QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 25 ta' Jannar, 2023.

Numru 9

Rikors numru 6/21/1 TA

D. Peak Limited (C-12224)

v.

Avukat tal-Istat u Marianna Spiteri

1. L-attriċi appellat mis-sentenza li tat il-Qorti Ċivili, Prim' Awla fis-16 ta' Ġunju, 2022, li laqgħet il-ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u disa' eċċezzjoni tal-konvenuta Marianna Spiteri. F'din il-kawża l-attriċi lmentat mill-applikazzjoni ta' dispożizzjonijiet fil-Kap. 158 u qalet li jiksru l-jedd fundamentali mħares taħt l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali. Fil-fatt fil-kawża li fetħet fis-7 ta' Jannar, 2021, talbet lill-Qorti sabiex:

"(I)Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l- operazzjonijiet tal-Artikolu 12 u l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Marianna Spiteri (K.I. 610240M) tal-fond 9, Ines, Triq Spinola, Paceville, St Julians, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir- rikorrenti għandhom jingħataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi.

(II) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal- Kap 158 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi;
(III) Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-liġi;

(IV) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagmament".

2. L-Avukat tal-Istat wieġeb u fil-ħames eċċezzjoni ddikjara:

"5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-meritu, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin".

3. Il-konvenuta Spiteri wieġbet u fid-disa' eċċezzjoni ddikjarat:

*"**9.** Illi fid-disa' lok, jirriżulta permezz ta' l-emendi introdotti permezz ta' l-Att XXVII tal-2018, is-sidien ingħataw ukoll il-possibilita' bl-introduzzjoni ta' l Artikolu 12 B ta' l-istess Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, illi jibdew jirċievu kera annwali li tista' tlaħħaq għal mhux aktar minn tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, apparti mill-fatt, illi fiċ-ċirkostanzi odjerni, bis-saħħa ta' l-istess emendi wkoll, l-imsemmija kirja ma tistax tipperdura għall-aktar minn ħames (5) snin, favur il-wild li jirresjiedi magħha, (kemm-il darba dan ikun għadu jirresjiedi magħha) wara li tiġi nieqsa l-esponenti, u inoltre bl-imsemmija emendi inħoloq bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-*

sid u dak tal-inkwilin, u għalhekk il- lamentazzjoni tar-rikorrenti, ġiet newtralizżata bl-introduzzjoni ta' l-imsemmija emendi".

4. L-Ewwel Qorti spjegat il-fatti tal-każ b'dan il-mod:

"Din il-kawża tirrigwarda l-fond numru 9, 'Ines', Triq Spinola, Paceville, St. Julians.

Permezz ta' att datat 20 ta' Mejju 1963 (a' fol 40), is-sid oriġinali, ċertu Manuel Frendo, ikkonċeda dan il-fond b'titolu ta' emfitewsi temporanja lill-Carmelo Spiteri, żewġ l-intimata.

Din il-konċessjoni kienet għal-żmien sbatax (17) -il sena mid-data tal-att imsemmi filwaqt li ċ-ċens kien ta' LM50 fis-sena li kellu jitħallas bit-tlett xhur bil- quddiem.

Carmel Frendo baqa' jgħix fil-fond flimkien ma' martu l-intimata Marianna Spiteri u l-erba' uliedhom Paul, Charles, Sandro u Joseph anke wara li skadiet il- konċessjoni emfitewtika fl-20 ta' Mejju 1980 fl-20 ta' Mejju 1980. Carmel Frendo u wliedu Charles u Sandro illum m'għadhomx ħajjin filwaqt li Paul iżżewweġ u telaq mill-fond. Joseph baqa' ġuvni u, għalkemm telaq għal xi żmien, reġa ġie joqogħod fil-fond in kwistjoni flimkien ma ommu l-intimata (ara affidavit tal- intimata a' fol 88). Għalhekk l-inkwilina Intimata għadha preżentament fil-fond flimkien ma' binha Joseph (ara estratt reġistru elettorali a' fol 23). Dan bis-saħħa tal-emendi fil-Kap. 158 li daħħlu fis-seħħ bl-Att XXIII tal-1979. Speċifikatament bl-artikolu 12 ta' dan il-Kap kif hekk emendat, l-Intimata ingħatat id-dritt li tokkupa l-fond ope legis b'titolu ta' kera.

Permezz ta' kuntratt tat-23 ta' Diċembru 2019 (a' fol 7), il-fond in kwistjoni ġie mibjugħ, assenjat u trasferit lis-Soċjetá rikorrenti.

Il-ħlas ta' kera kif hekk regolata kienet dik stabbilita fl-artikolu 12(2)(b) tal-Kap. 158 u rivedibbli kull ħmistax il-sena skont l-indiċi tal-inflazzjoni stabbilit mill- Istatistiku Prinċipali tal-Gvern ai termini tal-artikolu 13(2) tal-Kap. 158. Permezz tal-emendi li daħħlu fis-seħħ fil-Kodiċi Ċivili bl-artikolu 39 tal-Att X tal-2009 kif emendat bl-artikolu 19(a) tal-Att V tal-2010, dan l-ammont huwa, ai termini tal- artikolu 1531Ċ(2) tal-Kap. 16, rivedibbli kull tliet snin u mhux iktar kull ħmistax - il sena.

Jirriżulta mill-affidavit tal-inkwilina Intimata li l-ammonti tal-kera kif hekk regolata kien is-segwenti:

> *"fis-sena 1995 ir-rata tal-kera kienet LM141 fis-sena, għax konna nħallsu ir-rata ta' LM25.25 kull 3 xhur.... illi fis-sena 2008, meta qlibna għall-ewro, il-kera ġie €82.00 kul tlett xhur, u allura €328 fis-sena. Illi fis-sena 2013 skont il-liġi, il-kera għoliet għall €88.00 kull 3 xhur, u allura ġiet €352.00 fis-sena.*

Illi fis-sena 2016, il-kera reġgħet għoliet għal €90.50 kull 3 xhur, allura €362.00 fis-sena. ... . Illi fis-sena 2019, il-kera reġgħet għoliet għal €93.00 kull 3 xhur, allura €372.00 fis-sena. ... . Imbagħad meta l-post xtrawh D Peak, bdejt inħallas lilhom €374 fis-sena, ... u fil-fatt għandi imħallas sa Frar 2022, għax imbagħad bdejt inħallas darba fis-sena." (ara affidavit tal-inkwilina Intimata a' fol 88, irċevuti tal-kera sad-19 ta' Frar 2020 a' fol 94 u irċevuti tal-kera mħallsa lis- soċjetá Rikorrenti a' fol 129 u 130).

Jidher li l-kera ġiet dejjem aċċettata mingħajr riżervi.

Il-fond in kwistjoni ma hux fond dekontrollat hekk kif jirriżulta miċ-ċertifikat tan- non dekontroll a' fol 22"".

5. Bis-sentenza appellata l-Ewwel Qorti ddeċidiet:

"Għaldaqstant u għar-raġunijet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħda taqta u tiddeċiedi din il-kawża billi;

Tilqa' l-ħames eċċezzjoni tal-Intimat Avukat tal-Istat b'mod limitat u tiddikjara li t-talbiet tas-soċjetá Rikorrenti jolqtu dak il-perjodu mid-data ta' l- akkwist minnha tal-fond in kwistjoni, jiġifieri mit-23 ta' Diċembru 2019, 'l- quddiem.

Tilqa' d-disgħa eċċezzjoni tal-Intimata Marianna Spiteri u tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont il-proviso tal-Artikolu 4(2) tal-Kap. 319 stante li t-talbiet tas-soċjetá Rikorrenti għal dikjarazzjoni ta' vjolazzjonijiet li seħħew bl-operat tal- Kap. 158 jaffettwaw il-perjodu sussegwenti mid-data ta' l-applikazzjoni ta' l- artikolu 12B, jiġifieri ta' l-10 ta' April 2018.

Konsegwentement:

Tiċħad it-talbiet tas-soċjeta rikorrenti.

Bl-ispejjeż kollha, inkluż tal-inkwilina Intimata, jitħallsu mis-soċjetá Rikorrenti".

6. Il-parti rilevanti tas-sentenza appellata għall-finijiet tal-appell tal-attriċi, tgħid hekk:

"Permezz tal-ħames eċċezzjoni, l-intimat Avukat tal-Istat jissolleva li l-ilment konvenzjonali tagħha tas-soċjetá rikorrenti għandu jiġi kkunsidrat mid-data ta' meta saret is-sid tal-fond mertu ta' dan il-każ. Din l-eċċezzjoni hija legalment fundata u għandha tintlaqa. Is-soċjetá rikorrenti m'akkwistatx il-fond qua eredi ta' Manuel Frendo per via di successione iżda qua kompratriċi b'att ta' trasferiment inter vivos datat

23 ta' Diċembru 2019. Dan ifisser li t-titolu tar-rikorrenti huwa wieħed partikulari. Fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħha is-Socjeta' rikorrenti ħasset li kellha tillimita ruħha għall-kwantum tal-kumpens mingħajr ma indirizzat dan il-punt (ara a' fol 138). Il-Qorti pero' tirrileva, li ai fini tal-proċeduri odjerni, fejn ikunu qiegħdin jiġu reklamati drittijiet tal-aventi causa, huwa rilevanti, jekk min ikun qiegħed jagħmel azzjoni kostituzzjonali, tax-xorta li għandha quddiemha din il-Qorti, hux is-sid jew suċċessuri tiegħu. Ir-rilevanza takkwista importanza ġuridika partikulari fil- każ ta' suċċessuri, jekk il-propjeta' tkunx ġiet għandhom permezz ta' titolu universali jew wieħed partikolari. Fil-każ odjern huwa ċar, li t-titolu tar-rikorrent nomine huwa wieħed partikolari, anzi partikolari per eċċellenza peress li t-titolu tar-rikorrenti jitnissel minn kuntratt ta' bejgħ, għalhekk minn att inter vivos.

Fuq dan il-punt partikolari ma tantx hemm materjal fuq x'xhiex wieħed jimxi imma huwa interessanti dak li josservaw P. Van Dijk u G.D.H. Van Hoof fl- opus tant ċitata tagħhom "Theory and Practice of the European Convention on Human Rights pagna 48 tat-tieni edizzjoni ta' dan il-ktieb:

> *"The Kofler Case the Commission stated clearly : ' the heirs of a deceased applicant cannot claim a general right that the examination of the application introduced by the decujus be continued by the commission'" Di fatti f'dan il-każ il-Kummissjoni sabet li d-dritt ma hux "transferable"".*

Fil-każ ta' Deweer-vs-Belgium tas-27 ta' Frar 1980, il-Qorti Ewropeja osservat li "The Court, for its part, wishes to mark its full approval of the practice which the Commission has been following in cases of this nature and which it has implicitly confirmed in the present instance: when an applicant dies during the course of proceedings, his heirs may in principle claim in their turn to be "victims" (Article 25 par. 1 of the Convention) (art. 25-1) of the alleged violation, as rightful successors and, in certain circumstances, on their own behalf (see 4427/70 Collection of Decisions, vol. 38, p. 39; application no. 6166/73; 30. 5. 1975, Baader, Meins, Meinhof and Grundmann v. Federal Republic of Germany, Decisions and Reports, vol. 2, p. 66; applications nos. 7572/76, 7586/76 and 7587/76, 8. 7. 1978, Ensslin, Baader and Raspe, ibid., vol. 14, pp. 67 and 83)." (Emfażi ta' din il-Qorti);

Minn dawn is-siltiet huwa ċarrissimu, li d-dritt li l-azzjoni kostituzzjonali tinbeda jew titkompla mill-eredi jeżisti, għalkemm anke f'dan il-każ, kif jindikaw l-awturi fuq imsemmija l-anqas din ma hija regola assoluta. Dan iwassal għal konklużjoni, li l-akkwist ta' dritt minn suċċessuri b'titolu partikolari meta ma jkunx il-werriet, ma jagħtix dritt għall-azzjoni sa fejn jirrigwarda dak li seta' jitlob il- mejjet f'ħajtu.

Huwa ġuridikament ċar, li huma l-eredi universali li jkomplu fil-personalita' ġuridika tal-mejjet jew kif kommunament jingħad, jidħlu fiż-żarbun tiegħu, kemm jekk jinten u anke jekk ifuħ. Huwa għalhekk

loġiku u jagħmel ħafna sens per eżempju, li anke ssir differenza bejn il-werriet u legatarju f'dak li għandu x'jaqsam ma suċċessjonijiet ta' drittijiet tad-deċedut aħseb u ara meta d-dante kawża tat-titolu jkun trasferiment inter vivos.

Dan huwa ukoll konformi ma dak irriteniet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża Marianne Zammit v. Joseph Cutajar et deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021, "... jirriżulta illi l-attriċi kienet akkwistat il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri permezz ta' legat imħolli lilha f'dan it-tesment. Mill-istess testment jirriżulta illi l-attriċi ma kinitx l-eredi universali tal-imsemmija Maria Carmelo Bonello, li nnominat lid- Dar tal-Provvidenza u lill-Caritas Malta bħala l-werrieta universali tagħha. Għalhekk l-argument tal-attriċi illi hija għandha titqies li daħlet fiż-żarbun tal- awtriċi tal-attriċi huwa żbaljat stante illi hija mhijiex l-eredi ta' Maria Carmela Bonello. Għaldaqstant il-Qorti tqis illi l-Avukat tal-Istat għandu raġun meta jikkontendi illi l-perjodu relevanti għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri ma jibdiex mid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika mertu ta' dawn il-proċeduri.

Il-Qorti pero` ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat li d-data meta bdiet isseħħ il-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tal-attriċi hija d-data meta hija ġiet immessa fil- pussess tal-legat imħolli lilha. Huwa aċċettat fil-ġurisprudenza li l-proprjeta` ta' ħaġa mħollija b'legat tgħaddi għand il-legatarju mal-mewt tat-testatur (ara per eżempju: Ignazia Degabriele v. Joseph Attard et, PA, 23/06/2005)." (Emfażi ta' din il-Qorti).

L-anqas ma jista' jkun argumentat li bl-akkwist tal-fond mertu ta' dawn il- proċeduri, ir-rikorrenti akkwistat ukoll kull azzjoni li kellha il-venditriċi ta' natura kostituzzjonali għaliex li "jekk stess baqalha xi drittijiet u pretenzjonijiet hija qieghda iccedihom fuq dan l-att....." (ara a' fol 9 kuntratt fl-atti tan-nutar Rodrick Caruna tat-23 ta' Diċembru 2019). Din il-Qorti issostni li drittijiet ta' natura Kostituzzjonali huma personali għal min ikun soffra il-ksur u ma jistgħu qatt ikunu tarsferibbli lill-terzi. Fi ftit kliem dawn ix-xorta ta' pretensjonijiet huma extra commercium u ma jistgħu qatt ikunu soġġetti għan-negozju għaliex id-dritt fundamentali huwa interinsikament inaljenabbli u daqstant ieħor id-dritt tal- eżerċizzju tiegħu. Kif jiddisponi artikolu 982(2) tal-Kodiċi Civili u ħwejjeġ biss li ma humiex extra commercium jistgħu jkunu oġġett ta' ftehim.

Għaldaqstant is-soċjetá rikorrenti ma tista qatt titqies li daħlet fiż-żarbun legali ta' Manuel Frendo. Konsegwentement kwalunkwe leżjoni ta' drittijiet fundamentali reklamata mis-Soċjetá Attriċi tista' tiġi kkunsidrata biss minn dik id-data tal-akkwist minnha tal-fond in kwistjoni, ossia t-23 ta' Diċembru 2019 (ara Maria Gialanzè et vs Carmelo D'Agostino et, Qorti Ċivili Prim'Awla, 31 ta' Mejju 2022).

Il-Qorti sejra għaldaqstant tilqa' din il-ħames eċċezzjoni tal-Intimat Avukat tal- iStat u tiddikjara li t-talbiet tas-soċjetá rikorrenti għal dikjarazzjoni li jekk qatt vjolazzjonijiet li seħħew bl-operat tal- Kap. 158

jolqtu biss dak il-perjodu mid- data tal-akkwist minnha tal-fond in kwistjoni, jiġifieri mit-23 ta' Diċembru 2019, il-quddiem.

Permezz tal-eċċezzjonijiet numri 19 u 20, l-Intimat Avukat tal-Istat qed jissolleva wkoll l-intempestivitá ta' l-ilment tas-soċjetá Rikorrenti għaliex l-istess għandha a disposizzjoni tagħha rimedji ordinarji oħra taħt il-kompetenza tal-Bord tal-Kera a tenur tal-artokolu 12B tal-istess Kap. 158. Dan l-artikolu ġie introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018 u sostitwit bl-Att XXIV tas-sena 2021.

Huwa evidenti li "din l-aħħar bidla fil-liġi tolqot fil-laħam il-ħaj il-qagħda li jinsabu fiha r-rikorrenti fil-każ tallum u lil dawk kollha f'qagħda bħalha." (Victoria Amato Gauci et vs. Avukat Ġenerali, Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede kostituzzjonali), 17 ta' Ottubru 2018).

Dan l-artikolu huwa applikabbli fir-rigward ta' kera li ġiet fis-seħħ a tenur tal- artikolu 5, 12 jew 12A biss mill-10 ta' April 2018 u, bis-sostituzzjoni tal-Att XXVII tas-sena 2018 bl-Att XXIV tas-sena 2021, dan l-artikolu 12B issa sar applikabbli fir-rigward ta' dawn il-kirjiet mill-1 ta' Ġunju 2021.

Kif ġia kkunsidrat, it-talba tar-rikorrenti għal rimedju għal ksur tad-drittijiet fundamentali tolqot il-perjodu mid-data tal-akkwistat minnha tal-fond in kwistjoni, jiġifieri mit-23 ta' Diċembru 2019 il-quddiem. Għaldaqstant l-ilment reklamat minnha jaffettwa l-perjodu ta' wara l-10 ta' April 2018 li hija d-data t'applikazzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 12. Dan ifisser li l-artikolu 12B jindirizza pjenament il-vjolazzjoni tad-dritt fundamentali reklamat mis-soċjetá Rikorrenti. Il-Qorti sejra għaldaqstant tilqa' l-eċċezzjonijiet numri 19 u 20 tal-Intimat Avukat tal-Istat u tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont il-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Kap. 319. Konsegwentement din il-Qorti se tiddeklina milli tqis it-talbiet tas- soċjetá Rikorrenti".

7. B'rikors preżentat fil-21 ta' Ġunju, 2022, l-attriċi appellat mis-sentenza tal-Ewwel Qorti u talbet lil din il-Qorti sabiex tħassar dik is-sentenza u:

"...... tiddikjara u tiddeċiedi illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, partikolarment artikolu 12 u 12A, u l-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti, stante illi bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, qed jingħata dritt ta' rilokazzjoni indefinita għall-fond in kwistjoni, u dan wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja tal-20 ta' Mejju 1963 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt esebita mar-risposta tal-istess intimati Taliana (recte, Spiteri) skond Dokument MS1, kif ukoll tillikwida l-kumpens sħiħ mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika

temporanja hawn fuq riferita, stante li huma akkwistaw id-drittijiet residwali kollha konnessi mal-istess konċessjoni enfitewtika temporanja u li qed isofru l-konsegwenzi tagħha mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja ossija mid-19 ta' Mejju 1980 sal-ġurnata ta' llum, u dan stante illi l-ksur kostituzzjonali tad-drittijiet tal-proprjetarju odjern jirrisalu mill-20 ta' Mejju 1980 minħabba l-Att XXIII tal-1979, b'dan illi huma għandhom ukoll jirċievu mhux biss il-kumpens pekunjarju għall-perjodu kollu mill-20 ta' Mejju 1980 sa llum, imma wkoll il-kumpens non-pekunjarju ai termini tal-Ewwel Artikolu Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea".

8. Il-parti tal-appell fejn l-attriċi qalet x'inhuma l-aggravji hu identiku għall-appell numru 5/2021/1 (D Peak Limited v. Anthony Taliana et) deċiż illum u jitratta dwar it-terran sottostanti għall-fond meritu tal-kawża in eżami. L-aggravji huma dawn:

"1. Illi l-ewwel Onorabbli Qorti (Sede Kostituzzjonali) xorta kellha dejjem l-obbligu biex tiddikjara illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, partikolarment l-artikolu 12 u 12A, u l-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti, stante illi bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, qed jingħata dritt ta' rilokazzjoni indefinita għall-fond in kwistjoni u dan wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja tal-20 ta' Mejju 1963 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt, eżebita mar-risposta tal-istess intimati Taliana skont Dokument MS1.

2. Illi wara din it-tali dikjarazzjoni, l-appellanti kellhom dritt jitolbu l-kumpens sħiħ mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja hawn fuq riferita minkejja li huma akkwista l-proprjeta bil-kuntratt tat-23 ta' Diċembru 2019 fl-atti tan-nutar Dottor Roderick Caruana, Dokument A fil-proċess, stante li huma akkwistaw id-drittijiet residwali kollha konnessi mal-istess konċessjoni enfitewtika temporanja u li qed isofru l-konsegwenzi tagħha mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja ossija l-1 ta' Jannar 1981 sal-ġurnta tallum, u dan stante illi l-ksur kostituzzjonali tad-drittijiet tal-proprjetarju odjern jirrisalu mill-20 ta' Mejju 1980 minħabba l-Att XXIII tal-1979.

3. Illi mhux minnu illi l-appellanti kellhom il-via li jipproċedu ai termini tal-Att XXVII tal-2018 stante illi minkejja li huma pproċedew ai termini tal-istess Att b'riżerva għal kull azzjoni ulterjuri ta' dikjarazzjoni ta' ksur ta' drittijiet fundamentali tal-Bniedem minħabba l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-appellanti għandu dritt jitlob il-kumpens għall-perjodu interim stante illi sal-ġurnat ta' llum l-azzjoni li huma intavolaw quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera Rikors

Nru: 49/2021 fl-ismijet D. Peak Limited vs Marianna Spiteri differita għas-sentenza għas-seduta tat-12 ta' Lulju 2022, mhux ser jirċievu ebda kumpens sa dik it-tali ġurnata u għalhekk l-appellanti għandhom dritt jitolbu l-kumpens sa dik il-ġurnata li tiġi mogħtija s-sentenza u tiġi dikjarata finali.

4. Illi inoltre, huwa evidenti illi l-perit tekniku, minkejja l-akkwist tal-proprjeta skond Dokument A fil-proċess, is-soċjeta rikorrenti ħallset, għaż-żewġ mezzanini, bl-arja tagħhom, is-somma ta' €750,000 ċirka, il-mezzanin odjern bl-arja tiegħu ġie stmat mill-perit Mario Cassar bil-valur ta' €245,000, biex b'hekk huwa insitu, sia mill-istess rapport, kif ukoll mid-domandi magħmula lill-istess Perit Cassar u l-fond sottostanti ta' Taliana ġie stmat mill-istess Perit bil-valur ta' €200,000, meta l-akkwist kif ingħad bil-potenzjal tal-binja ma ġiex meħud in konsiderazzjoni fil-valutazzjoni għall-valur lokatizju tal-istess binja, u għahekk tali valutazzjoni mhix valutazzjoni ġusta u skont il-liġi u proporzjonali ma-suq, kif jirriżulta ictu oculi mid-dokumenti tal-akkwist u tar-rapport tal-istess Perit Cassar, biex b'hekk il-valur lokatizju tal-mezzanin ta' fuq bl-arja tiegħu ma jista' qatt tkun valutazzjoni ġusta li twassal għall-valur lokatizju korrett tul iż-żmien, u b'hekk it-telf soffert mill-istess appellant huwa ferm akbar minn dak dikjarat mill-istess Perit Tekniku, u għal din ir-raġuni wkoll, l-appell tal-appellanti għandu jiġi milqugħ minn din l-Onorabbli Qorti.

5. Illi huma għandhom ukoll jirċievu mhux biss il-kumpens pekunjarju għall-perjodu kollu mill-1 ta' Jannar 1981 sal-11 ta' Lulju 2022 meta suppost ser tingħata s-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera kif fuq spjegat, imma wkoll il-kumpens non-pekunjarju ai termini tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea".

9. L-attriċi kompliet tamplifika dwarhom fil-kumplament tar-rikors tal-appell.

10. Il-konvenuti wieġbu (fol. 183 sa 195) u taw ir-raġunijiet għalfejn din il-Qorti għandha tiċħad l-appell tal-attriċi.

11. Sabiex tevita milli toqgħod tirrepeti l-istess konsiderazzjonijiet, il-Qorti tapplika *mutatis mutandis* il-konsiderazzjonijiet li għamlet fis-

sentenza li tat illum fl-appell 5/2021/1 u li tikkonċerna l-kirja tal-fond sottostanti għal dak meritu tal-kawża in eżami.

12. Il-Qorti tibda biex issemmi li fir-rikors promotur, fl-ewwel talba l-attriċi ma nkludietx l-Art. 12B tal-Ordinanza Li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158). Illimitat ruħha biex titlob dikjarazzjoni fir-rigward tal-Art. 12 u 12A u l-Att X tal-2009.

13. Il-Qorti żżid li fir-rikors tal-appell l-attriċi qalet li fetħet kawża fil-Bord Li Jirregola l-Kera għaż-żieda fil-kera skont l-Art. 12B tal-Kap. 158 (49/2021, D Peak Limited v. Marianna Spiteri). Għalkemm qalet ukoll li l-kawża differita għas-sentenza għat-12 ta' Lulju, 2022, jirriżulta li f'dawk il-proċeduri għadhom qegħdin jinġabru l-provi. Fil-fatt il-kawża qiegħda tiġi differita għar-rapport tal-periti tekniċi. Għalhekk fir-realtà l-attriċi għadha ma eżawritx ir-rimedju ordinarju li tagħti l-liġi, u dwar liema fetħet kawża quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex tibda tirċievi iktar kera. Wieħed irid jiftakar li l-għan wara t-tiġdid tal-kirja skont il-liġi hu proprju biex tipproteġi lill-inkwilini fil-bżonn. L-awment tal-kera fih innifsu joffri rimedju għall-isproporzjon bejn l-interess ġenerali u dak tal-persuna.

14. Fil-każ in eżami l-Ewwel Qorti ħatret l-istess perit li għamel l-istima fil-kawża 5/2021 D Peak Limited v. Anthony Taliana et. Il-perit tekniku għamel stima ta' €245,000 għal dak li jirrigwarda l-valur tal-fond fis-suq

miftuħ matul is-sena 2020. Il-perit tekniku għamilha ċara li l-istima li ta kienet ta' dar ta' abitazzjoni u ma qiesx il-potenzjal ta' żvilupp tal-fond oġġett tal-kawża (ara depożizzjoni a fol. 76A). Kompla jispjega li kien fehem li l-attriċi xtrat l-immobbli li jissemmew fil-kuntratt ta' akkwist tat-23 ta' Diċembru, 2019, sabiex twaqqagħhom u tibni blokk ta' tmien sulari. Żied, li bil-valur aġġuntiv tal-potenzjal tqum €1,800,000. Fil-fehma tal-Qorti r-raġunament tal-attriċi m'għandux loġika, għaliex dak li qiegħda tikri l-inkwilina hi dar ta' abitazzjoni. Jekk l-attriċi kellha tikri l-fond fis-suq miftuħ bħala dar ta' abitazzjoni, il-valur lokatizju mhuwiex ser ikun dak ta' blokk appartamenti imma ovvjament ta' dar ta' abitazzjoni.

15. Minn dak li xehed il-perit tekniku jirriżulta x'negozju tajjeb għamlet l-attriċi meta xtrat tliet immobbli għall-prezz ta' €785,000, u dan ċertament grazzi għall-fatt li l-fond hu soġġett għall-kirja protetta taħt il-Kap. 158. F'dan ir-rigward huma rilevanti s-sentenzi li tat din il-Qorti fil-kawżi Alexander Caruana v. Doris Zarb et fit-28 ta' April, 2021 u Gerald Camilleri v. Avukat Ġenerali et tas-6 ta' Ottubru, 2020. Dan apparti li fiż-żmien l-akkwist l-attriċi kienet taf li t-terran u l-mezzanin kienu okkupati minn terzi b'kirja protetta. Madankollu ovvjament daħlet għan-negozju minħabba li l-prezz kien tajjeb. Hu evidenti li l-attriċi tispekula fil-bini, u li kieku dan ma kienx negozju vantaġġjuż l-attriċi ma kinitx tikkonkludih.

Għaldaqstant, tiċħad l-appell tal-attriċi bl-ispejjeż kollha kontriha. Peress li tqis li l-appell hu fieragħ tikkundanna tħallas lill-konvenuti l-ispejjeż għal darbtejn (Art. 223(4) tal-Kap. 12).

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da