QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 1 ta' Diċembru, 2021.

Numru 15
Rikors kostituzzjonali numru 80/2019/1 LM

Simon Mercieca

v.

Avukat Ġenerali, illum Avukat tal-Istat;
Awtorità tad-Djar; Mary Mugliett

1. Dan huwa appell tal-Awtorità tad-Djar ["l-Awtorità"] minn sentenza mogħtija fis-7 ta' Mejju 2021 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali li laqgħet talba tal-attur għal dikjarazzjoni illi l-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni fuq proprjetà tiegħu mill-Awtorità kien bi ksur tal-jedd tiegħu għat-tgawdija ta' ħwejġu, imħares taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["l-Ewwel Protokoll"], u bħala rimedju għal dan

il-ksur ikkundannat lill-Awtorità tħallas danni pekunjarji u morali ta' tmienja u għoxrin elf euro (€28,000). Il-fatti relevanti huma dawn:

2. L-attur għandu l-utli dominju għal dejjem ta' żewġ appartamenti fl-Isla li kien xtara mingħand terzi b'kuntratt tas-17 ta' Ottubru 2003 bil-prezz, għaż-żewġ appartamenti flimkien, ta' ħamest elef lira Maltija (Lm5,000), illum ħdax-il elf, sitt mija u sitta u erbgħin euro u sebgħa u tmenin ċenteżmu (€11,646.87). Il-kawża tallum hija dwar wieħed minn dawn iż-żewġ appartamenti, dak bin-numru tlieta (3).

3. L-appartament li dwaru saret il-kawża kien ilu rekwiżizzjonat sa mill-1972 u fil-5 ta' Mejju 1987 kien allokat lill-konvenuta Mugliett. Is-sid (utilista) ta' qabel, li mingħandu xtara l-attur, kien għaraf lill-konvenuta Mugliett bħala kerrejja tal-appartament u kien jirċievi mingħandha l-ħlas tal-kera ta' wieħed u għoxrin lira (Lm21) – illum tmienja u erbgħin euro u tnejn u disgħin ċenteżmu (€48.92) – fis-sena. Billi, b'dan l-għarfien tal-kirja, ma kinitx għadha meħtieġa r-rekwiżizzjoni għall-protezzjoni tal-kerrejja, l-Awtorità idderekwiżizzjonat l-appartament fis-17 ta' Diċembru 1997.

4. Għalhekk, għalkemm fil-kuntratt tas-17 ta' Ottubru 2003 li bih l-attur kiseb l-appartament jingħad illi:

> »Both apartments are being sold as subject to a requisition order in favour of the Government of Malta and as rented out to third parties … for the rent of twenty-one Maltese liri (Lm21) apartment number three (3) … being an ordinary rent which commenced before the year nineteen hundred and ninety-five.«

fil-fatt l-appartament f'dak iż-żmien ma kienx rekwiżizzjonat għalkemm soġġett għal kirja kontrollata.

5. Billi deherlu li dan l-istat ta' fatt huwa bi ksur tad-drittijiet tiegħu għat-tgawdija ta' ħwejġu, l-attur fetaħ din il-kawża tallum u talab illi l-qorti:

> »i. tiddikjara … illi l-ordni ta' rekwiżizzjoni numru 26369 kif ukoll l-aġir tal-istat li naqas milli jirritorna lura l-fond vakanti kif oriġinarjament meħud tilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom [*recte*, tiegħu] kif sanċiti fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;
>
> »ii. konsegwentement tillikwida l-kumpens dovut lill-esponenti minħabba l-leżjoni minnu sofferta, kemm minħabba d-danni pekunjarji kif ukoll minħabba d-danni morali minnu sofferti u tordna lill-intimati jew min minnhom iħallsuh dak il-kumpens hekk likwidat;
>
> »iii. tiddikjara illi l-intimata Mugliett ma tistax tibqa' tipprevalixxi ruħha mill-protezzjoni tal-liġi u mill-kirja odjerna ġaladarba hija riżultat ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti;
>
> »iv. tagħti rimedju xieraq lill-esponenti sabiex il-leżjoni li huwa qiegħed kontinwament isofri tieqaf minnufih, liema rimedju għandu jinkludi, imma mhux limitat għall-ordni ta' żgumbrament tal-intimata Mugliett mill-fond in kwistjoni.«

6. L-ewwel qorti, wara li ħelset lill-Avukat Ġenerali mill-ħarsien tal-ġudizzju għax mhux kontradittur leġittimu, u ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta Mugliett u tal-Awtorità (ħlief għal eċċezzjoni li l-art. 37 tal-Kostituzzjoni ma jolqotx il-każ), qatgħet il-kawża hekk:

> »… … …
>
> »4. tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-rikorrent u tiddikjara … illi r-rikorrent sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif sanċiti fl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);
>
> »5. bħala rimedju għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrent, il-qorti qiegħda tikkundanna lill-Awtorità intimata tħallas lir-rikorrent kumpens fis-somma komplessiva ta' tmienja u għoxrin elf Euro (€28,000);
>
> »6. il-qorti qiegħda tidderiġi lill-intimata Mary Mugliett sabiex ma tibqax tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fir-rigward tal-okkupazzjoni tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri,
>
> »… … …
>
> »Il-qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża jitħallsu kwantu għal parti minn ħamsa ($^{1}/_{5}$) mir-rikorrent u l-kumplament tal-ispejjeż għandhom jitħallsu mill-Awtorità intimata.«

7. Ir-raġunijiet li wasslu lill-qorti għal din id-deċiżjoni, safejn relevanti għall-appell, ġew imfissra hekk:

> »Permezz ta' digriet mogħti fid-19 ta' Settembru 2019 il-qorti ħatret lill-Perit Mario Axisa bħala perit tekniku ġudizzjarju. … … … Il-Perit Axisa qal li l-valur tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà huwa ta' €185,000, u l-valur lokatizju tiegħu fix-xahar huwa ta' madwar €500 jew inkella €6,000 fis-sena. L-Perit Axisa ta wkoll rendikont tal-valur lokatizju tal-fond fil-perijodu bejn l-2007 u l-2019.
>
> »Waqt l-udjenza tal-20 ta' Novembru 2020 xehdet l-intimata Mary Mugliett, li qalet li hija ilha tgħix fil-fond għal 35 sena. Qalet li dak iż-żmien hija ħadet il-fond mingħand il-*Housing* peress li kienet żviluppat ħsara fil-fond fejn kienet toqgħod qabel, u għalhekk sar perikoluż għaliha. Ix-xhud qalet li hija tgħix bil-benefiċċji soċjali u m'għandha l-ebda dar jew post ieħor fejn tista' tmur toqgħod. … … …
>
> »… … …
>
> »L-Awtorità intimata tgħid li f'dan il-każ ir-rikorrent kien jaf li l-appartament mixtri minnu kien milqut minn ordni ta' rekwiżizzjoni u li kien okkupat minn persuna li kellha bżonn l-akkomodazzjoni soċjali. Qalet li kien għalhekk li r-rikorrent irnexxielu jixtri dan il-fond bi prezz baxx, u l-fatt li l-fond kien ġie milqut minn ordni ta' rekwiżizzjoni u l-intimata qiegħda tgħix fil-fond kienu fatturi li kkontribwew biex ir-rikorrent xtara l-fond bi prezz baxx. … … … Imma din il-qorti tqis li dak li ġie allegat mill-Awtorità intimata ma ġiex ippruvat minnha, peress li hija naqset milli tipprova kif il-prezz li bih ir-rikorrent xtara l-fond fl-2003 kien meqjus 'baxx' jew inqas minn dak li l-fond kien iġib li kieku nbigħ mingħajr l-inkwilina fih.
>
> »F'dan il-każ ir-rikorrent qiegħed jilmenta għaliex għad li l-fond ġie derekwiżizzjonat, dan ma ngħatax lura lilu bil-pussess battâl u b'hekk ġiet sfurzata fuqu relazzjoni ta' sid u inkwilin mal-intimata Mugliett. Il-qorti tqis illi mill-provi jirriżulta bl-aktar mod ampju li f'dan il-każ ma kien hemm l-ebda proporzjon bejn il-kera li r-rikorrent seta' jirċievi mill-kiri tal-fond fis-suq miftuħ tal-kiri, u l-kera attwalment perċepita mir-rikorrent minħabba l-fatt li l-fond ġie allokat lil Mugliett għal skop ta' akkomodazzjoni soċjali. Huwa dan il-piż eċċessiv u sproporzjonat li r-rikorrent ilu jġorr waħdu minn meta akkwista l-fond li jirrendi s-sitwazzjoni waħda leżiva tal-jedd tiegħu għat-tgawdija tal-possedimenti tiegħu.
>
> »… … …
>
> »L-Awtorità intimata teċċepixxi wkoll li wara li ħarġet l-ordni ta' derekwiżizzjoni, ma kien hemm ebda titolu ieħor fuq il-fond u għalhekk ir-rikorrent ma kellu l-ebda problema sabiex jikseb il-pussess tal-fond. Imma din l-eċċezzjoni m'għandhiex mis-sewwa, għaliex, hekk kif il-fond ġie derekwiżizzjonat, il-kirja tal-intimata Mugliett sfat protetta taħt il-Kap. 69, u għalhekk ir-rikorrent xorta waħda ma kellu l-ebda rimedju sabiex jirriprendi l-pussess tal-fond tiegħu jew sabiex jibda jirċievi kera skont il-valur lokatizju tal-fond fis-suq tal-kera. Ordni ta' derekwiżizzjoni ma fissritx bidla fil-pożizzjoni legali tal-intimata bħala inkwilina tal-fond, u għalhekk hija baqgħet tgawdi l-protezzjoni akkordata lilha bil-Kap. 69.

»Il-qorti tqis li, *in vista* ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-jeddijiet tar-rikorrent kif protetti permezz tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ġew miksura. Huwa għalhekk li l-qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrent *in vista* tal-ksur tal-jeddijiet fundamentali tiegħu, partikolarment għaliex tul is-snin huwa tilef madwar €60,000 f'kirjiet li kien idaħħal li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri.

»… … …

»Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrent, il-qorti kkonsidrat il-fattur tat-telf materjali sopportat minnu minn dakinhar li huwa xtara l-fond sad-data tal-preżentata tal-kawża odjerna, riżultat tad-differenza sostanzjali bejn il-kera li ħallset l-intimata Mugliett f'dan il-perijodu u l-ammont ta' kera li r-rikorrent seta' jdaħħal li kieku kera l-fond fis-suq miftuħ tal-kiri, u l-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrent u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, l-inċertezza li għandu r-rikorrent dwar meta ser ikun jista' jieħu l-pussess tal-fond tiegħu lura, u l-fatt li għal dawn il-leżjonijiet kollha għandu jitħallas kumpens lir-rikorrent.

»Il-qorti ttenni li d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu. Hemm numru ta' fatturi li din il-qorti kkonsidrat qabel waslet għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrent, fosthom il-fatt li, kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri, id-dħul li kien jirċievi r-rikorrent kien ikun ta' madwar €60,000, meta fir-realtà r-rikorrent irċieva kera li kienet ferm inqas minn hekk. Huwa fatt ukoll li minkejja li l-istat irrikonoxxa s-sitwazzjoni anomala li jsibu ruħhom fiha s-sidien ta' fondi bħal dawn, u ħareġ ordni ta' derekwiżizzjoni fuq il-fond, il-pożizzjoni legali tar-rikorrent xorta hija milquta mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, li jagħti protezzjoni lill-intimata Mary Mugliett fil-kirja.

»Il-qorti tqis li f'dan il-każ għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, *stante* li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordnat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

»Il-qorti tqis li kumpens pekunjarju li jammonta għal ħamsa u għoxrin elf Euro (€25,000) u kumpens non-pekunjarju li jammonta għal tlett elef Euro (€3,000) għandu jkun kumpens xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-Awtorità intimata in rappreżentanza tal-Istat Malti.

»B'riferiment għat-tielet u r-raba' talbiet tar-rikorrent, il-qorti hija tal-fehma li minkejja li hija għandha s-setgħa legali li tipprovdi kwalunkwe rimedju sabiex twaqqaf il-leżjoni, it-talba tar-rikorrent għall-iżgumbrament tal-intimata mill-fond għandha tiġi eżaminata quddiem il-qorti kompetenti, liema rimedju tipprovdi għalih il-liġi ordinarja, u mhux quddiem qorti ta' kompetenza kostituzzjonali. Il-qorti iżda qiegħda

tidderieġi lill-intimata Mary Mugliett sabiex ma tibqax tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tibqa' tokkupa l-fond inkwistjoni, għaliex dawn id-dispożizzjonijiet ġew kemm-il darba ddikjarati li huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien.«

8. L-Awtorità appellat b'rikors tal-21 ta' Mejju 2021, li għalih il-konvenuta Mugliett wieġbet fil-21 ta' Ġunju 2021, l-attur fis-17 t'Awissu 2021 u l-Avukat tal-Istat fil-11 ta' Ottubru 2021. L-aggravju tal-appell igħid hekk:

> »L-appellanti f'dan l-appell bl-ebda mod ma huwa qed jikkontesta l-ammont ta' kumpens deċiż mill-ewwel onorabbli qorti … … …. Dak li qed jikkontesta l-appellant huwa l-fatt li l-attur ingħata kumpens meta, fil-waqt li xtara l-fond, huwa kien jaf u kien konxju mir-riskju naxxenti mill-fatt li il-fond mertu tal-kawza kien okkupat u kien suġġett għal ordni ta' rekwiżizzjoni. Fil-fatt bil-kuntratt ta' xiri tas-17 ta' Ottubru 2003 Simon Mercieca xtara dan il-fond … … … kif jidher mill-kuntratt ta' bejgħ Simon Mercieca kien totalment konxju li l-appartament numru 3 kien diġà suġġett għal ordni ta' rekwiżizzjoni u li għalhekk il-fond kien okkupat. Il-kuntratt jgħid "Both apartments are being sold as subject to a requisition order in favour of the Government and as rented out to third parties … … … for the rent of Lm21 apartment number 3".
>
> »Il-prezz tal-bejgħ fl-2003 kien ta' Lm5,000 (€11,647) u għalhekk meta wiehed iqis li issa l-fond ġie stmat għal €185,000 huwa evidenti li l-attur ma bata xejn għax fl-ewwel lok iddeċieda li jieħu r-riskju, u fit-tieni lok huwa xtara l-post bi prezz irriżorju u għalhekk ma bata ebda leżjoni anke għaliex kull leżjoni li seta' kellu ġiet kalkulata fil-prezz baxx li ħallas.
>
> »F'dan is-sens ampja referenza ssir għas-sentenza fl-ismijiet *81 & 82 Ltd v.* Awtorità tad-Djar deċiża (u mhux appellata) mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (ġurisdizzjoni kostituzzjonali) fil-14 ta' Ġunju 2018. Dik is-sentenza sostniet li:
>
> > »"Il-fatt li r-rikorrenti kienu jafu li l-post ma kienx vakanti u li huma kien se jkollhom jieħdu proċeduri anke ġudizzjarji biex jiżgumbraw lit-terzi okkupanti mill-fond kien riskju li r-rikorrenti kienu lesti li jieħdu *in vista* tar-*return* li kienu qed jippretendu li se jirrikavaw minn dana n-negozju.
> >
> > »"Fiċ-ċirkostanzi għalhekk il-qorti hi tal-fehma li d-dikjarazzjoni li kien hemm leżjoni kif ukoll it-tħassir tar-*requistion order* huma rimedju suffiċjenti għall-lanjanzi tar-rikorrenti."
>
> »L-ewwel onorabbli qorti iddecidiet li:
>
> > »"Il-qorti qiegħda tidderiġi lill-intimata Mary Mugliett sabiex ma tibqax tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fir-rigward tal-okkupazzjoni tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri."
>
> »Imma l-verità hi li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie emendat u l-emenda tidħol fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 biex kull possibilità ta' leżjoni kostituzzjonali tiġi indirizzata u eliminata; allura jrid jiġi ċċarat li din is-sentenza ma twaqqaf lil ħadd milli juża dik il-liġi kif emendata

biex ikompli jgħix fil-fond mikri qabel l-1995 *purché* b'dik l-emenda ebda leżjoni ma titwettaq f'każ li inkwilin ikompli jokkupa l-fond b'kera raġonevoli. Diversi sentenzi jsostnu li l-fatt li l-istat jillimita d-dritt tal-proprjetà għall-ġid komuni fih innifsu ma jledix id-dritt tal-proprjetà. Dak li jledi dan id-dritt huwa fejn ma jkunx hemm proporzjonalità bejn ix-xkiel impost fuq id-dritt minn banda u l-kumpens imħallas mill-banda l-oħra. L-emenda għall-Kap. 69 tindirizza proprju dak in-nuqqas.

»Issa s-sid ikun jista' jitlob li post mikri bil-liġijiet ta' qabel l-1995 (Kap. 158 u Kap. 69) kif ukoll postijiet miżmuma b'ordni ta' rekwiżizzjoni jistgħu jadixxu lill-Bord li Jirregola il-Kera, isir it-*test* tal-mezzi u jekk l-inkwilin / okkupant ikollu mezzi allura jkollu joħroġ mill-post fi żmien sentejn (u sakemm jgħaddu dawk is-sentejn iħallas kera kif stabbilita mill-bord), u jekk ma għandux allura l-kera tiżdied sa 2% tal-valur skont kif jiddeciedi l-bord. Ċertament li din il-liġi kif emendata (li tidħol fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021) ma tiksirx id-dritt fundametali tal-proprjetà u tista' tiġi użata minn kull inkwilin jew okkupant li jgħix fil-fond.

»Is-sentenza tindika wkoll li ma kienx hemm prova li meta xtara il-fond *de quo* dan ħadu bi prezz ridott minħabba l-fatt li kien jaf li l-fond kien jinsab okkupat. Imma l-verità hija li jekk wieħed iqabbel il-prezz imħallas fuq il-kuntratt ta' akkwist, u *cioè* ta' €11,646.86 (Lm5,000), u l-prezz kif valutat mill-perit tal-qorti, dak ta' €185,000, allura wieħed jista' jinduna li l-fatt li l-post kien okkupat kellu influwenza mhux ftit fuq il-prezz imħallas mill-attur fl-akkwist. Imma l-għarfien tal-attur li fil-fond kienu jgħixu in-nies a bażi ta' liġijiet protettivi kien ifisser li huwa xtara bl-għarfien tar-riskju li dan il-fattur kien iġib miegħu. La darba huwa ħass li kien konvenjenti għalih jixtri għalkemm kien hemm dan ir-riskju, issa ma jistax jingħata kumpens bażat fuq leżjoni li huwa daħal konxjament għaliha.

»Għaldaqstant l-awtorità appellanti … … … titlob bir-rispett lil dina l-onorabbli qorti jogħgobha:

»(i) … … … tirriforma s-sentenza appellata … … … billi tindika li ebda kumpens ma huwa dovut la pekunarju u la mhux ladarba l-attur xtara l-fond meta kien jaf bir-riskju impost fuq il-fond mill-fatt li l-post kien okkupat u anzi xtrah bi prezz baxx ħafna proprju minħabba f'hekk;

»(ii) tirriforma l-parti fejn ġie deċiż li l-Kap. 69 ma jistax jiġi użat biex tiġi protetta l-kirja billi tiċċara li jekk il-Kap. 69 jiġi emendat b'mod li l-prossibilità ta' leżjoni tiġi eliminata allura dan il-Kap. tal-liġi jkun jista' jiġi utilizzat minn inkwilini fil-każijiet fejn il-permanenza tal-inkwilin fil-fond ma tkun tikkawża ebda leżjoni kostituzzjonali;

»(iii) tvarja ukoll l-allokazzjoni tal-ispejjeż tal-kawża skont il-każ billi l-awtorità appellanti ma tħallas ebda spejjeż.«

9. L-ilment tal-attur jolqot (i) il-ħruġ tal-ordni ta' rekwiżizzjoni u (ii) il-fatt li meta l-fond ġie derekwiżizzjonat xorta ma ntraddx il-pussess battâl għax kien hemm kirja protetta.

10. Mill-atti jidher illi l-kerrejja, il-konvenuta Mugliett, kienet teħtieġ li tingħata l-appartament b'kera għal raġunijiet soċjali, billi d-dħul tagħha kien baxx u ma kellhiex mezzi oħra kif ikollha akkommodazzjoni xierqa. L-istess kon-siderazzjoni tgħodd għall-fatt li l-istess konvenuta għadha toqgħod fl-appartament sallum.

11. L-ilment tal-attur għalhekk ma kellux ikun tant il-ħruġ tal-ordni ta' rekwiżizzjoni – fil-fatt, kif rajna[1], l-ordni ta' rekwiżizzjoni kienet ġà tħassret meta xtara l-fond – jew li mad-derekwiżizzjoni ma ngħatax pussess battâl tal-appartament, iżda li, biex setgħet tinħareġ id-derekwiżizzjoni, is-sid ta' qabel kellu jagħraf lill-kerrejja b'kirja protetta u b'kera sproporzjonat meta mqabbel mal-valur lokatizju tal-fond.

12. Tassew, dan hu lment li aktar seta' jagħmlu s-sid ta' qabel, li minħabba fil-kirja protetta li kellu jagħraf ma setax igawdi kif jixraq il-jeddijiet tiegħu bħala sid u meta ġie biex ibigħ l-appartament lill-attur dan kellu jagħmlu bi prezz tassew baxx.

13. Hawnhekk din il-qorti jkollha tgħid illi b'ebda mod ma tista' taqbel mal-ewwel qorti meta din tgħid illi ma hemmx prova li l-prezz li bih xtara l-attur kien "baxx".

14. L-appartament kien wieħed minn tnejn li fl-2003 nbigħu flimkien bil-prezz ta' ħamest elef lira ta' Malta (Lm5,000), illum ħdax-il elf, sitt mija u sitta u erbgħin euro u sebgħa u tmenin ċenteżmu (€11,646.87). Fin-nuqqas ta'

---

[1] Para. 4, *supra.* Fl-*affidavit* tiegħu l-attur igħid illi l-ordni ta' rekwiżizzjoni nħarġet fis-16 ta' Jannar 2007, iżda dak kien biss meta id-derekwiżizzjoni kienet notifikata lilu, bħala s-sid ġdid tal-fond, għax il-fond kien ġà derekwiżizzjonat f'idejn is-sid ta' qabel fis-17 ta' Diċembru 1997.

prova kuntrarja ll-prezz tal-appartament għalhekk jista' jitqies li kien in-nofs, jew ħamest elef, tmien mija u tlieta u għoxrin euro (€5,823).

15. Ma hemmx stima ta' kemm kien jiswa l-appartament meta xtrah l-attur fl-2003. Il-perit maħtur mill-ewwel qorti iżda sab illi fl-2020 kien jiswa mija u ħamsa u tmenin elf euro (€185,000) u kellu valur lokatizju ta' sitt elef euro (€6,000) fis-sena. Ma hemmx stima ta' kemm kien il-valur lokatizju fl-2003 iżda fl-2007 kien ta' tlitt elef, sitt mija u sittin euro (€3,660) fis-sena. Jekk inżommu l-istess proporzjon ta' valur lokatizju ma' valur kapitali l-appartament fl-2007 – erba' snin wara li xtraħ l-attur – kien jiswa mija u tnax-il elf, tmien mija u ħamsin euro (€112,850), kważi għoxrin darba daqs kemm xtrah l-attur erba' snin qabel. Ma tridx wisq biex tifhem illi l-prezz li bih l-attur xtara l-appartament fl-2003 kien – biex nużaw l-istess vokabolarju li bih l-attur jiddeskrivi l-kera – irriżorju.

16. Huwa minnu illi l-attur ġarrab telf għax il-proprjetà tiegħu kienet marbuta b'kera baxx taħt kirja protetta, iżda l-qorti ma tistax ma tqisx ukoll illi fil-likwidazzjoni ta' dan it-telf għandu jitqies il-qligħ kapitali enormi li għamel l-attur meta approfitta ruħu mill-istat tal-liġi fiż-żmien meta xtara – l-istess liġi li issa qiegħed jilmenta minnha – biex għamel negozju li ġih tajjeb ħafna.

17. Għalhekk, għalkemm taqbel mal-attur illi, ukoll jekk kiseb l-appartament bi prezz tajjeb ħafna, ma kellux jibqa' marbut għal snin twal bil-kera baxx, u f'dan is-sens taqbel li ġarrab ksur tal-jedd għat-tgawdija ta' ħwejġu, madankollu fil-likwidazzjoni tad-danni għandha, għallinqas għall-ewwel ħames snin, tqis mhux il-valur lokatizju tal-apparament iżda *return* xieraq

fuq l-investiment li għamel u għandha tqis ukoll il-qligħ kapitali li għamel, aktar u aktar issa li ma għadux diffiċli kif kien qabel li l-attur jieħu l-pussess battâl tal-fond u jkun jista' jirrealizza l-qligħ kapitali li għamel.

18. Il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni huma maħsuba biex iħarsu drittijiet fondamentali, li interpretati sew ma għandhomx jitħallew jiġu sfruttati b'mod ċiniku biex min jilmenta mill-ksur jagħmel qligħ aktar milli xieraq.

19. Fir-rikors tal-appell tagħha l-Awtorità tgħid, pjuttost enigmatikament, illi "bl-ebda mod ma huwa qed jikkontesta l-ammont ta' kumpens deċiż mill-ewwel onorabbli qorti … … …. Dak li qed jikkontesta l-appellant huwa l-fatt li l-attur ingħata kumpens". Biex ma tidhirx li qiegħda tagħti *ultra petita* l-qorti tgħid illi qiegħda tifhem illi dak li riedet tgħid l-Awtorità hu li l-attur ma jingħata kumpens ta' xejn u għalhekk jekk jiġi likwidat kumpens anqas minn kemm tat l-ewwel qorti jitqies li qiegħda tintlaqa' biss *in parte* t-talba tagħha li ma jingħata kumpens ta' xejn, u għalhekk ma hemm xejn *ultra petita*.

20. Meqjusa l-fatturi msemmija fil-paragrafu 17, *supra*, it-telf li ġarrab l-attur huwa ta' erbgħin elf, tliet mija u tmienja u sittin euro (€40,368), kif muri fl-Iskeda A li hija mehmuża ma' din is-sentenza biex titqies parti minnha.

21. Meqjusa mbagħad il-fatturi kif imfissra mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ta' Cauchi *v.* Malta[2], għandu jsir tnaqqas ta' tletin fil-mija (30%) u tnaqqis ulterjuri ta' għoxrin fil-mija (20%) biex jifdal bilanċ ta' tnejn u għoxrin elf, sitt mija u sitt euro (€22,606), kif imfisser ukoll fl-iskeda A.

---

2 Rik. 14013/19, 25 ta' Marzu 2021.

22. Meqjus ukoll il-qligħ kapitali sostanzjali li għamel l-attur, fil-fehma tal-qorti għandu jsir tnaqqis ieħor ta' ħamsin fil-mija (50%), biex jifdal bilanċ ta' ħdax-il elf, tliet mija u tliet euro (€11,303). Miżjud il-kumpens non-pekunjarju ta' tlett elef euro (€3,000) likwidat mill-ewwel qorti d-danni b'kollox jiġu erbatax-il elf, tliet mija u tliet euro (€14,303).

23. Tifdal il-kwistjoni jekk il-kerrejja Mugliett tistax tkompli tinqeda bid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"] kif issa emendata.

24. Ċertament l-emendi mdaħħla fil-Kap. 69 bl-Att XXIV ta-2021 ma jħassrux it-telf li ġarrab l-attur qabel daħlu fis-seħħ, u għalhekk dawk l-emendi ma jolqtux il-likwidazzjoni tad-danni. Min-naħa l-oħra l-ewwel qorti sabet li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 li jiksru l-jeddijiet tal-attur kienu dawk fis-seħħ meta nfetħet il-kawża, u mhux dawk li daħlu fis-seħħ wara. Barra minn hekk, l-attur ma għandu ebda jedd miksub ta' żgumbrament tal-konvenuta Mugliett, billi l-ewwel qorti, għar-raġunijiet tajba mogħtija fis-sentenza, ma ordnatx l-iżgumbrament. Għalhekk ma hemmx raġuni għala l-konvenuta Mugliett ma għandhiex tinqeda bil-Kap. 69 kif issa emendat.

25. Dik il-parti tas-sentenza li żżomm lill-konvenuta Mugliett milli tinqeda bil-Kap. 69 għandha għalhekk titħassar.

26. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tipprovdi dwar l-appell billi tirriforma s-sentenza appellata:

    i. tħassarha fejn illikwidat kumpens ta' tmienja u għoxrin elf euro (€28,000) u, minflok, tillikwida d-danni pekunjarji u morali li

ġarrab l-attur fis-somma ta' erbatax-il elf, tliet mija u tliet euro (€14,303), u tikkundanna lill-Awtorità konvenuta tħallas lill-attur id-danni hekk likwidati;

ii. tħassarha fejn iddikjarat illi "tidderiġi lill-intimata Mary Mugliett sabiex ma tibqax tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta" billi s-sejbien illi l-Kap. 69 kien bi ksur tal-jeddijiet tal-attur jolqot id-dispożizzjonijiet ta' dik l-Ordinanza kif kienu qabel l-emendi magħmula bl-Att XXIV ta-2021, u għalhekk il-konvenuta Mugliett ma għandhiex tinżamm milli tinqeda b'dik l-Ordinanza kif issa fis-seħħ.

27. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu regolati bis-sentenza appellata. L-ispejjeż tal-appell tal-konvenuta Mugliett tħallashom l-Awtorità; dawk tal-Avukat tal-Istat iħallashom l-attur; u l-ispejjeż l-oħra tal-appell jinqasmu bin-nofs bejn l-Awtorità u l-attur.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr

Skeda A

Skeda A qed tiġi annessa sabiex tifforma parti integrali minn din is-sentenza odjerna.

Skeda A

Sena	kera xieraq		kera kontrollat	indiċi ta' inflazzjoni
2004	116.46	1	48.92	664.88
2005	116.46	1	48.92	
2006	116.46	1	48.92	
2007	116.46	1	48.92	
2008	116.46	1	48.92	
2009	3,240.00	2	48.92	
2010	3,240.00	2	56.66	770.07
2011	3,240.00	2	56.66	
2012	3,240.00	2	56.66	
2013	3,240.00	2	60.43	821.34
2014	3,660.00	2	60.43	
2015	3,660.00	2	60.43	
2016	3,660.00	2	61.68	838.29
2017	3,660.00	2	61.68	
2018	3,660.00	2	61.68	
2019	6,180.00	2	64.28	873.73
	41,262.30		894.06	
Differenza			40,368.24	
	-30%		28,257.77	
	-20%		22,606.21	
	-50%		11,303.11	

Nota 1 2% ta' €5,823
Nota 2 Stima tal-perit