QORTI CIVILI PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Illum 04 ta' Gunju, 2025

Rikors Guramentat Nru: 378/2022 AF

Catherine Aquilina (passaport Malti 11376710)

Joseph Spiteri

Philip Spiteri

George Spiteri

Anthony Spiteri

Eugenie Galea

Emanuel Spiteri

Rita Gafà

vs

M. Demajo Holdings Limited (C-2517)

Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Catherine Aquilina, Joseph Spiteri, Philip Spiteri, George Spiteri, Anthony Spiteri, Eugenie Galea, Emanuel Spiteri u Rita Gafà, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-fond kummerċjali li jinstab C, sitwat fi Triq l-Imprendituri ġewwa l-Imrieħel u dan skont it-testment hawn anness u mmarkat bħala Dok 'A'.

Dan il-fond ilu, għal aktar minn 30 sena, mikri lis-soċjetà kummerċjali M. Demajo Holdings Limited.

Permezz ta' ftehim iffirmat nhar it-30 ta' Jannar tas-sena 1984, liema ftehim sar bejn id-defunt Anthony Spiteri u Herman Miceli Demajo għan-nom tas-soċjetà M. Demajo Holdings Limited, l-imsemmija soċjetà kummerċjali kienet kriet il-fond mertu għal dawn il-proċeduri u ċioè l-fond kummerċjali C, sitwat fi Triq l-Imprendituri ġewwa l-Imrieħel, versu l-kera ta' Lm900, li wara 4 snin, il-kirja kellha tizdied għas-somma ta' Lm1,108, pagabbli kull sena bil-quddiem, liema ftehim qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala Dok 'B'.

Nonostante, ir-rikorrenti qiegħdin jiġu mfixkla fil-pussess ta' ħwejjiġhom.

Kien biss fis-sena 2009 li l-Gvern irrikonoxxa l-preġudizzju serju li kienu qegħdin għaddejjin minnu s-sidien tal-proprjetatjiet

mikrija, u b'hekk kien daħal fis-seħħ l-Att X tal-2009, permezz tal-liema Att, il-Gvern ta' dak iż-żmien kien daħħal artikoli ġodda fil-liġi, primarjament ġiet stabbilita d-data meta l-kirjiet kummerċjali kienu ser jiġu mitmuma u *in oltre* li l-fondi kummerċjali kellhom jiżdiedu ai termini tal-Artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili, Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Gialadarba sal-lum għadu ma ġiex ippublikat l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjetà, il-kera dejjem żdiedet skont il-liġi u ċioè bil-5% fis-sena, li preżentement, dan il-fond kummerċjali qiegħed jinkera versu s-somma ta' €6,400 fis-sena.

Tenut kont li dan il-fond huwa wieħed kummerċjali, xorta waħda għad hemm spoporzjon kbir bejn il-kirja mħallsa u l-kirja fis-suq ħieles, b'dan illi permezz tal-mekkaniżmu previst mil-liġi, l-esponenti qatt ma ser jingħataw kirja ekwa għaż-żmien li l-fond ser jibqa' f'idejn is-soċjetà intimata, tenut kont ukoll li hawn si tratta dwar fond kummerċjali li jinstab fil-qasam industrijali tal-Imrieħel, għalhekk l-esponenti jqisu li tali kirja hija waħda rriżorja.

Għalhekk u t-tiġdid tal-kera kontra l-volontà tal-esponenti kif ukoll l-liġi presenti qiegħdin jiksru d-drittijiet fundamentali tal-esponenti u t-tgawdjia libera tal-fond mertu għal dawn il-proċeduri, *inter alia* l-Ewwel Artikolu tal-Protokol Numru 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijet tal-Bniedem, kif ukoll l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan dovut għal fatt li l-esponenti qiegħdin jiġu privati mingħajr ma qiegħdin jingħatu kumpess ġust mit-tgawdjia tal-proprjetà tagħhom.

Minħabba l-fatt li r-rikorrenti qatt ma setgħu jipprevedu din is-sitwazzjoni u ċioè kif kien ser jinbidel is-suq kummerċjali u/jew kif il-liġi kienet ser tiżviluppa, b'mod li l-*quantum* tal-kirja kien ser jibqa' jiġi kkontrollat mil-liġi u għalhekk, ir-rikorrenti ma setgħu qatt jevitaw din is-sitwazzjoni, sitwazzjoni li qiegħda toħnoq il-libertà tagħhom għat-tgawdija xierqa tal-proprjetà mertu għal dawn il-proċeduri.

Għalhekk, ir-rikorrenti kienu, għadhom u ser jibqgħu ibatu minn preġudizzju serju, *stante* li ma nżammx bilanċ proporzjonat bejn

l-allegat għan pubblliku u d-drittijiet fundamentali tas-sidien għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom.

Ir-rikorrenti jinnotaw, li kemm-il darba ġie ddikjarat mill-Qrati Maltin, li l-qagħda ekonomika ta' pajjiżna m'għadhiex l-istess bħal meta kien daħal fis-seħħ il-Kapitolu 69 u bla ebda dubju l-ekonomija ssaħħet u mxiet 'il quddiem, b'hekk l-għan li għalih sar il-Kapitolu 69, illum il-ġurnata tielef is-sens tiegħu.

B'rispett lejn it-terminu tal-kirja, huwa minnu li ġiet stabbilita data definittiva meta l-kirjiet kummerċjali għandhom jiġu mitmuma u ċioè s-sena 2028, iżda dan ifisser li d-drittijiet tar-rikorrenti ser ikomplu jinkisru għal 6 snin oħra, f'liema żmien is-soċjetà intimata ser tkompli tgawdi mill-fond kummerċjali b'kirja rriżorja.

Kif intqal fil-Qorti ta' Strasburgu, fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar vs Malta**, deċiża fit-30 ta' Lulju tas-sena 2015, l-istess Qorti ritenit li tali żmien huwa wieħed spoporzjonat u eċċessiv:

"... 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' rigths would have been in force for nearly three decades, and to date has been in force for over a decade."

Għar-rigward fl-ammont tal-kera, il-provvedimenti taħt l-Artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili, Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta bl-ebda mod ma jtaffi l-piż li qiegħdin ibgħatu minnhom r-rikorrenti.

Anke bl-emendi li saru, wara l-1 ta' Ġunju tas-sena 2013, ir-rikorrenti *qua* s-sidien tħallew b'idejhom marbuta dwar kemm għandha tiżdied il-kirja, liema kirja baqgħet togħla bir-rata ta' 5%. Anke għalkemm saru dawn l-emendi, il-Gvern ma kkontribwixxa bl-ebda mod sabiex itaffi jew iġorr dan il-piż għall-allegat għan pubbliku.

Ir-rikorrenti jagħmlu referenza għal fatt li hawn si tratta ta' fond kummerċjali li qiegħed jinkera minn soċjetà kummerċjali u mhux qiegħed jinkera bħala fond residenzjali lil persuna minħabba raġunijiet soċjali ta' *housing*. Għalhekk mhux aċċettat li jkun hemm sporporzjoni bejn id-drittijiet tas-soċjetà u d-drittijiet tar-rikorrenti. Ir-rikorrenti jirrimarkaw li dan il-fond ilu mikri, lis-soċjetà kummerċjali privata stabbilita sabiex tagħmel profitt, mit-30 ta' Jannar tas-sena 1984 u fadal perjodu ta' kirja sforzata għal 6 snin oħra.

Għalhekk joħroġ b'mod ċar li d-disposizzjonijiet dwar it-tiġdid awtomatiku tal-kera u dwar ir-restrizzjonijiet fl-ammont tal-kera jikkostitwixxu interferenza eċċessiva fl-użu tal-proprjetà tar-rikorrenti u joħloq żbilanċ kbir bejn l-allegat għan pubbliku u d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom.

Ir-rikorrenti jirrimarkaw li huma ma daħlux għal dan l-ispoporzjon u piż eċċessiv b'mod volontarju, liema spoporzjon u piż ser ikomplu jinġarru għal 6 snin oħra, piż li finalment ser ikun inġarr għal 44 sena sħaħ.

Għar-raġunijiet hawn fuq premessi, ir-rikorrenti kellhom jintavolaw dawn il-proċeduri sabiex jitolbu r-rimedji kollha xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi preżenti.

Intalbet din il-Qorti:

1. Tiddikjara li l-provvedimenti tal-Artikoli 3 u 12 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kif ukoll l-Artikoli 1531D u 1531I tal-Kodiċi Ċivili, Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, qiegħdin jivvjolaw id-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom u ċioè l-fond kummerċjali mmarkat bħala C, sitwat fi Triq l-Imprendituri ġewwa l-Imrieħel, kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, hekk kif trasposta fil-liġi nostrana permezz tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan prevja u jekk ikun il-każ, tappunta periti nominandi;

2. Tiddikjara konsegwentment li Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta l-emendi tal-Att X tal-2009 u senjament l-Artikoli 1531D u 1531I tal-Kodiċi Ċivili Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta’ Malta huma nulli u bla effett, *erga omnes*, jew inkella fil-konfront tal-kirja bejn il-partjiet;

3. Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;

4. Tiddikjara illi b’konsegwenza tat-talbiet preċedenti, M. Demajo Holdings Limited ma jistgħux jistrieħu iżjed fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u tal-artikoli 1531D u 1531I tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta biex tissokta fil-kirja;

5. Tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba t-telf ta' kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjetà C, sitwat fi Triq l-Imprendituri ġewwa l-Imrieħel;

6. Tillikwida l-kumpens, kemm pekunarju kif ukoll non-pekunarju li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, għas-snin kollha li r-rikorrenti batu u għadhom ibatu minn vjolazzjonijiet tad-drittijiet tagħhom, u dan prevja u jekk hemm bżonn bl-opera ta’ periti nominandi;

7. Tordna lill-Avukat tal-Istati ħallas dik is-somma hekk likwidata;

8. Tagħti dawk ir-rimedji kollha li jidhrila xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi nkluż, iżda mhux limitat, l-iżgumbrament tas-soċjetà intimata M. Demajo Holdings Limited mill-fond entro terminu qasir u perentorju;

Bl-ispejjeż inkluż tal-ittra uffiċjali bin-numru 1853/2022 u bl-imgħax legali sal-pagament effettiv.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat, li permezz tagħha eċċepixxa illi:

In vena preliminari, ir-rikorrenti jridu jġibu prova:

a. tat-titolu li għandhom fuq il-fond C, Triq l-Imprenditturi, Imrieħel; u

b. tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq hija regolata bil-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**.

Fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea *stante* li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali.

L-iskop ta' din il-liġi, kif konfermata wara kollox minn ġurisprudenza stabbilita, għandha għan leġittimu u hija fl-interess pubbliku għaliex il-protezzjoni ta' fondi kummerċjali barra li hija maħsuba biex tippreżerva l-vijabbilità ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, din tipproteġi l-impjieg tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, tivvantaġġja lill-konsumatur u tipprovdi stabbilità fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-azjendi.

Fuq l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jiżdied jingħad li bid-dħul fis-seħħ tal-artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar, 2014, qed tiżdied bil-ħamsa fil-mija (5%) kull sena, li ċertament mhijiex zieda negliġibbli.

Magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera skond l-artikolu 1531I tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex għal dejjem, imma hija maħsuba li tintemm fl-2028, li mhuwiex

daqstant 'l bogħod. Barra minn hekk, il-manutenzjoni ordinarja li tolqot il-post mikri tmiss biss lill-okkupant u mhux lis-sid.

Għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u għalhekk kull talba marbuta ma' dan l-artikolu mhux mistħoqqa.

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 **mit-30 ta' April, 1987** u cioè mid-data stabbilita fl-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

Fir-rigward tat-tieni talba fir-rikors promotur, l-esponent jeċepixxi illi *dato ma non concesso* illi dina l-Onorabbli Qorti ssib illi r-rikorrenti soffrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom, tali ġudikat jista' jkollu effett biss *inter partes* u mhux *erga omnes* f'azzjoni taħt l**-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni** bħal dik odjerna.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-risposta tas-soċjetà intimata M. Demajo Holdings Limited, li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

Preliminarjament, ir-rikorrenti ghandhom jippruvaw it-titolu taghhom skond il-ligi.

Subordinatament u minghajr pregudizzju r-rikorrenti jridu jippruvaw illi huma s-sidien kollha tal-proprjetà mertu ta' dawn il-proceduri.

Subordinatament u minghajr pregudizzju r-rikorrrenti jridu jippruvaw illi kollha kemm huma riedu jintavolaw din il-kawza.

Subordinatament u minghajr pregudizzju l-kumpannija esponenti ma ghandha l-ebda tort jekk ir-rikorrenti jinsabu fis-sitwazzjoni li qeghdin fiha llum. Hekk ghogbu jaghmel l-aventi *causa* taghhom, li fiz-zarbun tieghu huma dahlu. Fl-1984, meta sar il-kuntratt ta' lokazzjoni *de quo*, sid kellu zewg ghazliet meta jigi biex jikri fond kummercjali, u cioè:

(a) jew jaghmel kuntratt ta' kiri kif ghamel l-aventi causa tar-rikorrenti u jikri l-fond b'mod li jkun regolat mill-Kap. 69; jew

(b) jekk ried jikrih ghal perjodu definit, fil-kaz odjern ghal tmien snin kif jidher li ried jaghmel l-aventi *causa* tar-rikorrenti, seta' krieh ghal dan it-terminu b'dan li fl-ahhar sena l-kera tkun eccessiva b'tali mod li l-inkwilin, li kien ikollu d-dritt li ma jibqghax jikri l-fond kummercjali fl-ahhar sena, kien ikun kostrett li jirritorna c-cwievet tal-fond kummercjali lis-sid bil-possibilità li s-sid jiehu lura l-pussess tal-istess fond u jekk l-istess sid u inkwilin ikunu jridu setghu liberalment jinnegozjaw kuntratt gdid ta' lokazzjoni.

Iz-zieda perjodikament fil-valur tal-proprjetà u fil-valur lokatizju tal-proprjetà minn dejjem tezisti tant illi l-Kap. 69 dahal fis-sehh ferm qabel it-Tieni Gwerra Dinjija. Però, filwaqt illi l-kirjiet ta' fondi ta' abitazzjoni kienu kontrollati b'mod strett, dan ma kienx kaz fir-rigward ta' kirjiet godda ta' fondi kummercjali. F'dan il-kaz is-sid seta' uza, kif hafna kienu jaghmlu specjalment fis-snin tmenin u wara, l-fakoltà msemmija fil-paragrafu 4(b) supra. L-ammont ta' kera ta' fond kummercjali fil-perjodu di fermo qatt ma kienet kontrollata u min m'ghamilx uzu minnha jew ghax ma riedx, jew ghax ma hax parir legali jew ghax ma kienx jaf il-ligi (li mhijiex u qatt ma tista' tkun skuza tajba) ma jistax illum jilmenta li nkisrulu xi drittijiet.

Fi kwalunkwe kaz, stante li din il-kawza tirrigwarda vjolazzjonijiet ta' drittijiet fundamentali kommessi mill-Istat, il-

kumpannija esponenti m'ghandhiex tbati l-ispejjez ta' dawn il-proceduri.

Rat illi fl-udjenza tad-9 ta' Jannar 2023 il-Qorti ħatret lill-Perit Mario Axisa bħala perit tekniku sabiex iħejji stima tal-valur lokatizju tal-proprjetà mis-sena 1987 sas-sena 2022 b'intervalli ta' ħames snin.

Rat ir-relazzjoni teknika li ġiet ikkonfermata bil-ġurament tal-istess perit fit-22 ta' April 2024.

Rat ukoll it-tweġibiet tal-perit tekniku għad-domandi li sarulu in eskussjoni.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet rispettivi.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawża r-rikorrenti qegħdin iffittxu illi jiksbu dikjarazzjoni illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 senjatament l-Artikoli 3 u 12 tiegħu huma leżivi tad-drittijiet tagħhom kif dawn jinsabu mħarsa ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali. Għalhekk ir-rikorrenti qegħdin jitolbu illi jingħataw dawk ir-rimedji opportuni sabiex jagħmlu tajjeb għal vjolazzjoni minnhom lamentata inkluż billi jiġu kumpensati għal tali vjolazzjoni.

In linea preliminari, l-intimati eċċepew rispettivament illi r-rikorrenti għandhom jagħmlu l-prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond mertu ta' din il-kawża. Huwa ben risaput li f'kawżi bħal ma hija dik tal-lum mhux meħtieġ illi ssir il-prova tat-titolu bhalma ssir f'kawzi ta' rivendika. F'dan ir-rigward ir-rikorrenti ppreżentaw in atti kopja tal-kuntratt ta' lokazzjoni datat 30 ta' Jannar 1984 u ffirmat bejn Anthony Spiteri ossia missier ir-rikorrenti, u Herman Miceli Demajo għan-nom u in rappreżentanza ta' M. Demajo Holdings Limited. Ai termini ta' dan il-ftehim Anthony Spiteri kkonċeda l-fond ossia s-sit

kummerċjali C fi Triq l-Imprenditturi, Mrieħel lis-soċjetà intimata versu korrispettiv fis-somma ta' Lm900 li kellha tizdied kif miftiehem. Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll kopja tat-testment *unica carta* ta' Anthony u martu Concetta Spiteri datat 23 ta' Settembru 1972 fl-atti tan-Nutar Nicola Said u ai termini ta' liema l-konjuġi Spiteri ħallew l-użu u l-użfrutt tal-ġid tagħhom reċiprokament lil xulxin waqt illi nnominaw bħala eredi universali lill-uliedhom kollha fi kwoti ndaqs bejniethom. Ir-rikorrenti lkoll aħwa Spiteri għalhekk ippruvaw it-titolu tagħhom fuq il-proprjetà. Il-Qorti żżid tgħid li għad li s-soċjetà intimata anki fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha baqgħet teċċepixxi l-ħtieġa tal-prova tat-titolu, fl-istess waqt u bl-akbar kontradizzjoni rrikonoxxiet li l-ħlas tal-kera kien isir lil Anthony Spiteri u eventwalment beda jsir lill-uliedu meta dan ġie nieqes.

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll illi għandha ssir il-prova li l-kirja hija tassew regolata permezz tal-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Dwar dan fl-atti hemm provi suffiċjenti li juru li l-kirja tmur lura għal qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u li l-fond mhuwiex dekontrollat.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni huwa mibni fuq tlett prinċipji kardinali u cioè: (i) għandu jkun hemm it-tgawdija paċifika tal-proprjetà; (ii) Il-privazzjoni minn possedimenti hija soġġetta għall-kondizzjonijiet; u (iii) l-Istat għandu l-jedd illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali[1].

Id-dritt tal-Istat illi jfixkel it-tgawdija tal-proprjetà hija eċċezzjoni u f'kull każ dan it-tfixkil irid ikun kompatibbli mal-prinċipji tal-legalità, tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali u tal-bilanċ ġust bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu[2].

---

[1] James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37; Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61; Broniowski v. Poland, 22 ta' Ġunju 2004, § 134; **Bosphorus Airways v. Ireland (2005)**

[2] Lithgrow and Others v United Kingdom, tat-8 ta' Lulju 1986 QEDB Curmi v Malta, 22 ta' Novembru 2011, § 3; Sporrong & Lönnroth, (ċitat supra) §§ 69-74; Amato Gauci v Malta, tal-15 ta' Settembru 2009; Brumărescu v. Romania 29th April 2013, § 78; James and Others vs The United Kingdom, 21st February 1986, § 50; Mellacher and Others vs Austria, 19 ta' Diċembru 1989, § 48; Spadea and Scalabrino v. Italy, 28 ta' Settembru 1995, § 33; Immobiliare Saffi v. Italy, 28 ta' Lulju 1999, § 54; Hutten-Czapska v Poland, 19 ta' Ġunju 2006, § 223; Vincent Curmi noe et vs Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Ġunju 2016; Josephine Briffa et

M'hemmx dubju illi r-regolamentazzjoni *ope legis* tal-kera tikkostitwixxi kontroll fl-użu tal-proprjetà taċ-ċittadin privat.

Lanqas ma jista' jingħad illi s-sitwazzjoni tjiebet bid-dħul fis-seħħ tal-emendi għall-Kap. 16 permezz tal-Att X tal-2009 għaliex xorta rriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles[3].

In kwantu d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, waqt illi l-Qrati llum jirrikonoxxu li s-sidien għandom rimedju ordinarju li jinkludi *sia* zieda fil-kera kif ukoll l-iżgumbrament tal-inkwilin mill-proprjetà, xorta waħda jibqa' l-fatt illi dan ma jsewwix vjolazzjonijiet imġarrba fil-passat[4].

M'hemmx dubju għalhekk illi r-rikorrenti ġarrbu ksur tad-dritt tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom kif dan id-dritt huwa mħares taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Stabbilit illi r-rikorrenti ġarrbu ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, għandhom dritt għal rimedju pekunjarju li għandu jiġi stabbilit skont il-kriterji stabbiliti mill-Qorti Ewropea fis-sentenza ormai ċelebri ta' Cauchi vs Malta.

Il-pretensjoni tar-rikorrenti ġiet limitata għall-perijodu mis-sena 1987 sas-sena 2023. Madanakollu, il-pretensjoni jeħtieġ tiġi limitata ulterjorment u cioè sal-1 ta' Ġunju 2021 u dan peress illi kif fuq ingħad id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 ntroduċa rimedju għal-lanjanza tar-rikorrenti u għalhekk ma fadalx aktar lok illi jiġi akkordat kumpens għall-perjodi ta' żmien wara l-imsemmija data.

---

vs L-Avukat tal-Istat et, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 12 ta' Novembru 2021; Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 29 t'April 2021

[3] Aquilina v Malta, 11 ta' Diċembru 2014

[4] Avukat Dottor Iana Said et vs Avukat Ġenerali et, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 30 ta' Ottubru 2019; Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat tal-Istat et, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020

Għalhekk, abbażi tal-linji gwida mogħtija fis-sentenza ta' Cauchi vs Malta, il-kumpens għandu jiġi kkalkolat billi mill-valur tal-fond fis-suq isir:

i. Tnaqqis ta' 30% bħala kumpens għall-għan leġittimu tal-liġi attakkata;
ii. Tnaqqis ulterjuri ta' 20% in kumpens għall-fatt li ma teżisti ebda garanzija li l-fond sejjer ikun mikri b'dak il-valur fis-suq għall-perijodu kollu;
iii. Tnaqqis tal-kera attwalment perċepita mis-sid.

Rigward il-kera attwalment perċepita in atti ma tressqet kopja ta' ebda riċevuta għaliex skont ma xehed ir-rappreżentant tas-soċjetà intimata tali riċevuti ma nstabux. Minflok ġie esebit rendikont dettaljat li juri kemm kera tħallset, meta u li min mis-sena 1984 sas-sena 2023. Għalhekk, il-kera attwalment perċepita matul il-perjodu rilevanti u cioè mis-sena 1987 sas-sena 2021 tammonta għas-somma komplessiva ta' €122,548.47.

In kwantu il-Likwidazzjoni tad-Danni Pekunjarji għaż-żmien mis-sena 1987 sal-1 ta' Ġunju 2021, is-somma komplessiva tammonta għal €193,520[5]. Minn din is-somma irid isir tnaqqas ta' 30% li jwassal għaċ-ċifra ta' €135,464 minn liema somma jrid isir tnaqqis ulterjuri ta' 20% li jwassal għas-somma ta' €108,371.20. Din is-somma hija effettivament inqas minn dik fil-fatt perċepita mir-rikorrenti. Dan allura jfisser illi m'hemmx lok li ssir likwidazzjoni tad-danni għaliex minkejja r-restrizzjonijiet imposti mil-liġi, attwalment qiegħed jirriżulta ċar li r-rikorrenti m'għamlu ebda telf. Dan apparti l-fatt li dejjem għandhom id-dritt li jipproċedu bi proċeduri appożiti fejn jitolbu l-awment fil-kera jekk jidrilhom li l-kera li qegħdin jipperċepixxu mhijiex ekwivalenti għal dak illi jistgħu jiksbu fis-suq ħieles.

[5] €6,600 (1987 sa 1991 = €1,320 x 5) + €10,800 (1992 sa 1996 = €2,160 x 5) + €19,500 (1997 sa 2001 = €3,900 x 5) + €26,400 (2002 sa 2006 = €5,280 x 5) + €41,100 (2007 sa 2011 = €8,220 x 5) + €39,300 (2012 sa 2016 = €7,860 x 5) + €45,120 (2017 sa 2020 = €11,280 x 4) + €4,700 (Jannar sa Mejju 2021 = €940 fix-xahar x 5 xhur)) = €193,520

Ghar-rigward ta’ danni non-pekunarji li ma jintirtux, ma ngabet l-ebda prova dwar meta interiet il-fond, ghalhekk dawn mhumiex qeghdin jinghataw.

Għalhekk u ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta’ u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati sa fejn kompatibbli ma’ dak li ingħad:

1. Tilqa’ l-ewwel talba u tiddikjara illi bit-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, senjatament l-Artikoli 3 u 12 tiegħu ir-rikorrenti ġarrbu ksur tad-drittijiet tagħhom kif dawn jinsabu mħarsa ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

2. Tilqa’ t-tieni u r-raba’ talba limitatament u tiddikjara li s-soċjetà intimata ma tistax tkompli tistrieh fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69.

3. Tiċħad il-bqija tat-talbiet kif dedotti.

L-ispejjeż ta’ din il-kawża jitħallsu nofs bin-nofs bejn ir-rikorrenti u l-Avukat tal-Istat b’dana però illi l-ispejjez tal-perizja teknika jithallsu mir-rikorrenti.

IMHALLEF

DEP/REG