QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum il-Ġimgħa 26 t'April, 2024

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 451/2022 MH

Numru:

Anthony Cesareo f'ismu proprio u ghan-nom tal-assenti Noreen Burroughes Cesareo u Gordon Cesareo kif debitament awtorizzat b'zewg prokuri generali hawn annessi u mmarkati bhala Dokumenti X u Y; u Sonia Cauchi u b'digriet tas-6 ta' Marzu 2023 l-atti ġew trasfużi f'isem l-istess Gordon Cesareo, Noreen Burroughes Cesareo u Sonia Cauchi stante l-mewt ta' Anthony Cesareo

vs

Bella Luna Co. Limited (C13280) u l-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali ta' Anthony Cesareo pro et noe et tal-31 t'Awwissu 2022** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub –

1. *Illi r-rikorrenti huma lkoll proprjetarji tal-fond bin-numru* ***99A u 99B, Triq Borg Olivier, San Giljan,*** *liema fond huwa mikri lill-intimata Bella Luna Co. Limited ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

2. *Illi l-antekawza tar-rikorrenti ossia Carmelo Cesareo kien akkwista l-proprjeta' in kwistjoni permezz ta' kuntratt ta' divizjoni tat-2 ta' Settembru 1957 fl-atti tan-Nutar Dottor Giovanni Carmelo Chapelle li kopja tieghu hija hawn annessa u mmarkata bhala* ***"Dokument A"****. L-istess Carmelo Cesareo miet fil-11 ta' Marzu 1969 u l-wirt tieghu ddevolva fuq l-unici zewg uliedu Maria Vittoria sive Marlene Naudi u r-rikorrenti odjern Anthony Cesareo skond testment tat-18 ta' Jannar 1968 fl-atti tan-Nutar Dottor Giovanni Carmelo Chapelle.*

3. *Illi l-wirt ta' Carmelo Cesareo gie dikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' denunzja ta' successjoni tat-30 ta' Ottubru 1974 li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala* ***"Dokument B".***

4. *Illi Maria Vittoria sive Marlene Naudi mietet minghajr prole fis-26 ta' Settembru 2012 skond certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bhala* ***"Dokument C"*** *u l-wirt taghha ddevolva fuq r-rikorrenti odjerni Sonia Cauchi, Noreen Burroughes Cesareo u Gordon Cesareo, ahwa Cesareo, ulied ir-rikorrenti l-iehor Anthony Cesareo, b'dan illi nnominat lil zewgha Roberto Fortunato Naudi bhala usufruttwarju generali tal-assi ereditarji kollha taghha, u dan skond testment tat-13 ta' Settembru 2012 fl-atti tan-Nutar Dottor Hugh Grima, li kopja tieghu hija hawn annessa u mmarkata bhala* ***"Dokument D".***

5. *Illi b'dikjarazzjoni tal-15 ta' Marzu 2013 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon saret id-dikjarazzjoni causa mortis tal-mejta Maria Vittoria sive Marlene Naudi skond dokument hawn anness u mmarkat bhala* ***"Dokument E".***

6. *Illi Roberto Fortunato Naudi miet fis-16 ta' Dicembru 2014 skont skond certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bhala* ***"Dokument F".***

7. *Illi l-kirja in kwistjoni giet redatta minn Nutar Maurice Gambin bi skrittura tad-9 ta' Mejju 1977 li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala* ***"Dokument G"*** *fejn l-antekawza tar-rikorrenti ossia omm ir-rikorrenti Anthony Cesareo, u n-nanna paterna tar-rikorrenti l-ohrajn, ikkoncediet b'kera il-fond in kwistjoni versu kera ta' £m70.00c fis-sena ghall-ewwel hames snin, u versu £m100.00 fis-sena ghall-hames snin sussegwenti, £m130.00c fis-sena ghall-perijodu tat-tielet hames snin, u £m200.00c fis-sena ghall-perijodu sussegwenti.*

8. *Illi l-kirja kienet ghal perijodu ta' ghoxrin (20) sena u kellhom jaghlqu fit-8 ta' Mejju 1997, wara liema peijodu, jekk l-intimati jibqghu fil-kera, kellhom jhallsu £m1,000 fis-sena.*

9. *Illi l-intimati ma rrilaxxjawx il-fond lis-sidien, minkejja l-ftehim raggunt bejn il-partijiet, u kellhom wkoll id-dritt tat-twellija ai termini ta' klawzola 5 tal-istess ftehim hawn fuq referit.*

10. *Illi fil-frattemp, l-fond gie mwilli lil John Mahoney skond skrittura tas-7 ta' Gunju 1992, redatta minn Nutar Maurice Gambin, li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala* ***"Dokument H".***

11. *Illi skond ittra tas-6 ta' Awwissu 1984, il-kompjant Avukat Dottor Riccardo Farrugia, nforma lis-sid illi l-fond imsemmi rega' twella lil Emanuel Bajada.*

12. *Illi Emanuel Bajada rega' wella l-fond lil Yoris Limited (C756), u dan kif jirrizulta mil-Libro d'Amministrazione tar-rikorrenti,* ***"Dokument I"*** *hawn anness.*

13. *Illi Yoris Limited welliet il-fond lil Bella Luna Co. Ltd li giet registrata fit-13 ta' Novembru 1991, kif jirrizulta mill-Istatut Socjali tal-istess socjeta',* ***"Dokument J"*** *fejn id-diretturi / azzjonisti tal-istess socjeta', Dominic Cassar u Salvatore Schembri, akkwistaw il-kirja tal-fond in kwistjoni, u minn dak iz-zmien bdew jhallsu l-kera kif jirrizulta mill-istess Libro d'Amministrazione Dokument I.*

14. *Illi sussegwentement, id-diretturi u azzjonisti ta' Bella Luna Co. Ltd tbiddlu tul*

15. *iz-zmien, kif jirrizulta mill-istatut socjali tal-istess socjeta, waqt li d-direttur tal-kumpanija huwa John Zammit (K.I. 237648M), u qed jigi pprezentat kopja tal-Istatut Socjali hawn anness u mmarkat bhala* ***"Dokument K".***

16. *Illi ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta din il-kirja giet awtomatikament imgedda, u baqghat tigi hekk mgedda sena wara sena, u ai termini tal-Att X tal-2009 il-kera giet awmentata ghal €2,678.76c, u regghet oghliet ghal €3,080.56c fl-2011, €3,542 fl-2012, €4,292 fl-2013, u baqghat hekk tigi awmentata b'5% kull sena sa llum, ai termini tal-Ligi, biex b'hekk il-kera llum tammonta ghal €6,657.00c fis-sena.*

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

18. *Illi l-Artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi "sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri ... jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kundizzjonijiet ġodda tat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord" u l-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 jgħid li l-Bord li Jirregola l-Kera jista' jawmenta l-kera biss sa massimu li ma jeċċedix l-40% ta' kemm setgħet kienet il-kera ġusta tal-fond fl-4 ta' Awissu 1914. Skont l-Artikolu 2 ta' din l-istess Liġi, il-fond in kwistjoni jaqa' taht it-tifsira li l-liġi tagħti lill-kelma "ħanut" u għalhekk skont l-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 lanqas ma setghet issir talba għar-ripreża tal-fond mir-rikorrenti, u dan sakemm dahlu l-emendi tal-Att X tal-2009 li xorta huma lezivi tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem peress li huma tenwi.*

19. *Illi r-rikorrenti kienu f'impossibilità li jiehdu lura hwejjighom minhabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009, li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali taghhom stante li mhix qed jircievu kumpens gust u xieraq ghal hwejjighom u talli ma nzammx bilanc f'dawn il-ligijiet bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.*

20. *IIli l-valur lokatizju tal-fond fis-suq tul iz-zmien ken ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009.*

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

22. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc*

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

23. *Illi ghaldaqstant huma qed jipprocedu b'din il-kawza kostituzzjonali sabiex jiksbu r-rimedji kollha li huma intitolati ghalihom ghal-lezjoni tad-drittijiet taghhom.*

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

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

26. *Illi r-reġolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-uzu tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurżata lill-intimati inkwilini u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide 'Hutten-Czapska vs Poland' nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, 'Bitto and*

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

27. *Illi l-valur lokatizju tal-fond de quo in kwistjoni huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taht l Artikolu 1 u 14 tal-Protokol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto digà ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawzi surreferiti.*

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

29. *Illi ssir referenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali, Appell Nru. 47/2017/1 fl-ismijiet 'Louis Apap Bologna vs Avukat Generali et' fejn l-imsemmija Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta huwa bla effett*

fir-relazzjoni bejn r-rikorrent Apap Bologna bhala sid il-kera u l-intimati Flores bhala inkwilini, u ghalhekk l-intimati Flores ma jistghux jibqghu jinqdew b'dawk id-disposizzjonijiet tal-ligi bhala bazi legali ghal okkupazzjoni taghhom kontra r-rikorrent Apap Bologna.

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

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

Ghaldaqstant, r-rikorrenti jitolbu bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:-

I. Tiddikjara u Tiddeciedi illi fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol

tal-Konvenzjoni Ewropea maghmula parti mill-ligi ta' Malta bis-sahha tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta);

II. *Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fond* ***99A u 99B, Triq Borg Olivier, San Giljan****, a favur ta' Bella Luna Co. Limited (C13280) u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-Artikoli 3, 4, 6 u 9 tal-istess Kap. 69, u d-disposizzjonijiat tal-Att X tal-2009 u ligijiet ohra vigenti lledew d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.*

III. *Konsegwentement taghti dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti, u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali*

IV. *Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawza tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma giex kkreat bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet ohra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni.*

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

VI. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-ligi, bl-imghax*

legali tat-8% fis-sena mid-data tal-prezentata tal-kawza odjerna sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez kollha u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni."

Rat **ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat tat-23 ta' Settembru 2022**[1] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

1. *Illi permezz tar-rikors promotur, ir-rikorrenti qegħdin jallegaw li bl-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, partikolarment l-Artikoli 3, 4, 6 u 9, kif ukoll id-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u "liġijiet oħra viġenti" fir-rigward tal-fond bl-indirizz 99A u 99B, Triq Borg Olivier, San Ġiljan, huma ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom kif sanċit mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.*
2. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jridu jġibu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom għall-fond in kwistjoni.*
3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti jridu jġibu prova li l-kirja in kwistjoni f'dawn il-proċeduri hi verament imħarsa mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta*
4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti jridu jġibu prova dwar l-mandati allegatament mogħtija lil Anthony Cesareo u li dawn huma legalment validi sabiex titressaq l-azzjoni odjerna.*
5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll stante*

[1] Fol 88 et seq

li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali.

6. *Illi fi kwalunkwe każ, it-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.*
7. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll dan il-ksur jista' jissustixxi biss bejn it-30 ta' April, 1987 sal-31 ta' Mejju, 2021 u cioè mid-data massima stabbilita fl-Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta sa l-aħħar data qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, meta r-rikorrenti kellhom rimedju ai termini tal-Artikolu 4 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*
8. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjeż.

Rat **ir-risposta tas-soċjeta' ntimata Bella Luna Co. Ltd tat-2 ta' Diċembru 2022**[2] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

1. *Illi preliminarjament, is-socjeta' intimata m'hijiex il-legittimu kuntradittur tat-talbiet tar-rikorenti, anke ghaliex l-istess talbiet m'humiex diretti kontra l-istess socjeta' intimata u ghalhekk ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju, bl-ispejjez kontra r-rikorrenti;*

2. *Illi bla pregudizzju ghall-eccezzjoni preliminari suesposta u sussidjarjament, kwalunkwe azzjoni li tallega li legislazzjoni tirrizulta fi vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-bniedem, ma tista' qatt tigi diretta kontra individwi;*

[2] Fol 101 et seq

3. *Illi bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet suesposti u sussidjarjament, jekk jirrizultaw xi danni b'rizultat ta' xi legislazzjoni, dawn id-danni qatt ma jistghu jigu attribwiti lil jew jigu mitluba minghand is-socjeta' intimata; se mai, kwalsijasi talba ta' kumpens ghal danni, rizultanti minn legislazzjoni ghandha tintalab mill-Istat;*

4. *Illi bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet suesposti, fil-mertu, is-socjeta' intimata tgawdi titolu tajjeb ta' kera u dejjem hallset il-kera b'mod regolari, li dejjem giet accettata;*

5. *Is-socjeta' intimata m'ghandhiex tbati spejjez.*

6. *Salv eccezzjonijiet ohra li jistghu jitressqu skond il-ligi.*

Rat il-provi tal-partijiet u s-sottomissjonijiet magħmula.

Rat ir-relazzjoni tal-espert tekniku nkarigat minnha l-perit Ivan Giordano dwar il-valur lokatizju fis-suq tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni.

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Permezz tal-proċeduri odjerni r-rikorrenti bħala sidien tal-fond numru 99A u 99B, Triq Borg Olivier, San Ġiljan jallegaw li qed jinkisrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Dan b'riżultat tat-tħaddim tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjoni tal-liġijiet viġenti. Huma qed jitolbu rimedji li jagħmlu tajjeb għal tali vjolazzjoni.

Minn naħa tagħhom l-intimati, apparti eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, jirrespinġu l-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-mertu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Għal kull buon fini għalkemm fil-premessi tar-rikors promotur ir-rikorrenti allegaw ukoll ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom ai termini ta' artikoli oħra tal-Konvenzjoni, huma naqsu milli jressqu talbiet formali dwarhom u għalhekk il-Qorti mhijiex ser tieħu konjizzjoni tagħhom.

A. PROVI

Mill-atti jirriżulta li –

1. **Ir-rikorrenti Sonia Cauchi**[3] xehdet fost oħrajn dwar il-provenjenza tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond. Tat ukoll dettalji dwar fatti marbuta mal-kirja in kwistjoni u spjegat ir-raġunijiet li wassluhom sabiex jintavolaw il-proċeduri odjerni.

2. Il-fond 99A u 99B ġie oriġinarjament mikri mill-antekawża tar-rikorrenti Maria Vittoria Cesareo lil ċerta Mary Barbara permezz ta' **skrittura privata datata 9 ta' Mejju 1977**[4]. Il-fond ġie mikri bħala żewġt iħwienet taħt diversi pattijiet u kundizzjonijiet fosthom li –

[3] Fol 8 et seq
[4] Fol 41

- Il-ħwienet qed jinkrew biex jintużaw bħala Cafeteria u għall-bejgħ tal-wines and spirits;
- Il-ħwienet kienu f'dak il-mument separati minn xulxin strutturalment u ma seta' jsir ebda tibdil strutturali ħlief bil-kunsens bil-miktub tas-sid;
- Il-kirja kienet għal 20 sena mid-data tal-iffirmar tal-ftehim u kwindi kellha tagħlaq fit-8 ta' Mejju 1997;
- Il-kera kellha tkun ta' €2,329.37 (Lm1,000) fis-sena b'dana li kellhom jitħallsu biss €163.05 (Lm70) fis-sena ghall-ewwel hames snin, imbagħad €232.93 (Lm100) fis-sena ghall-hames snin sussegwenti, €302.81 (Lm130) fis-sena ghall-perijodu tat-tielet hames snin, u €465.87 (Lm200) fis-sena matul l-aħħar ħames snin. Jekk l-inkwilini jibqgħu fil-fond wara dak il-perjodu, il-kera kellha tkun ta' €2,329.37 (Lm1,000) fis-sena;
- L-inkwilin seta' liberament jikri lil terzi.

3. Kif jirriżulta mid-dokumenti preżentati mir-rikorrenti, matul is-snin il-fond ġie mwelli diversi drabi sakemm finalment il-kirja għaddiet għand is-soċjeta' ntimata[5];

4. Xehed **John Zammit**[6] dwar il-kirja tas-soċjeta' ntimata Bella Luna Co Ltd. Huwa qal li fl-1998 kera l-fond mingħand is-soċjeta' ntimata li minn naħa tagħha kienet tikri mingħand Anthony Cesareo. Sussegwentement ix-xhud xtara l-ishma tas-soċjeta' ntimata fis-sena 2006. Minn hemmhekk huwa baqa' jħallas il-kera direttament lis-sidien. Xehed li l-fond jintuża bħala uffiċċju u bħalissa fih hemm *estate agent*. Spjega wkoll dwar il-ħsarat li huma sofrew minkejja xogħlijiet ta' rinnovar meta kien hemm ingress ta' ilma.

[5] Fol 45 et seq
[6] Fol 181 et seq u fol 340 et seq

5. Ġie preżentat mir-rikorrenti rapport datat 24 ta' Frar 2023 tal-perit ex parte M'Louise Caruana Galea[7] permezz ta' liema hija tat lill-fond b'potenzjal kummerċjali il-valur ta' €200,000 u l-valur lokatizju ta' €10,200 fis-sena[8];

6. Fir-relazzjoni tiegħu **l-espert tekniku nkarigat mill-Qorti l-perit Ivan Giordano** spjega l-konstatazzjonijiet li għamel fuq il-post waqt l-aċċess li sar. Huwa elenka wkoll il-valur lokatizju annwali tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq ħieles fil-perjodu mill-1997 sas-sena 2022.

7. Ma sarux domandi in eskussjoni lill-perit Giordano.

Issir referenza għall-**artikolu 681 tal-Kap 12** jipprovdi hekk –

"Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha."

Jiġi sottolineat li l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizzat. Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiż fil-15 ta' Mejju 2014**[9] -

*"Fis-sentenza tagħha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawża "**Calleja vs Mifsud**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata

[7] Fol 154 et seq

[8]

[9] Rik 988/08

li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.

*In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' tagħmlu b' mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("***Grima vs Mamo et noe***" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

*Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "***Cauchi vs Mercieca***" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "***Saliba vs Farrugia***" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "***Tabone vs Tabone et***" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "***Calleja noe vs Mifsud***" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `***Attard vs Tedesco et***` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u "***Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et***" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).*

*Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta` lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta` periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" – ("***Bugeja et vs Muscat et***" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Ġunju 1967)."*

Fid-dawl ta' dan kollu suespost isegwi li għalkemm Qorti mhijiex marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta' rapport peritali redatt fuq inkarigu minnha mogħti, madankollu hija m'għandhiex b'mod leġġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabbad apposta mill-Qorti biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni mhumhiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit inkarigat Ivan Giordano fir-relazzjoni peritali tiegħu li mhumhiex korretti, ġusti u raġjonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija tiddeċiedi li tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet.

B. EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI

1. Fit-tieni u t-tielet eċċezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat jissolleva l-punt li r-rikorrenti għandhom iġibu prova adegwata tat-titolu tagħhom fuq il-fond mertu tal-kawża kif ukoll il-prova li l-fond in kwistjoni huwa suġġett għal kirja protetta ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Fl-ewwel lok, kif ġie sottolineat minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** :-

"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et****). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

Dwar il-prova tat-titolu l-Qortu hija sodisfatta li din saret. Kif jirriżulta mix-xhieda ġuramentata tar-rikorrenti Sonia Cauchi u d-dokumenti notarili annessi mar-rikors promotur, il-provenjenza tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-proprjeta' mertu tal-kawża ġiet murija.

Infatti, fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat iddikjara li m'huwhiex jinsisti aktar fuq din l-eċċezzjoni.

Dwar il-prova li l-kirja hija suġġetta għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta l-Qorti tqis li l-kirja hija waħda li saret bi skrittura privata qabel l-1995 u għalhekk hija meqjusa bħala waħda regolata mill-Kap 69. Għal kull buon fini jiġi nnutat li fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat jirreferi għall-artikolu 1498 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u jargumenta li fil-fehma tiegħu l-fond messu ġie konċess taħt it-titolu ta' ċens in vista tal-mod kif inhu redatt il-ftehim.

Madankollu l-Qorti tqis li dan l-argument ma jreġix fiċ-ċirkustanzi u hija ser timxi ma' dak maqbul bil-miktub fl-iskrittura tal-kera . Kwindi l-fond ser jiġi meqjus bħala wieħed protett ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Qorti sejra għalhekk tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' dawn l-eċċezzjonijiet.

2. Fir-raba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat ġie sollevat il-punt li r-rikorrenti għandhom iġibu l-prova dwar il-mandati allegatament mogħtija lil Anthony Cesareo u li dawn huma legalment validi sabiex titressaq l-azzjoni odjerna.

Dwar din l-eċċezzjoni jiġi nnutat li fir-rikors promotur kien ġie ndikat fl-okkju li Anthony Cesareo kien ingħata żewġ prokuri ġenerali u li dawn kienu annessi mal-istess rikors. Jirriżulta li dawn il-prokuri ma' ġewx fil-fatt annessi mar-rikors promotur.

Il-Qorti tinnota pero' li l-Avukat tal-Istat ma baqax jinsisti għal din il-prova fil-kors tal-proċeduri. Fi kwalunkwe każ, waqt is-seduta tas-6 ta' Marzu 2023, ir-rikorrenti kienu talbu korrezzjoni fir-rikors promotur fejn ir-rikors kellu jaqra bħala "Rikors ta' Gordon Cesareo (KI 616663M), Sonia Cauchi (K.I. 180670M) u Noreen Cesareo (K.I. 0338967M)". Il-Qorti laqgħet dik it-talba ai termini tal-artikolu 175 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta fin-nuqqas t'oppożizzjoni tal-partijiet. Inoltre, mal-mewt ta' Anthony Cesareo, l-atti ġew trasfużi f'isem ir-rikorrenti l-oħra msemmija.

L-eċċezzjoni hija għalhekk sorvolata u l-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

3. Skont **l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjeta' ntimata** jiġi argumentat li hija m'hijiex leġittimu kontradittur għat-talbiet tar-rikorrenti anke għaliex it-talbiet mhumhiex diretti kontra tagħha. Hija qed titlob li tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju.

Il-Qorti tirrileva li huwa minnu li r-rikorrenti qed jattakkaw leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat, u mhux ċittadini privati, li jġorr ir-responsabbilta' u jirrispondi għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-parti leża.

Madankollu, peress li l-mertu tal-proċeduri odjerni huwa proprju l-fond li tiegħu s-soċjeta' ntimata hija nkwilina, il-konsegwenzi ta' tali proċeduri fl-eventwalita' li jintlaqgħu it-talbiet tar-rikorrenti jistgħu jaffetwaw direttament lill-istess intimata. Dan partikolarment fid-dawl tar-rimedji kif mitluba fit-tielet talba. Dan kollu jnissel l-interess ġuridiku meħtieġ sabiex is-soċjeta' ntimata tkun parti mill-kawża u tiddefendi l-pożizzjoni tagħha *qua* nkwilina tal-fond.

Il-Qrati nostrali sabu liċ-ċittadin privat igawdi minn legittimita' passiva fir-rigward.

F'dan il-kuntest il-Qorti tirreferi għall-każ **Josephine Azzopardi pro et noe et vs L-Onorevoli Prim Ministru et (Rik Kost 85/14) deċiż fit-28 ta' Settembru 2017** fejn ingħad hekk:

"Il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-25 ta` Frar 2016 fil-kawża ***Rose Borg vs Avukat Ġenerali et****. Hemm kienet trattata eċċezzjoni simili.*

Il-Qorti qalet hekk :-

"Illi l-Qrati tagħna ppronunzjaw ruħhom f`diversi okkażjonijiet dwar il-leġittimita` passiva ta` persuni privati li jkunu ċċitati f`kawżi ta` indoli kostituzzjonali u konvenzjonali.

Fil-każ fl-ismijiet ***Joseph Abela v. Onor.Prim`Ministru et*** *(Kost. 7 ta` Diċembru 1990) ġie ribadit li :*

"F`kawżi ta` natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontradittur ta` dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma, direttament jew indirittament, responsabbli għall-kummissjoni jew omissjoni ta` xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li ghall-omissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni tal-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta` dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala` fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja."

Iżda kif anke gie ribadit mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ***Partit Nazzjonalista et v Kummissjoni Elettorali et****. (29 ta` Mejju 2015) "Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u ma jistgħux jitqisu illi jeskludu kategoriji oħra. "*

Proprju f`każijiet li jikkonċernaw l-istess materja bħal dik in disamina, ad eżempju fil-każ fl-ismijiet* ***Raymond Cassar Torreggiani et. v AG et*** *(22 ta` Frar 2013) iċċitat mir-rikorrenti, il-Qorti Kostituzzjonali irriteniet hekk:

"(11) ... biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma nteressati fil-kawża. B`hekk tiġi assigurata kemm jista` jkun l-effikaċita` tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li

jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta` ripetizzjoni ta` proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f`ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa` integru mill-mument li jieħdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti (App.Ċiv. ***Joseph Borg v. Francis Vassallo*** *[2000] Vol.LXXXIV.II.42;App.* ***C. Zahra De domenico v. Zahra Dedomenico*** *15.01.1992)"*

- omissis-

" [13] Mill-premess għandu jirriżulta ċar li l-intimati konjugi Tabone, bħala inkwilini tal-fond de quo, u tenut kont tal-fatt li proprju l-inkwilinat tagħhom jifforma l-mertu tal-kawża odjerna, għandhom interess ġuridiku u għalhekk ikunu parteċipi fil-kawża li jista` jkollha effetti legali anke fuqhom"

Dan il-ħsieb ġie ripetut mill-istess Qorti Kostituzzjonali fil-każ fl-ismijiet ***Sam Bradshaw et v l-AG et.*** *(6 ta` Frar 2015):*

"Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mat-teżi li, ladarba l-każin aġixxa skont il-liġi, allura m`għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi applikata minnu jew jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffetwaw lill-każin stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b`liġi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f`dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integrita` tal-ġudizzju. Il-każin bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f`din il-kawża peress li l-meritu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huwa leġittimi kuntradittruri." (ara wkoll ***Cedric Mifsud nomine v Avukat Ġenerali et.***

*-Q.K. 31 ta` Jannar 2014;* ***Perit Joseph Barbara v On.Prim`Ministru*** *-Q.K. 31 ta` Jannar 2014).*

Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrenti huwa dirett lejn iċ-ċaħda tad-dritt tagħha ta` użu u tgawdija tal-proprjeta` tagħha in kwantu li dan hu b`effett tal-artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap 158 u tal-liġijiet viġenti. Fost ir-rimedji mitluba hemm wkoll dak tal-iżgumbrament tal-intimat Carmel Gatt. Għalhekk filwaqt li taqbel li l-intimat m`għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi imsemmija, jew anke li jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffetwawh stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b`liġi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f`dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integrita` tal-ġudizzju. L-intimat bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f`din il-kawża peress li l-mertu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huwa leġittimu kuntradittur."

Din l-eċċezzjoni sejra għalhekk tiġi miċħuda.

Ċ. <u>MERTU</u>

Fl-ewwel żewġ talbiet ir-rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara li fiċ-ċirkustanzi tal-każ, fil-konfront tagħhom l-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjoni tal-liġijiet viġenti qed jinkiser id-dritt għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom kif protett taħt l-ewwel Artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

L-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk –

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

Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku ġu bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

*Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex* ***jikkontrolla l-użu tal-proprjeta`*** *skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.".*

Sostanzjalment l-Istat jargumenta fost l-oħrajn li skont il-*proviso* tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

Ingħad hekk in materja fil-każ **Agnes Gera de Petri Testaferrata vs Avukat Ġenerali deċiż fit-28 ta' Mejju 2019** –

"Skont is-sentenzi tal-Qorti ta' Strasburgu: 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 vs the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98; Beyeler vs Italy, (GC), no. 33202/96, §98, ECHR 2000-I; Saliba vs Malta, no. 4251/02, §31, 8 November 2005).

Ġie deċiż diversi drabi ritenut li -

rent-control schemes and restrictions on the 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". (ara Hutten-Czapska v. Poland (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u Bittó and Others v. Slovakia, no.30255/09, § 101, 28 January 2014).

Skont dan l-artikolu kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipji ta` (i) llegalita, (ii) għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) bilanċ ġust.

Illi f'dan l-każ ir-rikorrenti mhux qed jikkontestaw il-legalita' tal-att (Kap. 69 u l-emendi tat-2009) u lanqas il-leġittimita' tal-iskop tal-liġi imma prinċipalment l-ilment huwa dwar in-nuqqas ta' bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-jedd tas-sid fit-tgawdija tal-possedimenti tiegħu.

Ir-rikorrenti ssostni li l-bank intimat m'għandux bżonn ta' ebda protezzjoni mill-istat sabiex jissalvagwardja l-posizzjoni finanzjarja tiegħu u ma jikkwalifikax bħala każ soċjali li ma jinsabx f'posizzjoni li jħallas kera xieraq skond is-suq.

*Hu evidenti li f'dan il-każ li l-interess pubbliku mhuwiex immirat at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ara kazijiet **Attard Cassar vs Malta** u **Bradshaw vs Malta**). Pero' ġie deċiż ukoll li 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 (ara **G vs Austria** *no. 12484/86, Com. Dec., 7 June 1990). Għalhekk il-prinċipji fuq stabiliti dwar l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma japplikawx bl-istess mod fil-każ ta' social housing u ażjendi kummerċjali (ara* **Bradshaw vs Malta***, § 77). Din id-differenza se jittieħed in konsiderazzjoni meta l-Qorti tiġi biex tilliwida l-kumpens li jista' jkun dovut lir-rikorrenti għal ksur tad-drittijiet tagħha.*

Ma huwiex kontestat illi l-istat għandu s-setgħa li jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' fl-interess pubbliku, u ma huwiex kontestat ukoll illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, saru fl-interess pubbliku. Iżda l-istat irid jissodisfa lill-organu ġudizzjarju li fil-każ konkret ikun inżamm dak l-element ta' bilanċ jew proporzjonalita` bejn l-għan li jkun irid jintlaħaq fl-interess pubbliku min-naħa u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali ta' l-individwu min-naħa l-oħra. Illi pero' l-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għaliex altrimenti ma jiġiex sodisfatt l-element ta' proporzjonalita'.

(......)

L-intimati ssottomettew li r-rikorrenti ma tista' tallega l-ebda vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 billi l-posizzjoni legali tagħha ġiet miljorata minn dak li kien prospettabbli meta saret il-kirja de quo. Jgħid li ġie stabbilit mekkaniżmu għall-awment perjodiku tal-kera u għal dak li jirrigwardja kirjiet kummerċjali tali kirjiet jintemmu awtomatikament fis-sena 2028 u dan skont l-Artikolu 1531I tal-Kap. 16.

Illi mill-atti jirriżulta li l-kirja kienet skadiet fit-2007 u l-intimat Bank baqa' jokkupa l-fond abbażi tal-liġi Artikolu 1531D. Il-kirja kienet tiġġedded bil-liġi u r-rikorrenti ma setgħetx tirriprendi l-pussess tal-fond ħlief wara ċertu żmien.

Inoltre hija ma setgħet tiffissa l-kera ġusta u xieraq għal-fond bil-prezzijiet tas-suq u avvolja daħlet in vigore l-liġi fil-2009.

Rigward l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 il-Qorti tirrileva li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti billi dawn l-emendi ma humiex biżżejjed ladarba l-awment qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, u dan minħabba r-restrizzjoni kontemplata fl-Artikolu 4(2) tal-Kap. 69. Għalkemm bl-emendi li daħlu bl-Att X tal-2009 kien hemm awment fil-kera, u dan l-awment xorta waħda ma jirriflettix fl-għadd tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż.

L-Artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi għal żieda ta' 5% fuq il-kera tas-sena ta' qabel jekk ma jkunx hemm qbil u jekk ma jkunx hemm regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli. Jirriżulta fil-każ odjern li r-regolamenti qatt ma saru u li l-partijiet qatt ma waslu fuq qbil bejniethom dwar l-awment fil-kera. Ir-rikorrenti ssostni li għalkemm l-għan tal-leġislatur kien li ssir ġustizzja mas-sid effettivament din l-liġi ma leħqitx l-għan tagħha u ma offrietx bilanċ ġust.

Inoltre, skont l-Artikolu 1531I tal-Kodiċi Ċivili, il-possibilita' li r-rikorrenti tieħu lura l-fond tagħha tiskatta wara 20 sena dekorribbli mis-sena 2008 u għalhekk illum għad fadal 9 snin oħra sabiex hi tkun fil-pożizzjoni li tirriprendi l-post. Sadanittant hija tibqa' kostretta għal dan iż-żmien li baqa' li tirċievi l-kera tenwa bħal ma qed idaħħal fil-preżent u tibqa' jġorr piż eċċessiv u sproporzjonat.

Il-Qorti tirreferi għad-deċiżjoni tal-ECHR fil-każ ta`* ***Zammit and Attard Cassar vs Malta*** *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.

(......)

Valutazzjoni tal-proprjeta'

(.......)

Stante li hemm din id-diskrepanza qawwija bejn il-valur lokatizju fis-suq ħieles tal-proprjeta' in kwistjoni u l-kera li effettivament tista' tirċievi ir-rikorrenti skond il-liġi viġenti, għandu jirriżulta li l-istess rikorrenti qed iġorru piż eċċessiv fir-rigward. Għalhekk il-prinċipju tal-proporzjonalita' fuq indikat mhux qed jinżamm fil-konfront tar-rikorrenti konsegwentement qed jiġi leż id-dritt fundamentali tagħha għall-protezzjoni kif sanċit fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja."

Fil-każ **Marco Bugelli et vs Avukat Ġenerali et deċiż fid-9 ta' Mejju 2022** din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk -

"Għalhekk, minkejja li l-Istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, billi l-ammont ta' kera dovut bil-liġi bl-applikazzjoni tal-artikolu 1531D tal-Kap. 16 huwa tant baxx meta mqabbel mal-valur lokatizju, ma jistax jingħad li r-rikorrenti qegħdin jingħataw kumpens adegwat għat-tfixkil sostanzjali fid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Huwa prinċipalment dan il-fattur li, fil-fehma tal-Qorti, jitfa' a 'disproprotionate and excessive burden' fuq is-sidien.

Mhux kontestat li l-indħil kien wieħed legali u magħmul b'għan leġittimu, iżda kif diġà kellha l-opportunità li tispjega din il-Qorti, maż-żmien l-eżigenzi tal-pajjiz inbidlu. Il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż minn meta ġew fis-seħħ id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 żviluppat sal-lum u allura naqas l-estent tal-interess ġenerali għall-protezzjoni ta' intrapriżi kummerċjali, u konsegwentement, in-necessità tal-miżuri opportuni taħt l-Ordinanza u l-Kap. 16 fl-interess pubbliku.

Fuq kollox, kif qalet il-Qorti Kostituzzjonali fik-każ fl-ismijiet Louis Apap Bologna et vs Avukat Ġenerali et, tas-27 ta' Ottubru 2021:

"...f'kirjiet kummerċjali m'hemmx l-element soċjali li hemm f'kirjiet ta' bini għal skop ta' residenza. Għalhekk l-element ta' interess ġenerali hu ferm inqas."

Inoltre, għalkemm l-artikolu 1531I tal-Kap. 16 jagħti l-possibilità lir-rikorrenti jirriprendu l-fond tagħhom fis-sena 2028 (ċioè sitt 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.

B'żieda ma' dan diġà r-rikorrenti ilhom snin b'idejhom marbutin ma jistgħux jitolbu dik il-kera mingħand l-inkwilini li jidhirlhom huma u fuq kollox m'għandhom l-ebda ċertezza li l-kirja ser tintemm fis-sena 2028 mingħajr indħil ulterjuri mill-Istat."

Fid-dawl ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali l-Qorti tagħmel is-segwenti kunsiderazzjonijiet għall-fini tal-każ odjern –

1. Huwa paċifiku u aċċettat minn ġurisprudenza kostanti li l-Istat għandu d-dritt u l-obbligu li jippromulga l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Infatti l-Istat għandu f'idejh diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieg fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Madankollu, fit-tħaddim ta' din id-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu li jipproteġi kategorija ta' persuni (utilisti ta' fondi għal fini tal-każ tal-lum) huwa xorta m'għandux il-*mano libera* li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' kategorija ta' persuni oħra (sidien ta' dawk il-fondi għal fini tal-każ tal-lum).

Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jġorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija;

2. Jiġi sottolineat ukoll li anke jekk il-valur tal-kera stabbilit mill-liġi mhux bilfors ikun daqs kemm irendi s-suq ħieles, id-differenza bejniethom m'għandhiex tkun tali li tgħabbi lis-sidien b'piż sproporzjonat u eċċessiv għax altrimenti ma jkunx qiegħed jinżamm bilanċ xieraq bejn l-esigenzi tal-interess ġenerali tal-komunita` u l-bżonn li jiġu protetti d-drittijiet fundamentali tal-persuni għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom;

3. Sabiex tasal għall-konklużjonijiet tagħha fir-rigward, il-Qorti sejra tagħmel eżerċizzju komparattiv bejn il-valur lokatizju fis-suq ħieles tal-fond in kwistjoni kif stabbilit mill-perit tekniku u l-kera effettivament imħallsa mis-soċjeta' ntimata għall-perjodu mill-1997 sal-2022. Jiġi nnutat li filwaqt li r-relazzjoni tal-perit Giordano tagħti valur lokatizju komplessiv għall-fond, is-soċjeta' ntimata kienet tħallas il-kera separatament għall-fond 99A u 99B kif jirriżulta miċ-ċekkijiet[10] u mill-kotba tal-kera esebiti[11];

4. Skont ir-rapport tal-Perit tekniku tal-Qorti Ivan Giordano, it-total tal-kera li l-proprjeta' 99A u 99B setgħet tattira skont is-suq ħieles mit-8 ta' Mejju 1997 sal-31 ta' Diċembru 2022 huwa dan -

Mit-8 ta' Mejju 1997 sal-31 ta' Diċembru 1999 - **€6,291.44**

Mill-2000 sal-2002 - **€8,382.36**
Mill-2003 sal-2005 - **€10,938.96**
Mill-2006 sal-2008 - **€16,429.41**
Mill-2009 sal-2011 – **€16,764.69**
Mill-2012 sal-2014 – **€15,549.24**
Mill-2015 sal-2017 – **€17,435.10**

[10] Fol 56 u 59
[11] Fol 194 et seq

Mill-2018 sal-2020 - **€25,901.46**

Sena 2021 - **€9,108.82**

Sena 2022 - **€9,500**

TOTAL: €136,301.48

5. It-total tal-kera mħallsa mis-soċjeta' ntimata Bella Luna Company Limited fuq il-proprjeta' 99A mit-8 ta' Mejju 1997 sal-31 ta' Diċembru 2022 huwa dan[12] -

Sena 1997 (pro-rata) - **€755.91**

Mill-1998 sal-2009 - €1,164.68 x 12 = **€13,976.16**

Sena 2010 - **€1,339.38**

Sena 2011 - **€1,540.28**

Mill-2012 sal-2013 - **€3,675.41**[13]

Sena 2014 - **€2,199.69**

Sena 2015 - **€2,309.67**

Sena 2016 - **€2,425.15**[14]

Sena 2017 - **€2,546.40**

Sena 2018 - **€2,673.71**

Sena 2019 - **€2,807.39**

Sena 2020 - **€2,947.76**

Sena 2021 - **€3,095.15**

---

[12] Fol 194 et seq, fol 262 et seq u fol 314 et seq

[13] Inkluż żieda ta' €132.77 bħala kera għall-perjodu mis-16 ta' Mejju sas-16 ta' Novembru 2013 a fol 210

[14] Jiġi osservat ukoll li xi drabi l-irċevuta fil-ktieb tal-kera 99A kienet tirreferi għal 99B u vice-versa

Sena 2022 - **€3,169.91**

Total: €45,461.97

6. It-total tal-kera mħallsa mis-soċjeta' ntimata Bella Luna Company Limited fuq il-proprjeta' 99B mit-8 ta' Mejju 1997 sal-31 ta' Diċembru 2022 huwa dan[15] -

Sena 1997 (pro-rata) - **€755.91**

Mill-1998 sal-2009 - €1,164.68 x 12 = **€13,976.16**

Sena 2010 - **€1,339.38**

Sena 2011 - **€1,540.28**

Mill-2012 sal-2013 - **€3,675.41**[16]

Sena 2014 - **€2,199.69**

Sena 2015 - **€2,309.67**

Sena 2016 - **€2,425.15**

Sena 2017 - **€2,546.40**

Sena 2018 - **€2,673.71**

Sena 2019 - **€2,807.39**

Sena 2020 - **€2,947.76**

Sena 2021 - **€3,095.15**

Sena 2022 - **€3,169.91**

---

[15] Fol 224 et seq, fol 283 et seq u fol 323 et seq

[16] Inkluż żieda ta' €132.77 bħala kera għall-perjodu mis-16 ta' Mejju sas-16 ta' Novembru 2013 a fol 238

Total : €45,461.97

TOTAL ta' kera mħallasa mis-soċjeta' Bella Luna Co Ltd fuq il-fond 99A u 99B huwa ta'- €90,923.94.

Dan ifisser li meta jiġi mqabbel l-ammont ta' kera ta' **€90,923.94** effettivament imħallsa għall-perjodu msemmi mat-total tal-valur lokatizju ta' **€136,301.48** kif stmat mill-perit tekniku Ivan Giordano, allura jirriżulta li s-soċjeta' intimata ħallset aktar minn 66% ta' dak stmat mill-perit Giordano.

Dan kollu diġa' jpoġġi dubju serju fuq l-allegazzjoni tar-rikorrenti li huma sofrew piż sproporzjonat fid-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' stante li m'hemmx distakk daqshekk qawwi kif allura pretiż minnhom bejn iċ-ċifri imsemmija u għalhekk il-Qorti diffiċilment tirriskontra l-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom.

Iżda l-Qorti lanqas ser tieqaf hawn. Jiġi sottolineat li meta f'każijiet ta' din in-natura b'rabta ma' kirjiet kummerċjali l-Qrati jagħtu kumpens għal ksur ta' drittijiet fundamentali, mill-istimi tal-valuri lokatizji tal-periti tekniċi jnaqqsu 20% minħabba l-għan leġittimu tal-liġi u ulterjorment 20% oħra sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi r-rikorrenti kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku.

Infatti ingħad hekk fil-każ **Peter Bonnici pro et noe vs Emanuel sive Noel Pace et deċiż fil-31 ta' Mejju 2022 –**

*"F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Marshall and Others vs Malta** deċiża fil-11 ta' Frar 2020 fejn proprju ġie dikjarat illi fejn jirrigwarda kirjiet kummerċjali protetti bil-Kap 69 huwa prattikament ineżistenti l-iskop leġittimu fl-interess pubbliku:*

"It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind 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, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleriv. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). 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 (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)....

Dwar l-interess pubbliku jew ġenerali f'liġi li l-għan tagħha huwa li tipproteġi kirjiet kummerċjali intqal hekk:

"..... l-protezzjoni ta' kirjiet kummerċjali hija fl-interess kemm tal-intrapriżi kummerċjali u kemm tal-konsumaturi u hija ntiża sabiex tgħin u tissalvagwardja l-ekonomija tal-pajjiż. L-ewwel Qorti kkonsidrat ġustament ukoll illi l-leġittimita` ta' din il-miżura bdiet tonqos mal-medda tas-snin, fid-dawl tal-iżvilupp ekonomiku u soċjali tal-pajjiż u illi l-fatt li dawn il-miżuri m'humiex intiżi għall-protezzjoni ta' akkomodazzjoni soċjali huwa fattur relevanti għal-likwidazzjoni tal-kumpens dovut."

Fir-rigward tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji dwar fondi kummerċjali f'kawżi ta' indoli kosituzzjonali ġie dikjarat fl-istess sentenza illi:

22. Il-Qorti tagħraf illi f'dan il-każ il-miżura in kwistjoni ma kinitx intiża għall-protezzjoni ta' akkomodazzjoni soċjali u s-salvagwardja ta' nies vulnerabbli minn homelessness. Il-Qorti tagħraf ukoll illi kif sewwa osservat l-ewwel Qorti, l-interess ġenerali li kien jiġġustifika l-protezzjoni tal-kirjiet kummerċjali naqas

maż-żmien. Għaldaqstant, in vista ta' dan kollu l-Qorti tqis illi r-rata ta' tnaqqis minħabba l-għan leġittimu tal-liġi f'dan il-każ għandha tkun ta' ċirka 20% u mhux 30% kif stabbilit fis-sentenza appena ċitata...."

B'żieda ma' dan, kif qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ **Av. Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et deċiż fl-4 ta' Mejju 2022** għandu jkun hemm –

"tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

Applikat għall-każ tal-lum, meta mill-ammont ta' €136,301.48 jitnaqqas 20% iċ-ċifra tiġi €109,041.19 u meta jerġa jitnaqqas 20% ieħor iċ-ċifra tinżel għal €87,232.95. **Kwindi fi kwalunkwe każ ir-rikorrenti xorta ma jkunu ntitolati għal ebda kumpens għax meta mis-somma ta' €87,232.95 wieħed jnaqqas is-somma ta' €90,923.94 kera ġia mħallsa allura, jirriżulta li tħallset is-somma ta' €3,690.99 kera aktar mis-soċjeta' ntimata minn dak il-kumpens innifsu!**

Għaldaqstant tħares minn fejn tħares lejha, l-azzjoni tar-rikorrenti ma tistax tirnexxi u konsegwentement it-talbiet tagħhom ser jiġu miċħuda.

L-eċċezzjonijiet tal-intimati sejrin jintlaqgħu ħlief safejn inkompatibbli ma' dak deċiż.

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

1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat enumerati tnejn, tlieta u erbgħa filwaqt li tilqa' l-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu ħlief safejn inkompatibbli ma' dak deċiż;

2. Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjeta' ntimata Bella Luna Company Ltd Tilqa' l-eċċezzjoni numru ħamsa filwaqt li tilqa' l-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħha ħlief safejn inkompatibbli ma' dak deċiż;

3. Tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Onor. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Maraya Aquilina
Dep. Reġ.