tas-soċjeta` intimata mill-fond kummerċjali konsistenti f' korp ta' bini oriġinarjament konsistenti minn tliet appartamenti u żewġ terrani, li jinsabu ġewwa Saint Anthony Street, Buġibba u li ġew deskritti fir-relazzjoni tal-Perit Arielle Agius, li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok A, hawn fuq imsemmi;

7. Tagħti ir-rimedji kollha li jidhirlha xierqa u opportuni.

Rat ir-Risposta tal-Avukat tal-Istat li permezz tagħha eċċepixxa illi :

1. In linea preliminari l-esponent qiegħed jeċċepixxi n-nuqqas ta' applikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li fil-każ odjern ma hemm l-ebda teħid forzuż tal-proprjeta';

2. In linea preliminari wkoll, ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni. F'dan ir-rigward l-esponent jeċċepixxi wkoll illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar fatti li seħħew matul perjodi qabel ma huma saru sidien tal-proprjeta' in kwistjoni;

Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi t-talbiet avvanzati fir-rikors promotur bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt u jirrileva illi ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti

u dan għas-segwenti motivi li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

3.1 It-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti fir-rikors huma nfondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu l-liġi senjatament il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta daħlet fis-seħħ ferm qabel iż-żmien meta l-predeċessuri fit-titolu tal-atturi daħlu għal ftehim lokatizju mal-kumpanija konvenuta u għaldaqstant il-predeċessuri fit-titolu tal-atturi daħlu għal ftehim b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien u fil-futur. Għalhekk għandu jipprevali l-prinċipju pacta sunt servanda;

3.2. Il-fond in kwistjoni huwa okkupat fuq bażi legali u l-liġi li abbażi tagħha huwa okkupat l-istess fond hija waħda neċessarja f' soċjeta` demokratika biex ikun hemm bilanċ ġust bejn id-drittijiet u 1-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini. L-istess liġi tipprovdi wkoll għal awment fI-ammont ta' kera;

3.3. Jekk l-atturi wirtu l-proprjeta' huma daħlu fiż-żarbun tal-aventi causa tagħhom u allura huma marbuta b'dak li għamel il-predeċessur tagħhom daqs li kieku kien sar minnhom; '

Jiġi rilevat illi meta erbgħin sena ilu l-kera li kienet titħallas kienet tammonta għal Lm720 fis-sena s-sidien ma kienux jillanjaw għax dik kienet kera pattwita liberament u li kienet tajba ħafna għal dak iż-żmien u għalhekk il-lanjanzi kif bażati fuq it-tibdil fil-valur tal-proprjeta` fis-snin ta' wara mhumiex xierqa jew ġustifikati għax jidher illi l-kalkoli kienu saru fuq il-valuri tal-proprjeta` fiż-żmien meta din inkriet, daqslikieku kieku l-proprjeta` inbiegħet dak iż-żmien il-valuri kienu jkunu kalkolati fuq il-valuri kurrenti ta' dak iż-żmien fis-suq tal-proprjeta`. Illi tali kirja baqgħet ikkunsidrata bħala kera tajba għal numru konsiderevoli ta' żmien;

3.4. Ma hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stante li taħt il-liġijiet tal-kera ma jseħħx 'tehid forzuż jew obbligatorju tal-proprjeta' iżda kontroll biss tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;

Dak li gara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fondi;

L-istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta' u mhux li jċaħħdu lis-sid mill-proprjeta';

3. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponenti jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-lesġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

3.5. Jingħad ukoll illi l-Qorti m'għandhiex il-funzjoni leġislattiva li tiffissa l-kera;

Bl-emendi li seħħew fil-liġi fl-2009 ġie stabbilit mekkaniżmu għall-awment perjodiku tal-kera u anke wara ċertu żmien u taħt ċertu kundizzjonijiet għar-ripreża

tal-pussess tal-fond da parti tas-sidien. Illi in fatti l-emendi ħasbu li għal dak li jirrigwardja kirjiet kummerċjali tali kirjiet jintemmu awtomatikament fis-sena 2028 u dan skont l-Artikolu 15311 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll hemm il-mod kif il-kera tiġi awmentata sakemm tintemm. Illi minn dan jirriżulta wkoll illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-pożizzjoni tar-rikorrenti ġiet miljorata minn dik ta' meta saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom;

3.6 Fil-każ tar-rikorrenti l-ammont ta' kera li qegħdin jipperċepixxu r-rikorrenti mhijiex sproporzjonata tenut kont taċ-ċirkostanzi kollha tal-każ kif ukoll tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu ma jistax isir paragun mal-valur tal-proprjeta' fis-suq ħieles;

4. I1-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' Amato Gauci vs Malta rrikonoxxiet li "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable";

5. Għalhekk anke jekk fil-każ odjern jirrihula li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju li dik il-proprjeta` ġġib illum fis-suq ħieles, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali;

6. Jsegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha tiskrutinja u tapplika 1-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe' l-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

7. Ulterjorment jiġi rilevat illi fi kwalunkwe każ l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Inoltre, fil-każ odjern mill-aspett tal-proporzjonalita` l-liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa u ċioe' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali u mhux sempliċiment a bażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' in kwistjoni;

8. Fir-rigward tal-allegat ksur tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-esponent jeċċepixxi, l-inapplikabbilita' ta' dawn l-artikoli fil-każ odjern u dan peress illi l-fatti specie tal-każ odjern ma jirrigwardawx disputa relatata ma' drittijiet jew obbliġi ċivili u lanqas determinazzjoni ta' akkuża kriminali;

Fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, ma jeżisti ebda ksur ta' drittijiet fundamentali tal-Bniedem kif sanċiti bl-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

Rat ir-Risposta tas-soċjeta` Maltese Cross Company Limited (C 18392) li permezz tagħha eċċepiet illi :

1. Preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom jippruvaw it-titolu li qegħdin jivvantaw fir-rigward tal-proprjeta` konsistenti f’korp ta’ bini fi Triq Sant Antnin, Buġibba.

2. Preliminarjament, mingħajr preġudizzju għax-xorta ta’ lanjanzi li qegħdin iressqu r-rikorrenti, ir-rikorrenti ma jistgħux jinkwadraw fir-rikors promotur tagħhom fatti li seħħew qabel ma jgħidu li saru proprjetarji tal-bini in kwistjoni peress li, fil-konfront tagħhom, dawn huma 'res inter alios acta. Għalhekk, is-soċjeta` esponenti tissolleva l-eċċezzjoni dwar karenza ta’ interess ġuridiku fir- rikorrenti in kwantu qegħdin jinkludu fatti li seħħew qabel ma jgħidu li saru proprjetarji, u għalhekk huma m’għandhomx l-interess ġuridiku meħtieġ sabiex ikunu jistgħu jaġixxu in ġudizzju b’dan il-mod.

3. Preliminarjament, l-artikolu 37 tar-Kostituzzjoni li qed jiġi invokat mir-rikorrenti huwa fil-fatt inappikabbli peress li ma seħħ l-ebda teħid forzuż tal-proprjeta' kif hemm kontemplat fl-imsemmi artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

4. Preliminarjament, in kwantu r-rikorrenti qegħdin jimpunjaw sija ċerti disposizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili u sija ċerti disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta bir-pretiża li dawn id-disposizzjonijiet kollha jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tagħhom, jeħtieġ illi r-rikorrenti jippruvaw li l-lanjanza tagħhom ma tissubentrax f'dak li jissejjaħ ‘margin of appreciation’ li għandu l-Istat. Il-'margin of appreciation' huwa konċett dwar il-limiti ta’ diskrezzjoni tal-Istat rikonoxxut saħansitra mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tat-Bniedem.

5. Subordinatament u mingħajr preġudizzju għal-eċċezzjonijiet preliminari, it-talbiet tar-rikorrenti fil-mertu qegħdin jiġu kkontestati bil-qawwa bħala assolutament ivvintati u infondati. Dan għaliex ma seħħet l-ebda vjolazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti la dik pretiża minnhom ai termini tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jew l-artikolu 1 tal-Protokoll 1, u lanqas dik pretiża minnhom ai termini tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni jew l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea.

6. In kwantu l-fond inkera b’ effett mill-1 ta’ April 1975 u huma jgħidu li saru sidien wara din id-data (mingħajr ma jsemmu meta saru, jekk saru, sidien), il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta daħal fis-seħħ ferm qabel il-kirja li saret mill-predeċessuri tar-rikorrenti. Issa stante li l-predeċessuri tagħhom iffirmaw kuntratt dwar il-kirja minn rajhom u mingħajr ħadd ma ġegħelhom u għalhekk volontarjament - il-predeċessuri tar-rikorrenti assumew pjenament l-irbit u l-obbligazzjonijiet kontemplati fir-reġim legali li kien hemm dak iż-żmien. Konsegwentement, ir-rikorrenti ma jistgħux jiddipartixxu minn tali obbligazzjonijiet liberament miftehma mill-predeċessuri tagħhom. Tapplika l-massima legali 'pacta sunt servanda' stante li r-rikorrenti daħlu fiż-żarbun tal-predeċessuri tagħhom u l-kirja trid tkompli tiġi rispettata.

7. Indipendentement minn u bla preġudizzju għall-emendi, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa meqjus bħala liġi neċessarja f'soċjeta' demokratika u minn dejjem kien ikkunsidrat bħala tweġiba għal dik li tissejjaħ 'a pressing social need'. Kull soċjeta' tirrikjedi reġim legali fejn tidħol il-proprjeta' mibnija.

8. Indipendentement minn u bla preġudizzju għall-emendi, il-Kapitolu 69 huwa intiż biex jinħoloq bilanċ xieraq bejn id-drittijiet tal-proprjetarji tal-bini u d-drittijiet tal-inkwilini ġaladarba jkunu daħlu fi ftehim ta' kera bejniethom.

9. Jgħidu x'jgħidu r-rikorrenti, is-soċjeta' Maltese Cross Company Limited qiegħda tokkupa l-bini fuq bażi leġittima, valida u legali u t-titolu tagħha ma jistax jiġi attakkat.

10. F'dan il-każ, fil-ftehim ta' lokazzjoni in kwistjoni, iż-żewġ naħat kienu qablu wkoll fuq mekkaniżmu biex il-kera jiqi rivedut u jibqa' jiġi rivedut. L-awment kien miftiehem u maqbul bejniethom, u għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jiddeċiedu li jħassru dak li ma jogħġobhomx.

11. Ir-raġuni miġjuba mir-rikorrenti dwar żieda fil-valur tal-proprjeta' m'hijiex raġuni valida u ġusta biex huma jiddisdiċju dak li ġie ssiġġilat b'kuntratt bejn il-predeċessuri tagħhom u s-soċjeta' esponenti u dana tenut kont illi 'pacta sunt servanda'.

12. Il-predeċessuri tagħhom inkassaw kera tajjeb ħafna fiż-żminijiet ta' meta saret il-kirja u kif ukoll fiż-żminijiet ta' wara. Ir-raġuni miġjuba mir-rikorrenti dwar żieda fil-valur tal-proprjeta' mhix ġustifikazzjoni valida meta jitqies illi dak iż-żmien il-predeċessuri tagħhom kienu għamlu kalkoli vantaġġjużi ħafna għalihom infushom fiż-żmien meta saret il-kirja. Fi kliem ieħor, il-fattur tat-trapass taż-żmien u l-bidliet li ż-żmien iġib miegħu mhuwiex raġuni valida. Kieku kien hekk, il-kuntratti jibdew jiġu attakkati wieħed f'wieħed u jkun hawn instabbilita' u konfuzjoni kbira.

13. L-awmenti fil-kera li qegħdin jinġabru mir-rikorrenti jservu biex jintlaħaq il-bilanċ xieraq bejn id-drittijiet u l-interessi taż-żewġ naħat.

14. Il-għanijiet ta' spekulazzjoni da' parti tar-rikorrenti m'għandhomx jitħallew jegħlbu l-limiti ta' raġonevolezza għax hekk biss jista' jiġi mwettaq il-prinċipju dwar proporzjonalita' biex il-liġi tkun tiswa bl-istess mod għal kull min ikun jinsab f'sitwazzjoni komparabbli.

15. Fir-rigward tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni li qed jiġi invokat mir-rikorrenti flimkien mal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni, ma seħħet l-ebda vjolazzjoni.

16. Il-premess qed jingħad mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni li tista' tiġi meħuda mill-esponenti Maltese Cross Company Limited flr-rigward tal-emendi introdotti.

Rat li b'verbal tagħha tat-18 ta' Ġunju 2019 ħatret lill-Perit Elena Borg Costanzi sabiex tistabilixxi l-valur lokatizzju tal-fond de quo mis-sena 1975 sal-lum b'intervalli ta' ħames snin.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtura ppreżentat fis-17 ta' Ottubru 2019[2] u r-risposti in eskussjoni.[3]

[1] Fol 143.
[2] Fol 173.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrenti huma propjetarji tal-fond kummerċjali konsistenti f'korp ta' bini oriġinarjament konsistenti minn tlett appartamenti u żewġ terrani ġewwa Saint Anthony Street, Buġibba u li llum jikkonsistu fis-sotterran, fis-sular ta' isfel u fi tliet sulari sovrastanti inkluża l-arja li ġie għandhom permezz ta' wirt.[4]

Joseph Buttigieg u Nikola Zammit kienu akkwistaw il-fond b'kuntratt tal-4 t'Ottubru 1961 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat.

Ir-rikorrent Dr. Carmel Buttigieg u ħuh Albert wirtu lil missierhom[5] Joseph Buttigieg u b'att ta' diviżjoni tal-2017 sehem il-missier tal-post de quo ġie assenjat lir-rikorrent Dottor Carmel Buttigieg.[6] (paragrafu kif korrett b'digriet tal-5 ta' Ġunju 2023)

Nicola Zammit ħalla lit-tlett uliedu Regina, Carmelina u Mary werrieta universali. Mary mietet fil-15.04.2008 u istitwiet werrieta tagħha lir-rikorrenti Nicoletta u Andrea aħwa Vannini.[7]

Dan il-fond ilu jinkera lis-soċjeta' intimata għal diversi snin permezz ta' skrittura ta' kera in atti tan-Nutar George Cassar datata 14 ta' Awwissu 1975[8] versu kera annwu ta' Lm720 pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem bl-iskop ikun għan-negozju ta' "lukanda, *guest house, hostel* u/jew *holiday flats* u *bar* u

---

[3] Fol 212.
[4] Vide dokumenti a fol 280 et seq.
[5] B'testment unica charta tat-12.04.1972.
[6] Att ta' Diviżjoni tal-31 ta' Jannar 2017 in atti Nutar Edward Flores. (footnote kif korretta b'digriet tal-5 ta' Ġunju 2023)
[7] Fol 365.
[8] Dok MC2 a fol 124.

restaurant u *souvenir shop*. Il-kera kellha tiżdied kull għaxar snin b'10% fuq ir-rata attwali u bit-30% fl-okkazzjoni ta' kull ċessjoni. L-inkwilina kellha dritt iċċedi jew tissulloka l-kirja.

L-ewwel eċċezzjoni u l-eċċezzjoni tlieta punt erbgħa (3.4) tal-Avukat tal-Istat u t-tielet eċċezzjoni tas-soċjeta' intimata – m'hemmx deprivazzjoni ta' proprjeta`; semmai ta' użu, u kwindi m'hemmx ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni:

Il-Qorti mhix sejra tieħu konjizzjoni ta' din l-eċċezzjoni billi l-Kap 69 huwa eżenti mid-disposizzjonijieet tal-Art. 37 ta' Kostituzzjoni.

It-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tas-soċjeta' intimata - prova ta' titolu u r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sidien:

Ir-rikorrenti ġabu provi tajbin dwar it-titlu tagħha. Mid-dokumenti esibiti jidher li r-rikorrenti tassew għandha dritt ta' proprjeta` fuq il-fond mertu ta' din il-kawża. L-intimata Francalanza bl-ebda mod ma kkontestat t-titolu tal-attriċi jew li ma kinitx tħallas il-kera lilha. Għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun".[9] Il-Qorti tinstab sodisfatta mill-prova tat-titolu li l-attriċi tgawdi fuq din il-proprjetà u għalhekk din l-eċċezzjoni mhix sostenibbli.

[9] Robert Galea v Avukat Ġenerali - 07.02.2017 Prim'Awla sede Kostituzzjonali.

Jgħodd ukoll il-perjodu rilevanti li matulha l-ante-kawża tar-rikorrenti kienu proprjetarja tal-fond *de quo* u dan skont is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali **Nutar Dottor Pierre Cassar v Avukat tal-Istat** tal-4 ta' Mejju 2022.

L-eċċezzjoni numru tlieta punt wieħed u tlieta punt tlieta tal-Avukat tal-Istat u s-sitt, l-għaxar u l-ħdax-il eċċezzjoni tas-soċjeta' intimata: ir-rikorrenti huma marbutin bid-deċiżjonijiet tal-predeċessuri tagħhom:

L-intimati jkomplu jeċċepixxu illi din il-kirja ġiet fis-seħħ bi qbil bejn l-ante-kawża tar-rikorrenti u tal-inkwilin u li għalkemm kellhom diversi opzjonijiet, għażlu li jikru l-fond. Madankollu, dan il-fatt waħdu ma jġibx awtomatikament miegħu r-rinunzja tad-drittijiet tiegħu fuq il-proprjeta' tagħhom. Jiġi sottolineat il-punt li meta daħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-liġi, is-sidien ta' proprjetajiet fl-istess qagħda tar-rikorrenti u l-awturi tagħhom sabu ruħhom b'idejhom marbutin u l-unika "għażla" (jekk tista' ssejħilha hekk) li kellhom kienet li jissottomettu ruħhom għal-liġi. Madankollu, minħabba l-emendi tal-Kap 69, l-awturi tar-rikorrenti, u r-rikorrenti ma kellhom ebda rimedju taħt il-liġi ordinarja li seta' jagħevolahom fid-drittijiet tagħhom ta' sidien ħlief bl-intavolar ta' kawża quddiem Qorti ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali proprju sabiex tiġi attakata dik l-istess liġi, kif proprju qed isir illum.

Ir-raba' paragrafu tal-Avukat tal-Istat: sproporzjon fil-kera; ripreża tal-fond fil-futur qarib.

L-intimat Avukat tal-Istat jgħid permezz tar-raba' paragrafu tiegħu, illi l-Artikolu 1531I tal-Kapitolu 16, jipprovdi illi kirjiet kummerċjali jintemmu

awtomatikament fis-sena 2028 kif ukoll hemm mod kif il-kera tiġi awmentata sakemm tintemm.

Fil-fehma ta' din il-Qorti, għalkemm huwa minnu li hemm l-Artikolu 1531I disponibbli, xorta setgħu ġew effettwati l-aspetti ta' rejalizzazzjoni ekonomika tal-proprjeta`, u tgawdija paċifika tal-istess, b'riflessjonijiet ta' natura kostituzzjonali sa fejn jirrigwarda l-istitut tal-kera. Il-Qorti trid tindaga jekk il-liġi naqsitx li toħloq mekkaniżmu legali li jħares fit-tul biex jekwilibra d-drittijiet tas-sid ma' dak tal-inkwilin mal-medda taż-żmien. Għalhekk, għalkemm fiż-żmien li daħlet din il-liġi, dan l-ekwilibru seta' eżista, pero` trid teżamina l-effett tat-tibdiliet fis-suq li jġibu magħhom iż-żminijiet; u jekk matul iż-żmien kull ekwilibriju inizjali li seta' kien hemm meta ġiet ippromulgata l-liġi, sfaxxax għal kollox.

Għalkemm l-Artikolu 1531I tal-Kodiċi Ċivili jagħti l-possibilità lir-rikorrenti jirriprendu l-fond tagħhom fis-sena 2028 (ċioe` 6 snin oħra), huma ser jibqgħu kostretti għal dan iż-żmien li baqa' li jirċievu l-kera tenwa bħal ma qegħdin idaħħlu fil-preżent u ser jibqgħu jġorru piż eċċessiv u sproporzjonat.

Il-Qorti tirreferi għad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea surreferita fl-ismijiet Zammit and Attard Cassar v. Malta (appl Nru 1046/2012) mogħtija fit-30 ta' Lulju 2015 fejn ingħad hekk:

> *"[...] under the laws currently in force and in the absence of any further legislative interventions, the applicants` property will be free and unencumbered as of 2028. It follows that the effects of such rent regulation are circumscribed in time. However, the Court cannot ignore the fact that by that time, the restriction on the applicants` rights would have been in force for nearly three decades, and to date has been in force for over a decade."*

Dawn l-eċċezzjoniijiet għalhekk sejrin jiġu miċħuda fis-sens li xorta waħda fadal sproporzjon eċċessiv fl-ammont tal-kera, għalkemm issa hemm data fissa għat-terminazzjoni tal-kirja protetta.

Marġini t'apprezzament:

Huwa minnu li l-Konvenzjoni tagħti marġini t'apprezzament wiesa' lill-Istati Membri biex jilleġiżlaw sabiex jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` skont l-interess ġenerali, iżda huwa daqstant ieħor stabbilit li dan l-eżerċizzju jrid isir b'mod proporzjonali. L-isproporzjon f'dan il-każ huwa lampanti.

Ir-rikorrenti jikkontestaw l-element tal-leġittimita' tal-interferenza, u argumentaw illi f'dan il-każ diffiċli jingħad illi l-interferenza fid-dritt tagħhom hija fl-interess ġenerali peress illi kirja m'hijiex waħda residenzjali iżda hija kummerċjali.

Fuq l-element tal-interess ġenerali intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta, illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun ġustifikat fl-interess ġenerali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux sempliċi ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess ġenerali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-ġid tal-persuna.[10]

It-terminu interess pubbliku jew ġenerali għandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli għandhom diskrezzjoni wiegħsa f'dan il-kuntest li m'għandhiex tiġi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirriżultax li tkun

[10] Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru et - PA 11.05.2017. Ara wkoll Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet- Kost 10.10.2003.

irraġonevoli.[11] Detto dan, din is-diskrezzjoni m'hijiex waħda llimitata u l-eżerċizzju tagħha jrid dejjem ikun entro l-eżiġenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[12]

Jidher mill-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea illi l-interess ġenerali ma jeħtieġ li jkun wieħed relattiv għall-akkomodazzjoni soċjali; l-għan jista' jkun wieħed soċjali, ekonomiku, jew xi għan ieħor li jista' talvolta jiġi meqjus bħala wieħed fl-interess pubbliku anke jekk il-kommunita' in ġenerali ma jkollhiex użu jew tgawdija diretta tal-proprjeta' in kwistjoni,[13] u wkoll għal protezzjoni tal-morali.[14] Fir-rigward tal-leġislazzjoni mmirata lejn il-protezzjoni t'intrapriżi kummerċjali intqal illi:

> "rent regulation to preserve the economic viability of commercial enterprises in the interest of both those enterprises and the consumer, was also in the general interest".[15]

Ghalkemm l-interferenza fid-dritt tal-proprjeta' tar-rikorrenti f'dan il-każ ma kienx għal skopijiet t'għajnuna soċjali jew t'akkomodazzjoni residenzjali, il-Qorti tqis illi xorta waħda l-għan tal-liġi kien wieħed leġittimu fl-interess ġenerali, sabiex jgħin lill-intrapriżi kummerċjali u konsegwentement l-ekonomija tal-pajjiż in ġenerali.[16] Il-Qorti tqis illi l-leġislatur għaraf pero' li aktar ma jmur iż-żmien, anqas m'għad hemm bżonn ta' din il-protezzjoni mogħtija lil intrapiżi kummerċjali tant illi permezz tal-Att X tal-2009 introduċa

---

[11] A. Grgić et al., The Right to Property under the European Convention of Human Rights (CoE, 2017), 14.
[12] AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et (Kost 31/01/2014).
[13] James and Others vs The United Kingdom (QEDB 21/02/2986); Scotts of Greenock Ltd and Lithgows Ltd vs The United Kingdom, (KEDB 17/12/1987) 104.
[14] Handyside vs the United Kingdom (EDB 7/12/1976) 62 – 63.
[15] G. vs Austra (KEDB 7/06/1990)
[16] Ara f'dan is-sens Zammit and Attard Cassar vs Malta (QEDB 30/07/2015) 56: "As to the legitimate aim pursued, the Government submitted that the measure, as applied to commercial premises, aimed to protect the stability of businesses and the public services such businesses provided. The measure was also aimed at protecting the employment of those persons who depended on the activity of those businesses and safeguarded against property owners taking advantage of the economic activity of a tenant. The Court observes that the Commission has previously accepted that rent regulation to preserve the economic viability of commercial enterprises in the interest of both those enterprises and the consumer, was in the general interest (see G vs Austria no. 12484/86, Com. Dec. 7 June 1990). Similarly, the Court can accept that, in principle, the overall measure, which also applied to commercial premises, may be considered as being in the general interest."

emendi li għandhom l-iskop li jtemmu l-protezzjoni tal-kirjiet kummerċjali. Illi ċioe' nonostante, il-fatt illi l-interess pubbliku m'huwiex immirat lejn l-assigurar t'akkomodazzjoni residenzjali u l-prevenzjoni ta' *homelessness* huwa wieħed relevanti għal likwidazzjoni tal-kumpens li jista' jkun dovut lir-rikorrenti jekk jinstab illi huwa minnu illi sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali indikati minnhom.[17]

Minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti imponew fuq ir-rikorrenti piż sproporzjonat u eċċessiv għal diversi snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali ma' l-interess tagħhom.

Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:

Il-Qorti ssib ksur t'Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Għalkemm l-Istat Malti ħa miżuri taħt il-liġijiet tal-kera msemmija huma legali u meħtieġa għall-interess pubbliku, b'danakollu jiksru l-prinċipju tal-proporzjonalita`.

Bħala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tal-attriċi kif sanċiti mill-Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll ta' Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu jħallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji.

Artiklu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea*:*

Fit-tielet talba tagħhom, ir-rikorrenti jitolbu rimedju skont l-Art. 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Dan l-Artiklu iżda jgħodd

[17] Agnes Gera de Petri Testaferrata vs Avukat Generali et (PA 28/05/2019); Edward Zammit Maempel and Cynthia Zammit Maempel vs Malta (QEDB 15/01/2019); Marshall and others vs Malta (QEDB 11/02/2020).

biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati ta' Malta. Ma jifformax parti mil-liġi ta' Malta għaliex mhux inkluż fit-tifsira ta' Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali kif riprodotta fl-Art. 2 tal-Kap 319 u lanqas ġie traspost fil-liġi domestika skont Art. 3(3) tal-Kap 304.[18]

L-Applikabilita' tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni:

Jidher li r-rikorrenti ressqu ilment taħt dawn l-Artikoli li jittrattaw id-dritt għal smigħ xieraq. Fil-kas *de quo* dawn l-Artikoli huma bla bażi u għalhekk il-Qorti mhix se tieħu konjizzjoni tagħhom.

Żgumbrament:

Is-seba' talba hi waħda speċifika biex il-Qorti tordna l-iżgumbrament tal-intimata mill-post.

Ġie deċiż diversi drabi mill-Qrati tagħna li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarja jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-każ. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-każ li jinstab li liġi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-liġi ma tistax tibqa' tingħata effett bejn il-partijiet kemm-il darba u sakemm l-applikazzjoni tagħha tkun leżiva għad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti[19] Din il-Qorti ma tarax raguni ghaliex ghandha tiddipartixxi minn tali gurisprudenza kostanti. Għalhekk il-Qorti ma tistax tikkondividi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti.

[18] Ara Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella v Avukat Generali 30.09.2016 Qorti Kostituzzjonali, Thomas Cauchi v Avukat Generali 02.03.2018, Joseph Grima v L-Avukat Generali 27.03.2020 u Anthony Debono v Avukat Generali 08.10.2020.

[19] Ara sentenza Curmi vs Avukat Ġenerali, Kost 24/06/2016; Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et deċiż fis-27 ta' Ġunju 2017 (Rik 96/2014).

Likwidazzjoni ta’ kumpens:

Il-lanjanza prinċipali tar-rikorrenti hi li l-ammont ta’ kera li qed jirċievu mingħand l-intimati jista’ jitqies li hu rriżorju meta wieħed jikkonsidra l-ammont ta’ kera li l-atturi potenzjalment jistgħu jirċievu li kieku dan il-fond qiegħed jinkera fis-suq ħieles tal-proprjetà. Ir-rikorrenti jilmentaw mill-fatt li t-tħaddim tal-liġi u l-impożizzjoni ta’ ammont ta’ kera skont dak li kien meqjus li hu *fair rent* fis-sena 1914 qiegħed joħloq żbilanċ bejn il-jeddijiet tagħhom bħala sidien u l-jeddijiet tal-kerrej, li qed igawdu minn kirja ta’ fond bi ħlas regolat bil-liġi.

Skont l-istima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta’ €950,000. L-ilment taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jistgħu isiru b’effett mit-30 ta’ April 1987 u cjoe’ minn meta daħal fis-seħħ l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta’ Malta). Skont kif irrelatat il-perit tekniku, filwaqt li l-valur lokatizzju mill-1985 sal-2018 tela’ minn €30,000 sa €91,000, il-kera kif ikkontrollata mil-liġi hija ta’ €2,455.52

MIS-SENA	SAS-SENA	VALUR LOKATIZZJU	KERA MĦALLSA
			Fol 225
1987	1992	(€37,000 x 6) = **€222,000**	1987 – 1995 = (Lm792 - €1,844.86 x 9) = **€16,604**
1993	1998	(€41,000 x 6) = **€246,000**	1996 – 2005 (Lm871.20 - €2,029.35 x 10) = **€20,294**
1999	2004	(€45,000 x 6) = **€270,000**	2006 – 2015 (Lm958.32 - €2,232.29 x 10) = **€22,323**

2005	2010	(€50,000 x 6) = **€300,000**	2016 – 2018 (€2,455.52 x 3) = **€7,367**
2011	2016	(€66,000 x 6) = **€396,000**	
2017	2018	(€91,000 x 2) = **€182,000**	
TOTAL		**€1,616,000**	**€66,588**

€1,616,000 - €66,588 = €1,549,412

€1,549,412– 35% = €1,007,117.80

€1,007,117.80– 20% = €805,694.24 – **€800,000**

Il-Qorti tqis li m'hemm l-ebda garanzija li fond bħal dan kien sejjer jiġi mikri tul iż-żmien kollu. Għalhekk qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għal €600,000.

Id-dannu morali ġej minn ksur tal-jedd ta' proprjetà huwa anqas gravi minn dak ġej minn ksur ta' jeddijiet marbuta mal-ħajja jew mal-personalità, u għalhekk il-Qorti sejra tillikwidahom fis-somma ta' €500 biex jagħmlu tajjeb għall-frustrazzjoni u l-istat ta' inċertezza impost fuq ir-rikorrenti.

Spejjeż tal-perizja.

Fuq talba tar-rikorrenti, r-rapport tal-perit tekniku jkopri sa mis-sena 1975. Il-Konvenzjoni ġiet fis-seħħ b'effett mit-30 t'April 1987 u dan ai termini tal-Art. 7 tal-Kap 319. Għalhekk din il-parti tar-rapport li saret inutilment għandha tiġi sofferta minnhom. Il-kont tal-perit kien ta' €3,569.32.

Decide:

Għal dawn il-motivi, l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

(1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat safejn m'humiex kompatibbli ma' din is-sentenza.

(2) Tilqa' in parte l-ewwel talba u tiddikjara illi qed jiġu vjolati d-Drittijiet fundamentali tar-rikorrenti protetti taħt l-Artikolu 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet Umani.

(3) Tiċħad it-tieni u t-tielet talba.

(4) Tilqa' r-raba' talba u tiddikjara li l-provvedimenti tal-Kodiċi Ċivili, tal-Kap 69 tal-liġijiet u l-liġijiet kollha li jippermettu lis-soċjeta' intimata tibqa' tgawdi l-kirja konċessa lilha bil-kuntratt riċevut min-Nutar Pubbliku George Cassar fl-erbatax (14) t'Awwissu tas-sena elf disa' mija ħamsa u sebgħin (1975) kontra r-rieda tar-rikorrenti kisru d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, sas-sena 2021.

(5) Tilqa' l-ħames talba u tiddikjara li mis-sena 1987 sas-sena 2021 is-soċjeta' intimata baqgħet tgawdi l-kirja konċessa lilha bil-kuntratt riċevut min-Nutar Pubbliku George Cassar fl-erbatax (14) t'Awwissu tas-sena elf disa' mija ħamsa u sebgħin (1975) kontra r-rieda tar-rikorrenti mingħajr ma ħallset korrispettiv xieraq u adegwat, u li fih ir-rikorrenti ma kellhom ebda dritt t'azzjoni jew rimedju sabiex jirrevedu b'mod xieraq il-korrispettiv pagabbli lilhom, kienu qiegħdin jiġu vvjolati u miksura d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, preċitati.

(6) Tiċħad il-parti tas-seba' talba li permezz tagħha l-Qorti ntalbet tordna żgumbrament mill-fond de quo u minflok tordna u tiddikjara illi s-soċjeta`

intimata ma tibqax tistrieh fuq il-protezzjoni offerta lilha sa issa mill-Artikolu 1531D tal-Kapitolu 16 u l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

(7) Tilqa' in parte s-sitt, is-seba' u t-tmien talba billi tillikwida l-kumpens fis-somma ta' €600,000 danni pekunjarji u €500 danni mhux pekunjarji u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont hekk likwidat bl-imgħaxijiet legali tat-8% fis-sena mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat ħlief €1,000 mill-kont tal-perit tekniku li jitħallsu mir-rikorrenti.

Moqrija.

GRAZIO MERCIECA
IMĦALLEF