QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Tletin (30) ta' Jannar 2025

Rikors Numru 62/2022 FDP

Fl-ismijiet

Avukat Dottor Victor Bugeja (K.I. 44963G), Joseph Bugeja (K.I. 37362G), Josette Grillage (K.I. 13367G) u Paul Bugeja (K.I.)

vs

Avukat tal-Istat

u

Anton Mercieca u Doris Cremona u, b'digriet tal-5 ta' April 2024, ġew kjamati fil-kawża James Mercieca u Charmaine Farrugia

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors datat 1 ta' Frar 2022, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

   i. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond kummerċjali ossia l-ħanut 'Ta' Karmena', numru dsatax (19), li jinsab ġewwa Triq is-Suq, magħrufa wkoll Pjazza San Ġorġ, Rabat, Għawdex, li huma akkwistaw mill-assi ereditarji tal-mejta Nicolina Bugeja li mietet fis-6 ta' Ottubru 1998 skond ċertifikat tal-mewt anness u mmarkat '**Dok. A**', u li dan il-ħanut għadda għand ir-rikorrenti b'legat imħolli lilhom skond l-aħħar testment tagħha hawn anness **'Dok B, C** u **D"**.*

   ii. *Illi il-fond ġie debitament iddikjarat b'żewġ atti causa mortis, ossia' b'kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Gafa datat 5 ta' April*

*1999, anness u mmarkat '**Dok. E'** u b'kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Mariosa Grech datat 6 ta' Mejju 1999, anness u mmarkat **'Dok. F'.***

iii. *Illi l-ħanut hawn fuq imsemmi huwa ħieles minn kull ħlas ta' ċens, iżda kien eventwalment inkera lill-missier l-intimati Anton Mercieca u Doris Cremona ħafna snin qabel is-sena 1995 mingħajr kuntratt, u għalhekk kien igawdi l-protezzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

iv. *Illi peress illi l-kirja tal-imsemmi ħanut saret bil-fomm u mhux b'kuntratt miktub, il-kera titħallas kull sena u għal kull sena tinħareġ irċevuta tal-kera.*

v. *Illi għalhekk skond l-irċevuti tal-kera maħruġa maż-żminijiet jirriżulta li l-kirja tiskadi fit-13 ta' Ottubru ta' kull sena, imma ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-kirja ġiet awtomatikament imġedda u baqgħet tiġi hekk imġedda sa llum, ai termini tal-Liġi.*

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

vii. *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' taħt it-tifsira li l-liġi tagħti lill-kelma "ħanut" u għalhekk skont l-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 lanqas ma setgħet issir talba għar-ripreża tal-fond mir-rikorrenti, u dan sakemm daħlu l-emendi tal-Att X tal-2009 li xorta huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem peress li huma tenwi.*

viii. *Illi r-rikorrenti kienu f'impossibilità li jieħdu lura ħwejjiġhom minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009, li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tagħhom stante li mhix qed jirċievu kumpens ġust u xieraq għal ħwejjiġhom u talli ma nżammx bilanċ f'dawn il-liġijiet bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.*

ix. *Illi dan il-fond ilu mikri lill-intimati u l-ġenituri tagħhom għal aktar minn ħamsin sena versu l-kera miżera ta' Lm 16 fis-sena u baqa' hekk sa' sena 2010, ħlief għall-awment żgħir li ġie ntrodott bil-liġi fis-sena 2010.*

x. *Illi l-kera bħalissa qed titħallas bir-rata ta' anqas minn **€200** fis-sena, meta l-fond għandu valur lokatizzju fis-suq ħafna akbar minn dan l-ammont.*

xi. *Illi minkejja dan, a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-intimati jippretendu li jibqgħu fil-lokazzjoni leżiva d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien.*

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

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

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

xv. *Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma setgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq ta' llum stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bil-Kap. 69 u l-Att X tal-2009, meta l-valur lokatizzju tal-fond huwa mijiet ta' eluf ta' ewro fis-sena.*

xvi. *Illi għaldaqstant huma qed jipproċedu b'din il-kawża kostituzzjonali sabiex jiksbu r-rimedji kollha li huma intitolati għalihom, inkluż l-iżgumbrament tal-inkwilini mill-fond de quo.*

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

xviii. *Illi ġialadarba l-mittenti qed isofru minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet*

fundamentali tal-bniedem kif deċiż inter alia f' 'Beyeler vs Italy' (Rikors nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż inter alia f' 'Almeida Ferreira et vs Portugal' tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sidien qed jiġu leżi bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

xix. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurzata 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.*

xx. *Illi l-valur lokatizzju tal-fond de quo in kwistjoni huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 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 taħt l-Artikolu 1 u 14 tal-Protokol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġà ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawżi surreferiti.*

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

xxii. *Illi ssir referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali, Appell Nru. 47/2017/1 fl-ismijiet 'Louis Apap Bologna vs Avukat Ġenerali et' fejn l-imsemmija Qorti ddeċidiet illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa bla effett fir-relazzjoni bejn r-rikorrent Apap Bologna bħala sid il-kera u l-intimati Flores bħala inkwilini, u għalhekk l-intimati Flores ma jistgħux*

jibqgħu jinqdew b'dawk id-disposizzjonijiet tal-liġi bħala bażi legali għal okkupazzjoni tagħhom kontra r-rikorrent Apap Bologna.

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

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

xxv. *Illi d-danni li għandhom jitħallsu lis-sidien rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat huwa mill-10 ta' Lulju 1997 sal-preżentata tar-rikors odjern.*

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

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

II. *Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni viġenti tal-fond ossia ħanut 'Ta' Karmena', 19, Triq is-Suq, magħrufa wkoll Pjazza San Ġorġ, Rabat Għawdex, a favur ta' Anton Mercieca u Doris Cremona u preċedentament lill-ġenituri tagħhom u familjari oħra qabel, u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk huma nulli u / jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti għar-rigward tal-proprjeta' de quo.*

III. *Konsegwentement tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, inter alia billi tiddikjara u tiddeċiedi illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond 'Ta' Karmena' 19, Triq s-Suq, magħrufa wkoll Pjazza San Ġorġ, Rabat, Għawdex lill-intimati Anton Mercieca u Doris Cremona u tiddikjara ghalhekk illi r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-istess fond.*

IV. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma ġiex ikkreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni.*

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

VI. *Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali tat-8% fis-sena mid-data tal-prezentata tal-kawza odjerna sad-data tal-effettiv pagament.*

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

2. Rat illi fit-28 ta' Marzu 2022, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

   1. *Illi qabel xejn, jeħtieġ li fir-rikors promotur jiġu ndikati n-numri tal-karta tal-identita' tar-rikorrenti kollha;*

   2. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iressqu prova xierqa tat-titolu li allegatament igawdu fuq il-proprjeta` ossia 'l-ħanut 'Ta' Karmena', numru dsatax (19), li jinsab ġewwa Triq is-Suq, magħrufa wkoll Pjazza San Ġorġ, Rabat, Għawdex';*

   3. *Illi bla ħsara għall-premess, ir-rikorrenti jeħtieġu li jressqu prova li permezz tagħha jintwera li din il-proprjeta` hija soġġetta għall-kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kaptiolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

   4. *Illi bla ħsara għall-premess, il-pretensjonijiet, l-allegazzjonijiet u t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda;*

5. *Subordinament u bla ħsara għall-premess, kienu r-rikorrenti stess jew l-antekawża tagħhom li liberament u konxjament ikkuntrattaw kirja mal-intimati jew l-antekawża tagħhom meta kienu jafu sewwa li dik il-kirja kienet ser tkun waħda protetta bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Jinkombi fuq ir-rikorrenti li jipprovaw li huma jew l-antekawża tagħhom kienu kostretti li jikru l-proprjeta' in kwistjoni lill-intimati. Fin-nuqqas ta' din il-prova, l-ilmenti tar-rikorrenti ma għandhomx jiġu kkunsidrati għaliex il-protezzjoni tal-kirja ma tkunx xi ħaġa li ġiet imposta fuq ir-rikorrenti jew l-antekawża tagħhom b'mod imġiegħel mill-Istat, iżda tkun konsegwenza naturali tal-għażla ħielsa tagħhom li aċċettaw li jidħlu f'dak l-għamla ta' kuntratt;*

6. *Illi bla ħsara għas-suespost u f'kull każ, ma jista' qatt jinstab ksur għaż-żmien tat-**terminu oriġinali** tal-kirja. Dan għaliex sakemm għalaq it-terminu oriġinali tal-kirja, il-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-kirja kienu dawk li ġew determinati mir-rikorrenti stess jew l-antekawża tagħhom mingħajr l-ebda intervent tal-liġi, u għaldaqstant mingħajr l-ebda indħil mill-Istat. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li kkuntrattaw ir-rikorrenti stess u dan dejjem skond il-prinċipju fondamentali ta' pacta sunt servanda;*

7. *Illi bla ħsara għas-suespost, anke għall-perjodu ta' wara l-iskadenza tat-terminu oriġinali tal-kirja, id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ma ġewx mittiefsa;*

8. *Illi bla ħsara għas-suespost, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta flmkien mal-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti kif emendati mill-Att X tal-2009 u l-liġijiet viġenti ma jilledux id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*

9. *Illi bla ħsara għas-suespost u safejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 u l-liġijiet viġenti mil-lenti tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali**, l-esponent iwieġeb li skond il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

   Illi l-iskop ta' din il-liġi għandha għan leġittimu u hija fl-interess pubbliku għaliex il-protezzjoni ta' fondi kummerċjali hija maħsuba biex tippreżerva l-vijabbilità ekonomika ta' intrapriżi u tipprovdi stabbilità fis-servizz pubbliku provdut minnhom;

Illi subordinatament u bla ħsara għal dak fuq imsemmi, dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera, jissokta jingħad li l-kwantum tal-kera li kellu jitħallas għall-kiri ta' din il-proprjeta` u l-kundizzjonijiet l-oħra lokatizji ġew imposti bi qbil mal-kerrej mingħajr intervent tal-Istat. Meta l-ammonti tal-kera ġew iffissati, ir-rikorrenti jew l-antekawża tagħhom setgħu jkunu jafu b'kemm kien ħa jkun il-valur tal-kera wara l-għeluq tat-terminu oriġinali tal-kirja. Ma kienx l-Istat li ddetta l-ammont ta' kemm kellha tkun il-kera;

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

*Illi magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità, wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera kummerċjali skond l-**artikolu 1531I tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta** mhijiex għal dejjem imma hija maħsuba li tintemm fis-sena 2028, li mhuwiex daqstant il-bogħod.*

*Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar li huma 'obbligati illi jgeddu l-kirja ndefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet' huwa infondat. Għaldaqstant, ma hemmx ksur tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali** (L-ewwel skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u għalhekk kull talba marbuta ma' dan l-artikolu mhix mistħoqqha u għandhom jiġu miċħuda;*

10. *Illi bla ħsara għas-suespost, in kwantu l-premessi fir-rikors promotur enumerata 'vii' fejn ir-rikorrenti jipremettu li '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', l-esponent iwieġeb li llum il-ġurnata id-disposizzjoni kif ċitata mir-rikorrenti ma għadhiex fis-seħħ;*

11. *Illi bla ħsara għas-suespost, in kwantu l-allegazzjoni tar-rikorrenti fil-premessi li r-rikorrenti ma għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-**artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali**, l-esponent jeċepixxi li dan l-artikolu huwa inapplikabbli għall-fattispeċie tal-każ odjern. L-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva jew mal-prinċipji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-'procedural fairness' ta' kawża. L-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali. L-esponent jeċepixxi ukoll li l-aċċess għall-Qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. In oltre', ma huwiex il-każ li r-rikorrenti ma għandhomx rimedju effettiv. Għaldaqstant, ma hemmx ksur tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali;*

12. *Illi bla ħsara għas-suespost, in kwantu fil-premessi enumerata (xx) ġiet allegata vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti kif sanċiti fl-artikolu 14 tal-Protokoll numru 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, l-esponent jeċepixxi li ma jeżistix artikolu 14 tal-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali. F'każ li r-rikorrenti kienu qegħdin jirreferu għall-artikolu 14 tal-Konvenjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, ma hemmx ksur ta' dan l-artikolu, dan għaliex ma hemmx diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Sabiex ir-rikorrenti jkunu jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, jeħtieġ li jipprovaw li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' 'like with like' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju. Ir-rikorrenti ma jistgħux jargumentaw li huma ġew żvantaġġati meta mqabblin ma ħaddiehor għaliex dak il-ħaddieħor u ċioe' sidien li għandhom proprjetajiet soġġetti għal kirja kummerċjali li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 qegħdin jiġu trattati eżattament bħalhom. Għaldaqstant, ma hemmx vjolazzjoni tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali;*

13. *Illi stante li ma hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, jsegwi t-talbiet kollha tar-rikorrenti ma għandhomx jintlaqgħu;*

14. *Illi bla ħsara għas-suespost, f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti fosthom il-likwidazzjoni u kundanna ta' ħlas ta' kumpens u danni;*

15. *Illi f'kull każ u strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, anke li kieku għal grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tiddeċiedi li tordna lill-esponent iħallas xi kumpens jew danni lir-rikorrenti, dan għandu jkun aġġustat sabiex jirrifletti d-data ta' minn meta l-proprjeta' in kwistjoni ġiet tappartjeni lir-rikorrenti;*

16. *Illi strettament bla ħsara għal dak kollu eċċepit, f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib li hemm kirja u l-kirja hija protetta skond il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kwalunkwe protezzjoni li jgawdu minnha l-intimati Mercieca u Cremona taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 ma għandhiex tiġi preġudikata. Bla ħsara għal premess, din l-Onorabbli Qorti mhix il-forum addatat sabiex tordna l-iżgumbrament tal-intimati Mercieca u Cremona. Għaldaqstant, din l-Onorabbli Qorti għandha ukoll tiċħad it-tielet (III) talba fl-intier tagħha;*

17. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

3. Rat illi fis-6 ta' April 2022, l-intimati **Anton u Doris Cremona** irrispondew għal dak mitlub billi qajjmu is-segwenti difiżi:

Illi in linea preliminari huwa meħtieġ li jiġu indikati l-Karti tal-Identità tar-rikorrenti Joseph Bugeja, Josette Grillage u Paul Bugeja;

Illi fit-tieni lok, u dejjem in linja preliminari, il-fatt li ma ġewx indikati l-karti tal-identità ta' dawn it-tliet rikorrenti jnissel dubju fl-esponenti dwar kemm dan ir-rikors ġie ppreżentat bil-kunsens tagħhom, u għaldaqstant l-esponenti jeżiġu li jiġi ppruvat tali kunsens, u fin-nuqqas li jsir dan, li huma jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju;

Illi fit-tielet lok, u dejjem in linja preliminari, il-ġudizzju mhuwiex integru. Difatti, l-esponenti mhumiex l-uniċi inkwilini tal-fond de quo, għaliex bħala ko-inkwilini magħhom hemm ulied ħuhom mejjet Joseph Mercieca u ċjoe James Mercieca u Charmaine Farrugia.

Illi fil-mertu, u mingħajr preġudizzju għall-premess, in kwantu dedotti kontra l-esponenti, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fid-dritt u fil-fatt u dan għal diversi raġunijiet fosthom, imma mhux biss għaliex:

Fl-ewwel lok, il-kirja in kwistjoni ġiet ikkuntratta mill-awturi fit-titolu tar-rikorrenti wara li daħlu fis-seħħ id-dispożizzjoni tal-Kap. 69 u għalhekk fil-mument li ġiet ikkuntrattata dik il-kirja is-sid ta' dak iż-żmien kien/et u ben konxji tal-fatt li dik il-kirja kienet ser tkun waħda kkontrollata. Għaldaqstant ir-rikorrenti ma huwiex intitolati li jipproċedu permezz ta' din il-kawża għaliex japplika fil-konfront tagħhom il-prinċipju volenti non fit iniuria.

Fit-tieni lok, u mingħajr preġudizzju għall-premess, ir-rikorrenti huma meħtieġa li jippruvaw it-titolu ta' proprjetà tagħhom fuq il-fond de quo għaliex, f'dan ir-rigward, ċertament li kopja ta' dikjarazzjoni ta' trasferiment causa mortis ma tistax titqies li tissodisfa dan il-vot tal-liġi.

Fit-tielet lok, u dejjem mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti regolarment offrew il-ħlas tal-kera dovuta lir-rikorrenti u dawn dejjem aċċettaw dik il-kera mingħajr ebda riżerva u rrilaxxjaw id-debita riċevuta, u għalhekk l-istess rikorrenti taw il-kunsens tagħhom għall-istat ta' fatt attwali, u huma konsegwentement preklużi milli jipproċedu b'din il-kawża.

Illi fir-raba' lok, ir-rikorrenti ma humiex korretti meta jgħidu li l-kirja tal-esponenti "kien[et t]gawdi l-protezzjoni tal-Kap. 69" għaliex fl-istat attwali tal-liġi, il-protezzjoni tal-Kap. 69 għadha fis-seħħ.

Fil-ħames lok, l-esponenti ma jistgħux jitqiesu li b'xi mod qegħdin jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għaliex, kif jirrikonoxxu, seppure indirettament, ir-rikorrenti nfushom, tali leżjoni, jekk verament tista' titqies

li teżisti, temani minn att ta' stat sovran u mhux minn att ta' ċittadin privat li jkun qiegħed biss jeżerċita d-drittijiet konferiti lilu bil-liġi ordinarja tal-pajjiż.

Fis-sitt lok, l-esponenti ma jistgħux jitqiesu li kkaġunaw xi danni lir-rikorrenti u lanqas ma jistgħu jiġu kkundannati jirriżarċixxu xi danni lir-rikorrenti għaliex kull ma għamlu huma kien li jeżerċitaw id-drittijiet mogħtija lilhom bil-liġi ta' Malta, mingħajr ma abbużaw b'xi mod minn dik l-istess liġi. Konsegwentement japplika favur l-esponenti l-prinċipju u l-massima qui sui jure utetur neminem laedere videtur.

Fl-aħħarnett u dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti ma humiex korretti meta jgħidu li l-esponenti mhumiex qegħdin jiġġestixxu l-ħanut huma għaliex, kif anki jirriżulta mir-riċevuta ta' kera rilaxxjata minnhom għas-sena ***bil-quddiem*** *li tkopri l-perijodu mis-7 ta' Ottubru 2021 sas-7 ta' Ottubru 2022, huma insistew fuq il-kundizzjoni li jkunu l-esponenti li qegħdin jiġġestixxu dan il-ħanut, kif effettivament u fil-verità qegħdin jagħmlu.*

Salvi risposti ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

4. Rat illi, permezz illi, fil-25 ta' Settembru 2024, il-kjamati fil-kawża James Mercieca u Charmaine Farrugia, għarrfu illi kienu qed jagħmlu bħala tagħhom l-eċċezzjonijiet ippreżentati minn Anton Mercieca u Doris Cremona. (fol 179)

Provi

5. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mir-rikorrenti, ossija:

   "<u>Dok. A</u>" Ċertifikat tal-Mewt ta' Nicolina Bugeja

   "<u>Dok. B</u>" Testment ta' Nicolina Bugeja tas-6 ta' Mejju 1993

   "<u>Dok. C</u>" Riċerki Testmenti Reġistru Pubbliku

   "<u>Dok. D</u>" Riċerki Testmenti Qorti Ċivili Sekond' Awla

   "<u>Dok. E</u>" Causa Mortis tal-5 ta' April 1999 in atti tan-Nutar Dottor Carmel Gafa

   "<u>Dok. F</u>" Causa Mortis tas-6 ta' Mejju 1999, atti tan-Nutar Dottor Mariosa Grech

6. Rat l-affidavit ta' **Dr Victor Bugeja** ippreżentat flimkien mar-rikors promotur. (fol 6)

7. Rat illi fit-13 ta' Ġunju 2022, il-Qorti appuntat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex taċċedi fuq il-fond meritu tal-kawża odjerna, u fuq talba tar-rikorrenti, tqis il-valur lokatizzju ta' l-istess fond mis-sena 1998 'il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti. (fol 39)

8. Rat l-affidavit ta' **Anton Mercieca**, minnu ppreżentat fit-30 ta' Settembru 2022, wara taħrika ta' xhieda illi saritlu (fol 46), flimkien ma' kopja tal-ktieb tal-kera tal-fond meritu tal-kawża odjerna, mit-13 ta' Ottubru 1982 sas-7 ta' Ottubru 2021. (fol 47 sa 53)

9. Rat l-affidavit ta' **Dolores sive Doris Cremona**, minnha ppreżentat fit-30 ta' Settembru 2022, wara taħrika ta' xhieda illi saritilha. (fol 54)

10. Rat illi fil-11 ta' Novembru 2022 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fid-9 ta' Dicembru 2022. (fol 68)

11. Rat id-domandi in eskussjoni illi saru mill-Avukat tal-Istat fis-17 ta' Jannar 2023, (fol 87) fejn il-Perit Tekniku rrispondiet għad-domandi tagħhom ilkoll bil-miktub fit-13 ta' Marzu 2023. (fol 92)

12. Semgħet ix-xhieda ulterjuri ta' Doris Cremona, mogħtija permezz ta' video conferencing fis-16 ta' Marzu 2023.

13. Semgħet ix-xhieda ulterjuri ta' Anton Mercieca, mogħtija permezz ta' video conferencing fis-16 ta' Marzu 2023.

14. Semgħet ix-xhieda ta' **James Mercieca**, mogħtija permezz ta' video conferencing fis-16 ta' Marzu 2023.

15. Rat l-affidavit ulterjuri ta' Dr Victor Bugeja ippreżentat fit-8 ta' Ġunju 2023.

16. Rat illi fit-8 ta' Ġunju 2023, ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

17. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami ta' Dr Victor Bugeja, mogħtija fil-25 ta' Jannar 2024.

18. Semgħet ix-xhieda, in kontro eżami, ta' Doris Cremona, mogħtija permezz ta' video conferencing fil-25 ta' Jannar 2024.

19. Semgħet ix-xhieda, in kontro eżami, ta' Anton Mercieca, mogħtija permezz ta' video conferencing fil-25 ta' Jannar 2024.

20. Rat illi fil-25 ta' Jannar 2024, il-partijiet qablu illi ma kienx hemm aktar provi x'jippreżentaw u għalhekk il-kawża setgħet titħalla għas-sottomissjonijiet finali.

21. Rat illi fit-28 ta' Frar 2024, l-intimati Anton Mercieca u Doris Cremona talbu lill-Qorti sabiex tawtorizzahom iressqu dokumentazzjoni ulterjuri u jagħmlu kontro eżami ulterjuri, liema talba ġiet milqugha fl-4 ta' April 2024.

22. Rat illi fit-3 ta' April 2024, ir-rikorrenti ppreżentaw rikors fejn talbu s-segwenti korrezzjonijiet: (fol 172)

    1. *r-referenza għall-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea fil-paragrafu (XV) titneħħa u l-paragrafu jiġi jaqra 'Illi r-rikorrenti ma għandhomx rimedju effettiv stante li huma ma setgħux iżidu l-kera b'mod ekwu w ġust skond il-valur tas-suq tal-llum stante li dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa*

dak kif limitat bil-kapitlu X tal-2009, meta l-valur lokatizzju tal-fond huwa ta' eluf ta' ewro fis-sena'.

2. *Ir-referenza f'paragrafu XX għall-artikolu 14 tal-Protokol numru 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali tkun korretta għall-artikolu 1 tal-Protokol numru 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali.*

23. Rat illi, fil-5 ta' April 2024, wara nuqqas ta' oġġezzjoni da' parte ta' l-intimati, il-Qorti laqgħet it-talba għall-korrezzjonijiet fuq imsemmija.

24. Rat illi, permezz ta' rikors datat 3 ta' April 2024, ir-rikorrenti talbu għall-kjamat in kawża ta' James Mercieca u Charmaine Farrugia, liema talba intlaqgħet fil-5 ta' April 2024.

25. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami ta' Dr Victor Bugeja, mogħtija fil-25 ta' Settembru 2024.

26. Rat illi fil-25 ta' Settembru 2024, l-intimati w il-kjamati in kawża lkoll iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw, u għalhekk il-kawża setgħet titħalla għas-sottomissjonijiet finali.

27. Rat illi fil-25 ta' Settembru 2024, ir-rikorrenti ppreżentaw is-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub.

28. Rat is-sottomissjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat ippreżentati fis-26 ta' Novembru 2024.

29. Rat is-sottomissjonijiet ta' l-intimati Anton Mercieca u Doris Cremona kif ukoll il-kjamati in kawża James Mercieca u Charmaine Farrugia, ippreżentati fis-26 ta' Novembru 2024.

30. Rat illi fit-28 ta' Novembru 2024, il-kawża ġiet differita għas-sentenza għal-lum.

Fatti tal-każ

31. Jirriżulta li r-rikorrenti huma sidien ta' fond kummerċjali bin-numru 19, Triq is-Suq, magħrufa wkoll bħala Pjazza San Ġorġ, Rabat Għawdex, liema fond huwa ħanut imsejjaħ 'Ta' Karmena', liema fond huma lkoll wirtuh mingħand iz-zija tagħhom Nicolina Bugeja.

32. Jirriżulta illi l-fond ilu mikri lill-familja ta' l-intimati u kjamati in kawża għal-egħxieren ta' snin, fejn qabel kien mikri lil Michael Mercieca, u sussegwentement, il-kirja daret fuq l-intimati fit-13 ta' Ottubru 1998. (fol 50)

33. Jirriżulta illi sas-sena 2010, il-kera mħallsa kienet ta' €70 fis-sena, liema kera żdiedet għal €80.50 fis-sena 2011, €92.57 fis-sena 2012, €106.45 fis-sena 2013, €122.42 fis-sena 2014, €128.54 fis-sena 2015, €135 fis-sena 2016, €141.75 fis-sena 2017, €149 fis-sena 2018, €156.45 fis-sena 2019, €164.27 fis-sena 2020, €172.48 fis-sena 2021 u €181.10 fis-sena 2022. (vide fol 47 sa 53)

34. Jirriżulta illi l-intimati Anton Mercieca u Doris Cremona għadhom qed jokkupaw l-fond kummerċjali sa llum il-ġurnata u joperaw kummerċjalment minn hemm.

Provi

Rapport Peritali

35. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea** illi rrediġiet ir-rapport tagħha, fejn għamlet is-segwenti kostatazzjonijiet: (fol 77)

L-esponenti tissottometti bir-rispett is-segwenti konklużjonijiet li jindirizzaw biss punti tekniċi li setgħet tasal għalihom minn dak li rat matul l-aċċess, mill-informazzjoni/dokumentazzjoni tal-ispoll[1] u mill-komputazzjonijiet magħmula minnha:

a. ***Illi l-esponenti tistma l-valur fis-suq miftuħ fid-data tal-1 ta' Frar 2022[2] tal-fond Ħanut ta' Karmena, 19, Triq is-Suq, Rabat (Għawdex), bil-pussess battal, u li għandu kejl kumulattiv internament ta' ċirka 29 metru kwadru, għall-valur ta' €200,000 (Mitejn elf ewro) u l-valur lokatizzju (esklużi il-mobbli) għall-valur ta' €10,800 fis-sena (Għaxart elef u tmien mitt ewro)[3].***

b. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2018 huwa ta' ***€10,402 fis-sena (Għaxart elef, erba' mija u żewġ ewros).***

c. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2013 huwa ta' ***9,939 fis-sena (Disat elef, disa' mija u disgħa u tletin ewro).***

d. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2008 huwa ta' ***€8,992 fis-sena (Tmint elef, disa' mija u tnejn u disgħin ewro).***

e. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2003 huwa ta' ***€7,828 fis-sena (Sebat elef, tmien mija u tmienja u għoxrin ewro).***

f. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1998 huwa ta' ***€7,027 fis-sena (Sebat elef u sebgħa u għoxrin ewro).***

Daqstant għandha x'tirrelata l-esponenti għas-savju konsiderazzjoni ta' din il-Qorti.

36. Jirriżulta illi, sussegwentement, saru domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku, fejn ikkonfermat mill-ġdid il-valutazzjonijiet minnha magħmula.

Difiżi mqajjma

[1] https://ecourts.gov.mt/onlineservices/
[2] Sal-preżentata tar-rikors ġuramentat tal-1 ta' Frar 2022.
[3] €900 fix-xahar jew €29.60 kuljum.

37. Jirriżulta illi l-intimati, fid-difiża tagħhom, apparti l-ewwel tlett eċċezzjonijiet preliminari illi ġew sorvolati waqt l-andament tal-kawża, saħqu illi huma qed jikru l-fond a tenur tal-Liġijiet viġenti u għalhekk ma huma responsabbli għal ebda danni filwaqt illi nsistew illi huma għadhom qed jiġġestixxu l-ħanut sa llum u għalhekk il-kirja ma timmeritax illi tiġi terminata.

38. Jirriżulta illi l-Avukat tal-Istat mill-banda l-oħra oġġezzjona għat-talba kif redatta mir-rikorrenti fejn, prinċipalment, saħaq illi kellha tinġieb prova illi tat-titolu filwaqt illi saħaq li ma huwiex minnu li bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att X tal-2009, qed jiġu leżi lir-rikorrenti d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetajiet in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Każ kontra Anton Mercieca, Doris Cremona w il-kjamati in kawża James Mercieca u Charmaine Farrugia</u>

39. Il-Qorti tosserva li jirriżulta illi l-ħanut, magħruf bħala 'Ta Karmena', ilu fil-familja ta' l-intimati għal deċenni sħaħ, tant illi Anton Mercieca stess jgħid fl-affidavit tiegħu illi *"il-ħanut ilu f'idejna minn qabel ma twelidt jien"*, u wara il-mewt ta' missierhom Michael, dana għadda f'idejn l-aħwa Mercieca, fosthom Doris Cremona, illi llum għandha erbgħa u tmenin sena (88) u Anton Mercieca, illi llum għandu tmienja u sebgħin sena (78).

40. Jirriżulta illi l-kjamati in kawża James Mercieca u Charmaine Farrugia huma tfal ta' Joseph Mercieca, ħu l-intimati Anton Mercieca u Doris Cremona, li miet fis-26 ta' Novembru 2017, filwaqt illi ħu l-intimati Frankie Mercieca miet ġuvni fid-9 ta' Novembru 2011.

41. Jirriżulta illi l-kjamati James Mercieca u Charmaine Farrugia ma jaħdumx fil-ħanut, filwaqt illi l-intimati Doris Cremona u Anton Mercieca huma lkoll pensjonanti.

42. Jirriżulta illi, filwaqt li l-intimati Doris Cremona u Anton Mercieca jikkontendu illi huma għadhom joperaw il-ħanut, ma ressqu assolutament ebda tip ta' prova li tali ħanut jopera, tant illi la ressqu reġistrazzjoni tat-taxxa tal-VAT u wisq anqas xi tip ta' liċenzji illi bihom qed joperaw. Jikkontendu illi huma jħaddmu "salesgirl" f'tali ħanut, iżda ma ressqu ebda prova dwar impjieg uffiċjali u ħlasijiet li jagħmlu.

43. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi, permezz ta' korrispondenza illi saret fis-sena 2017, il-kjamat in kawża James Mercieca kien avviċina lir-rikorrenti sabiex ikun jista' jinkera l-fond lill-terzi.

44. Jirriżulta ċar, għalhekk, illi filwaqt illi l-intimati Doris Cremona ta' 88 sena u Anton Mercieca ta' 78 sena, illum t-tnejn igawdu l-pensjoni w iddikjaraw illi l-ħanut qiegħed hemm sabiex jgħinhom ulterjorment, il-kjamat in kawża James Mercieca, filwaqt illi ma jaħdimx f'tali ħanut, għamel tentattiv sabiex jutilizza l-posizzjoni legali tagħhom bħala kerrejja protetti bil-Liġi sabiex jinnegozja il-fond ma' terzi.

45. Jirriżulta ċar, għalhekk, illi l-ħanut, f'każ illi qiegħed jopera legalment, qed jintuża unikament sabiex itejjeb il-posizzjoni finanzjarja ta' l-intimati u l-għixien ta' l-istess intimati ma jiddependix fuq tali ħanut.

46. Dawna l-konsiderazzjonijiet qed isiru a fini ta' dak illi ser jiġi deċiż finalment.

Każ kontra l-Avukat tal-Istat

Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le

47. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi ta' l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini, ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u bil-liġijiet viġenti, meta kien qed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilini u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

48. Il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra dan il-każ, fl-ottika tad-difiżi mqajma mill-intimat l-Avukat tal-Istat.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

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

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

50. Fl-eċċezzjonijiet l-Avukat tal-Istat saħaq li l-marġini tal-Istat huma wiesgħa u l-Istat għandu jedd li jilleġisla biex jikkontrolla l-wirt tal-proprjeta` għall-interess ġenerali, u sabiex ikun hemm tqassim xieraq tad-djar peress li l-Istat huwa fil-liberta`, li jekk meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` għall-interess ġenerali. Madanakollu, korrettement, l-istess Avukat tal-Istat aċċetta illi l-ġurisprudenza nostrana ta' llum il-ġurnata ma tagħtihx konfort f'tali argumentazzjoni.

51. Ġie eċċepit ukoll bl-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera kellha tiżdied konsiderevolment u illi l-kirja, la darba waħda kummerċjali, kienet ser tibqa' protetta sal-2028.

52. Ir-rikorrent, mill-banda l-oħra, b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, sostna illi l-Att X tal-2009, inkluż ir-rata ta' inflazzjoni hemm dettata, ma stabilixxietx kera in linea mal-kera kurrenti, b'hekk l-Istat naqas li jiffissa bilanċ bejn l-interessi tas-sid u dak tal-inkwilin, għaliex is-sidien ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu għaliex il-kera hija ċirkoskritta bl-Artikolu 1531D tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan is-sens, ġie sottomess mir-rikorrenti, li m'hemmx dubju li bis-saħħa tal-Kap 69, u bil-liġijiet viġenti, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrenti, b'mod li ma nżammx il-bilanċ u l-proporzjonalita` meħtieġa.

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

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

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

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

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

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

56. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond kummerċjali in kwistjoni kien soġġett għal kera protetta, u għalhekk koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dan peress illi beda sa minn qabel ma' twieled Anton Mercieca, illi twieled fis-sena 1946, kif jikkontendi l-istess Anton Mercieca. Għalhekk ma hemm ebda dubju illi dina kienet kirja protetta mil-Liġi.

57. Ir-rikorrenti jikkontendu illi l-kera li kien qed jitħallas kienet waħda miżera, fejn jikkontendu illi llum qed jipperċepixxu kera ta' anqas minn €200. Jirriżulta, di fatti, mill-kopja tal-kera eżebiti mill-intimati stess, illi sas-sena 2010, il-kera mħallsa kienet ta' €70 fis-sena, liema kera żdiedet għal €80.50 fis-sena 2011, €92.57 fis-sena 2012,

€106.45 fis-sena 2013, €122.42 fis-sena 2014, €128.54 fis-sena 2015, €135 fis-sena 2016, €141.75 fis-sena 2017, €149 fis-sena 2018, €156.45 fis-sena 2019, €164.27 fis-sena 2020, €172.48 fis-sena 2021 u €181.10 fis-sena 2022. (vide fol 47 sa 53)

58. Il-Qorti hawnhekk ma għandha ebda diffikultà illi tiddikjara illi tali kera hija waħda miżera għall-aħħar, u dan meta kkunsidrat il-valutazzjonijiet mogħtija mill-abbli Perit tal-Qorti, li indikat kirja illi hija ferm ogħla minn dik attwalment imħallsa, fejn għas-sena 2022 indikat kera ta' €10,800, meta l-intimati qed iħallsu €181 fis-sena.

59. Il-Qorti tqis illi ma hemm ebda ġustifikazzjoni għal tali protezzjoni fil-kap kummerċjali, fejn l-intimati, bi skop ta' lukru, allegatament qed joperaw ħanut fejn qed iħallsu ftit anqas minn 2% tal-kirja fuq is-suq liberu, u qed jimpedixxi lis-sidien tal-ħanut, ossija lir-rikorrenti, milli jgawdu mill-assi tagħhom.

60. F'dana l-istadju, madanakollu, huwa rilevanti l-każ **Cassar vs Malta** (950570/13) deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018, fejn ingħad:

> *In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value." (Ara wkoll Sergio Falzon et vs L-A.G. et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Jannar 2018).*

61. Rilevanti ukoll huwa dak illi qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ **Apap Bologna vs Avukat Ġenerali et** deċiża fid-29 ta' Marzu 2019, fejn dwar dan, fl-ambitu ta' kirja kummerċjali, kellha dan xi tgħid:

> *27. Huwa paċifiku ormaj fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, li l-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjeta` tal-individwu skond l-artikolu konvenzjonali fuq ċitat, u għalhekk il-każ odjern għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dak l-artikolu. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat ikun jaqa' taħt dak l-artikolu, hemm bżonn li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-komunita` u l-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-individwu. Is-silta li ssegwi tiġbor fiha l-eżerċizzju sħiħ li għandha tagħmel il-Qorti fid-determinazzjoni tagħha dwar il-vertenza jekk seħħitx jew le.*
>
> *"56. In each case involving na alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by*

individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151).

28. Għalhekk ġustament l-ewwel Qorti osservat li fil-każ odjern kellha taċċerta ruħha jekk inżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali li jħares il-vijabbilita` ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali mal-bżonn li jiġu mħarsa d-drittijiet tas-sidien għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom. L-intimat Avukat Ġenerali jgħid li l-ewwel Qorti sabet li l-miżien tal-proporzjonalita` kien ixaqleb b'mod eċċessiv u negattiv kontra l-interessi tar-rikorrent Apap Bologna minħabba l-ammont żgħir wisq li kien qed jitħallas bħala kera meta mqabbel mal-istimi peritali mressqa fl-atti tal-kawża. Kuntrarjament għal dan insibu li l-ewwel Qorti ma ħaditx biss in konsiderazzjoni l-kera baxxa ħafna li jħallsu l-intimati Flores, iżda kkunsidrat is-segwenti fatturi wkoll, li: a) it-tiġdid tal-kirja ope legis; b) il-bidla għall-aħjar fil-qagħda ekonomika tal-pajjiż; c) l-aċċettazzjoni tal-kera da parti tas-sidien; d) nuqqas ta' talba biex tiżdied il-kera; e) żieda fil-kera pattwita; f) iż-żmien meta tintemm kirja kummerċjali; g) il-kera kif stabbilita mill-awturi tar-rikorrent; u waslet ġustament għall-konklużjoni li l-piż li kellu jġorr is-sid kien wieħed sproporzjonat u eċċessiv filwaqt li ma ngħata l-ebda kumpens xieraq. L-ewwel Qorti ma setgħetx tasal għal konklużjoni mod ieħor tenut kont tal-fatturi kollha negattivi li jxeqilbu l-miżien tal-proporzjonalita` kontra r-rikorrent Apap Bologna.

62. Fil-każ odjern, meta tistħarreġ dak li ngħad b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti tqis li t-test tal-bilanċ u proporzjonalita` ma ġiex sodisfatt. Huwa ċar li, fil-każ odjern, qegħdin nitħadtu dwar fond illi qiegħed jintuża għal għanijiet prettament kummerċjali, u għalhekk ftit li xejn tista' tidħol fiha xi tip ta' aspett soċjali.

63. Għalhekk, huwa ċar li s-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid għall-għan soċjali ma tista' qatt titqies illi twettqet b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' ħwejġu, bir-riżultat illi hemm ksur ċar tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

64. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-liġijiet viġenti, ħalqu sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, seħħ vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent.

65. Il-Qorti tqis ukoll illi, fil-każ odjern, ma hemm ebda benefiċċju soċjali illi remotament setgħet titqies bħala fattur li jwassal lil dina l-Qorti sabiex tiddikjara li s-soċjeta' intimata tibqa' tibbenefika mill-effetti tal-liġijiet li jipproteġuha, peress illi huwa ċar li fil-każ odjern, għandna operazzjoni kummerċjali illi qiegħda tibbenefika minn ħanut fiċ-ċentru tar-Rabat, Għawdex, versu kirja miżera ta' ftit aktar minn €181 fis-sena!

66. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u d-difiża sollevata mill-intimati f'dan ir-rigward, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

Kumpens

67. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrent, talab lill-Qorti sabiex tipprovdilu rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi.

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

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

70. Jirriżulta li r-rikorrent talab għall-ħlas ta' kumpens, li l-Qorti tifhem li jfisser pretenzjoni għal danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal leżjoni sofferta.

71. Jirriżulta wkoll illi ma għandu jkun hemm ebda dubju illi dina kienet **kirja kummerċjali** u għalhekk għandha titqies bħala tali.

Data ta' Leżjoni

72. Il-Qorti tosserva li l-ewwel li għandha tistabilixxi hija minn meta għandu jiġi kkalkulat il-kumpens.

73. Jirriżulta illi skont Anton Mercieca, il-fond ilu mikri lill-familja tiegħu sa minn qabel ma twieled fis-sena 1946. Jirriżulta wkoll illi l-intimati eżebew kopja ta' ktieb tal-kera li jmur lura sas-sena 1983.

74. Jirriżulta, madanakollu, illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti indikaw illi "*d-danni li għandhom jitħallsu lis-sidien rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat huwa mill-10 ta' Lulju 1997sal-preżentata tar-rikors odjern*".

75. Jirriżulta illi l-kawża odjerna ġiet intavolata fl-1 ta' Frar 2022.

76. Jirriżulta, għalhekk, abbażi ta' dak mitlub, illi kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Lulju 1997 sa Frar 2022, ossija erbgħa u għoxrin sena u sebgħa xhur, w il-Qorti, ikkunsidrat illi l-fond għadu okkupat sa llum, ser tqis illi l-kumpens għandu jkun minn **Lulju 1997 sa Lulju 2022**, ossija ħamsa u għoxrin sena.

Kumpens - Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji

77. Dwar danni pekunarji, f'dan l-istadju tagħmel referenza għas-sentenza **Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014,

fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens għal leżjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

> *"Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma' jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha isseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jigi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu il-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158."*

78. Dwar kif għandu jinħadem il-kumpens, din il-Qorti ser issegwi l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif komputat mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn f'dawn il-każijiet isegwi il-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu 2021. Kif qalet il-Qorti fis-sentenza **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022:

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

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

80. Jirrizulta illi mis-sena 1997 sas-sena 2010, il-kera mħallsa kienet ta' €70 fis-sena, liema kera żdiedet għal €80.50 fis-sena 2011, €92.57 fis-sena 2012, €106.45 fis-sena 2013, €122.42 fis-sena 2014, €128.54 fis-sena 2015, €135 fis-sena 2016, €141.75 fis-sena 2017, €149 fis-sena 2018, €156.45 fis-sena 2019, €164.27 fis-sena 2020, €172.48 fis-sena 2021 u €181.10 fis-sena 2022, li jagħmel total ta' €2,540.53 għall-perjodu kollu.

81. Dwar id-danni non-pekunjarji, din il-Qorti tqis illi kkunsidrat il-kirja miżera li l-intimati kienu qed iħallsu, kif ukoll il-valur tal-propjeta', inkun ġust u ekwu illi l-kumpens non-pekunjarju jkun ta' €300 għal kull sena tal-ksur hawn fuq riavviżat, ossija għal ħamsa u għoxrin sena.

82. Ikkunsidrat il-metodoloġija fuq imsemmija kif ukoll il-konsiderazzjonijiet dwar danni non-pekunarji, il-kalkolu tad-danni kemm pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji għandu jkun is-segwenti:

Danni Pekunjarji								
Minn	**Sa**	**Kera Percepibbli (€)**	**Snin**	**Xhur**	**TOTAL**			
Lulju	Lulju							
1997	2003	7027	6		42162			
2003	2008	7828	5		39140			
2008	2013	8992	5		44960			
2013	2018	9,939	5		49695			
2018	2022	10402	4		41608			
	Numru ta' Snin		25					
				TOTAL	217565			
			Naqqas 30%		65269.5			
		Bilanc				152295.5		
			Naqqas 20%			30459.1		
				TOTAL Danni Pekunjarji			121836.4	
Kera Mhallsa								
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**				
1997	2022	2,540.00		2540				
	Numru ta' Snin							
		TOTAL		2540				
				Naqqas Kera Mhallsa			2540	
				BILANC Danni Pekunjarji				119296.4
Danni Non Pekunjarji								
Kumpens	**Snin**	**Total**						
300	25	7500						
				ZID Danni Non Pekunjarji				7500
			TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji					126796.4

83. Il-Qorti tosserva li tali somom ċertament jinkorporaw fihom l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku l-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

84. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għal fond 19, 'Ta' Karmena', Triq is-Suq magħrufa wkoll bħala Pjazza San Ġorġ, Rabat, Għawdex għandu jkun ta' **mija u sitta u għoxrin elf u tmien mitt Euro (€126,800).**

Rimedju Ulterjuri

85. Din il-Qorti tosserva li, fil-każ odjern, ma hemm assolutament ebda bażi soċjali illi biha l-intimati għandhom jibqgħu jibbenefikaw mill-applikazzjoni tal-Liġi a favur tagħhom, u ma hemm ebda possibbilta' reali u fattibbli li, b'xi mod, ir-rikorrenti jingħataw kirja in linea ma dawk stabbiliti hawn aktar 'il fuq permezz tal-għodda legali lilhom mogħtija sa llum.

86. Għalhekk ikun ġust u opportun illi t-tielet talba tar-rikorrenti tiġi milqugħa wkoll u għalhekk jiġi dikjarat illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja b'dan illi għalhekk huma intitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-istess fond b'effett immedjat.

Konklużjoni

Il-Qorti,

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

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tal-partijiet;

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

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-intimati Anton Mercieca u Doris Cremona kif ukoll tal-kjamati in kawża James Mercieca u Charmaine Farrugia.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-Avukat tal-Istat.

Tilqa' t-talbiet rikorrenti kollha, u ghalhekk:

Tiddikjara illi drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mil-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) ġew leżi bl-applikazzjoni tal-Kap 69;

Tiddikjara illi l-lokazzjoni viġenti tal-fond ossija ħanut 'Ta' Karmena', 19, Triq is-Suq, magħrufa bħala Pjazza San Ġorġ, Rabat, Għawdex, a favur tal-intimati, u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk huma nulli u / jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti għar-rigward tal-proprjeta' de quo.

Tiddikjara illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu 'Ta' Karmena', 19, Triq is-Suq, magħrufa bħala Pjazza San Ġorġ, Rabat, Għawdex lill-intimati w il-kjamati in kawża; u

Tiddikjara għalhekk illi r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-istess fond **b'effett immedjat.**

Tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrent minħabba t-telf ta` kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilu; u

Tillikwida l-kumpens li għandha titħallas lir-rikorrenti fis-somma ta' **mija u sitta u għoxrin elf u tmien mitt Euro (€126,800)** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **mija u sitta u għoxrin elf u tmien mitt Euro (€126,800)** kif hekk likwidata.

Dwar spejjeż, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' l-ispejjeż tar-rikorrenti filwaqt illi l-intimati w il-kjamati in kawża għandhom ibagħtu l-ispejjeż tagħhom huma stess.

Imgħax mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur