PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAS-27 ta' OTTUBRU, 2022

Kawża nru:

Rik. Kost. 536/2021 RGM

Andrea Mallia

vs.

Avukat tal-Istat

u

Owen D'Amato fil-kwalita` tiegħu ta' *guardian* in rappreżentanza ta' Giorgina D'Amato

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors kostituzzjonali ta' Andrea Mallia** ippreżentat fid-19 t'Awwissu, 2021 li permezz tiegħu wara li ppremetta:

1. Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond Saviour House, Triq il-Kunsill tal-Ewropa, Luqa, li huwa wiret minghand zijuh Salvatore Mallia li miet fit-28 ta' Frar

1978 skond testment tas-17 ta' Lulju 1957 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius, liema testment qed jigi hawn annessi u mmarkat bhala **"Dokument A"**.

2. Illi r-rikorrenti ddenunzja l-fond in kwistjoni mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u hallas it-taxxa relattiv fuq il-wirt ta' zijuh Salvatore Mallia, u peress li ghaddew aktar minn ghoxrin sena mill-mewt tieghu, mhux bzonnjuz li jgib kopja tad-denunzja relattiva.

3. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-**"Dokument B"** hawn anness.

4. Illi l-fond in kwistjoni kien gie mikri lill-mejjet Michael D'Amato u Giorgina D'Amato fl-1974 bil-kera ta' €259.00c fis-sena, kif jirrizulta mic-cheque hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument C".**

5. Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza minnu ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqghux taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

6. Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss darba kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar.

7. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilina intimata D'Amato bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

8. Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

9. Illi r-rikorrenti m'ghandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax zzid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista jitlob li jircievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

- Omissis -

12. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta tieghu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide **Hutten-Czapska vs Poland [GC], 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**).

13. Illi l-anqas huwa gust u ekwu illi l-fond in kwistjoni ghandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-ligi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

14. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandha tircievi, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-

kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

-Omissis-

Talab lill-Qorti,

(I) Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Giorgina D'Amato (K.I. 1049844M) ghall-fond Saviour House, Triq il-Kunsill tal-Ewropa, Luqa, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fic-cirkostanzi.

(II) Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.

(III) Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi.

(IV) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni.

Rat ir-**risposta tal-Avukat tal-Istat** ippreżentata fis-6 ta' Settembru, 2021 fejn jingħad kif ġej:

Illi l-lanjanza tar-rikorrent hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u anke bl-emendi fil-Liġi tal-2009, qed jiġu miksura fil-konfront tiegħu l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u dan billi qed jiġi mċaħħad mit-tgawdija tal-fond "Saviour House, Triq il-Kunsill tal-Ewropa, Luqa'", mingħajr ma qed jingħata kumpens adegwat;

1. Illi l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrent *stante* li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qegħdin jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin:

2. Illi in linea preliminari, ir-rikorrent jrid jġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-proprjeta' in kwistjoni. F'dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrent ma jistax jilmenta dwar perjodi qabel ma huwa sar sid tal-proprjeta' in kwistjoni;

3. Illi jekk l-kuntratt tal-kera seħħ wara li daħal fis-seħħ il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk ir-rikorrent jkun daħal għal ftehim lokatizju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien. Allura għandu jipprevali l-prinċipju *pacta sunt servanda*;

4. Illi in kwantu l-azzjoni hija bbażata fuq l-Ewwel artikolu tal-Ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, it-talbiet tar-rikorrent huma improponibbli in kwantu għall-perjodu qabel it-30 t'April 1987 u dan in vista ta' dak stipulat fl-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

5. Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi t-talbiet avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva illi ma seħħ l-ebda ksur tad-

drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrent u dan għas-segwenti motivi li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

6. Illi l-fond in kwistjoni huwa okkupat mill-intimata D'Amato fuq bażi legali;

7. Illi ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem *stante* li taħt il-Liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuz' jew obbligatorju tal-proprjeta' iżda kontroll biss tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;

8. Illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fondi;

9. Illi l-istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta' u mhux li jċaħħdu lis-sid mill-proprjeta'.

Illi recentament il-Qorti ta' Strasburgu fis-sentenza Aquilina v. Malta deciza fid-9 ta' Gunju 2020 (applikazzjoni numru: 40246/18) kkunsidrat illi:

"*__The Court reiterates that State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of chargeable rent."__*

10. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-lesġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

11. Illi jingħad ukoll illi l-Qorti m'għandiex il-funzjoni leġislattiva li tiffissa l-kera iżda dik li twettaq il-liġi li tirregola l-kera;

12. Illi bid-dħul tal-emendi l-ġodda fl-2009 fil-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera li r-rikorrent jista jdaħħal mhux ser tibqa' staġnata għal dejjem iżda ser togħla kull tliet snin b'mod proporzjonali skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi minn dan jirriżulta wkoll illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-pożizzjoni tar-rikorrenti ġiet miljorata minn dak meta saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrent ma jistax jallega ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu;

13. Illi l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' *Amato Gauci vs Malta*[1] rrikonoxxiet li "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable.*" Għalhekk anke' jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrent hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali;

14. Illi jsegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha tiskrutinja u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioe' l-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

15. Ulterjorment jiġi rilevat illi fi kwalunkwe każ l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Inoltre, fil-każ odjern mill-aspett tal-proporzjonalita' l-Liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa u cioe' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali u mhux sempliċiment a bażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' in kwistjoni;

16. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrent.

---

[1] App Nru 47045/06 deċiż 15/09/2009

Rat ir-r**isposta ta' l-intimat Owen D'Amato nomine** ippreżentata fis-27 ta' Settembru, 2021 fejn jingħad kif ġej:

1. Illi preliminarjament l-okkju tal-proceduri odjerni ghandhom jigu **trasfuzi** f'isem Owen D'Amato fil-kwalita tieghu ta' protettur ta' l-istess Giorgina D'Amato u dan billi hi tbaghti minn kondizzjoni medika li taghmilha impossibbli li twiegeb ghal kawza odjerna.

2. Illi preliminarjament, il-proceduri odjerni huma intempestivi u dan billi jezistu **rimedji ordinarji** fil-forma ta' proceduri sabiex il-kera pagabbli jigi rivedut sabiex jirrifletti ahjar il-valur tal-propjeta;

3. Illi preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghal premess, ir-rikorrent ghandu jindika liema huma l-Artikoli tal-Ligi li qeghdin iwaslu ghal vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tieghu.

4. Illi preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-esponenti ma humiex il-legittimi kontraditturi u ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju in kwantu Giorgina D'Amato kienet u qieghda biss tuzufruwixxi minn jedd lilha moghti mill-ligi fil-limiti tal-istess, ghalhekk semai il-lanjanza tar-rikorrenti hija kontra l-ligi u ma tistax tkun kontra l-agir ta' l-intimata li segwiet il-ligi;

5. Illi in oltre, ma jistax jinghad li l-esponenti agixxiet b'mod hazin jew abuziv u dan ghaliex dejjem kienet koerenti mad-dettami tal-Ligi inkluz ma dak dispost ai termini tal-Kapitolu 69 u tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

6. Illi fil-mertu l-intimata Giorgina D'Amato hija mara anzjana ta' 76 sena li tbati mill-kundizzjoni tad-dimensja, marda kkaraterizzata minn telf ta' memorja u nuqqas ta' abbilita' li twettaq l-attivitajiet bazici ta' kuljum l-esponenti ma ghandiex tigi ppregudikata fizikament u finanzjarjament b'tibdiliet drastici ta' zgumbrament mill-fond *de quo*.

7. Illi fil-fatt minhabba s-serjeta' tal-kundizzjoni medika l-Bord tal-Kustodja imwaqqaf mill-Att XXIV tal-2012 appunta lill Owen D'Amato bhala kustodju taghha.

8. Illi inoltre, t-tobba kuranti tal-esponenti ikkonfermew li fil-kundizzjoni mediku attwali taghha ma huwiex ghaqli li jinbidel ir-residenza ordinarja taghha u dan billi bidla daqshekk drastika ikollhu effett trawmatiku u serju fuqha u jippeggora l-istat mediku taghha. Illi effettivament f'dan l-istadju caqliq taghha minn din ir-residenza ser ikun ta' detriment serju ghas-sahha taghha li hija wkoll dritt fondamentali li ghandhu jigi protett.

9. Illi ghalhekk fil-kaz odjern l-intimat jehtiegilha l-protezzjoni moghtija mil-ligi a tenur tal-Kap 69 u tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u f'dan il-kaz odjern l-istat holoq bilanc bejn id-diversi interessi, inkluz l-ghan socjali ta' l-iStat li jipprotegi s-sahha tac-cittadini tieghu.

10. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, fil-kumplament, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Rat l-atti tal-kawża;

Eżaminat il-provi mressqa mill-partijiet;

Rat illi fl-1 ta' Diċembru 2021 il-Qorti nnominat lill-Perit David Pace sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond de quo għall-perjodu mill-1987 sat-30 ta' Mejju 2021 f'intervalli ta' ħames snin;

Rat ir-rapport tal-Perit David Pace ippreżentat fis-16 ta' Frar 2022 u maħluf fit-23 ta' Frar 2022;[2]

[2] Paġna 51 et seq tal-proċess.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent ippreżentata fit-30 ta' Marzu 2022[3], in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fis-6 t'April 2022[4] kif ukoll tal-intimata D'Amato ippreżentata fil-31 ta' Mejju 2022[5];

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat

Fatti.

Ir-rikorrent wiret il-fond Saviour House, Triq il-Kunsill tal-Ewropa, Luqa mingħand zijuh Salvatore Mallia li miet fit-28 ta' Frar 1978 u dan bis-saħħa ta' testment tas-17 ta' Lulju 1957 fl-atti tan-Nutar Joseph Agius.

Mill-affidavit ta' Owen D'Amaot irriżulta li l-fond kien mikri lid-defunt missieru Michael D'Amaot u lil ommu Giorgina D'Amato minn Marzu 1972 fejn proprju l-ewwel pagament sar mill-1 ta' Marzu 1972 b'kera ta' Lm110 (ekwivalenti għal €257). L-istess somma għada titħallas minn Giorgina D'Amato. Ai termini tal-Kapitolu 69 il-kirja ġiet awtomatikament imġedda u bis-saħħa tal-Att X tal-2009, il-kera tiżdied kull tliet snin skont l-indiċi tal-inflazzjoni.

Ir-rikorrent qua sid qiegħed jinvoka l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u qed jitlob dikjarazzjoni ġudizzjarja li d-dritt fundamentali tiegħu kif protett bl-imsemmi artikolu qed jiġi miksur minħabba kirja forzata fuqu b'kera irriżorja u qiegħed jitlob rimedju minn din il-Qorti.

Ikkunsidrat;

Prova tat-titolu

L-ewwel eċċezzjoni ta' natura preliminari tal-Avukat tal-Istat hija fis-sens li r-rikorrent jeħtieġlu jġib l-aħjar prova tat-titolu tiegħu fuq il-proprjetà in kwistjoni.

Mar-rikors promotur ir-rikorrent ippreżenta kopja ta' testment magħmul minn certu Salvatore Mallia quddiem in-Nutar Dr Joseph Agius fis-17 ta' Lulju 1957 li permezz tiegħu ħalla lir-rikorrent eredi universali tiegħu.

---

[3] Paġna 61 et seq tal-proċess.
[4] Paġna 70 et seq tal-proċess.
[5] Paġna 81 et seq tal-proċess.

Rinfaċċjat b'din l-eċċezzjoni ir-rikorrent ippreżenta kopja ta' l-att tal-mewt ta' Salvatore Mallia, ir-riċerki testamentarji li juru li dak kien l-aħħar testment tad-defunt minn fejn jirriżulta illi Salvatore Mallia ħalla lil Andrea Mallia eredi universali.

Alfreda Seychell, bint ir-rikorrent, xhedet illi missiera huwa l-proprjetarju tal-fond mertu tal-kawża peress li wirtu mingħand żijuh Salvatore Mallia.

Owen D'Amato xhed illi ommu, ir-rikorrenti, u missieru llum nieqes, kienu krew il-fond de quo f'Marzu 1972. Missieru miet fis-sena 2018.

Jispjega li r-relazzjoni ma' sid il-kera, ir-rikorrent Andrea Mallia, kienet waħda tajba. Spjega li madwar ħames snin ilu r-rikorrent kien aċċeda fil-fond flimkien ma' perit tal-Gvern dwar xi applikazzjoni li kienet saret sabiex jiġi regolarizzat il-bini.

It-testimonjanza ta' Alfreda Seychell u ta' Owen D'Amato ma ġewx kontradetti.

Il-Qorti tqis illi għall-finijiet tal-kawża odjerna ġie ppruvat sodisfaċentement illi r-rikorrent għandu l-interess ġuridiku meħtieġ sabiex jistitwixxi l-kawża odjerna.

Il-Qorti sejra għalhekk tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Ikkunsidrat

Nuqqas ta' eżawriment tar-rimedji ordinarji

L-intimata D'Amato bdiet billi eċċepiet in-nuqqas ta' eżawriment tar-rimedji ordinarji ai termini tal-liġi li kienu disponibbli għar-rikorrent u għalhekk talbet lil din il-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat tagħha.

Din l-eċċezzjoni hija msejsa fuq l-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni u fuq l-Artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 319. Dan l-aħħar artikolu jipprovdi hekk:

> "Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċiedi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1), u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq,jew tiżgura t-twettiq tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali li għat-tgawdija tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:Iżda l-qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi ordinarja oħra."

Tajjeb jiġi puntwalizzat illi jaqa' fuq il-parti li teċċepixxi n-nuqqas ta' eżawriment mir-rikorrent tar-rimedji ordinarji allegatament disponibbli l-oneru li turi fl-ewwel lok

għal-liema rimedji ordinarji qed tirreferi u fit-tieni lok li tali rimedji ordinarji verament jindirizzaw l-ilmenti tar-rikorrenti.

L-intimata D'Amato pero' naqset milli b'xi mod turi liema kienu dawk ir-rimedji ordinjarji li r-rikorrent seta' jirrikorri għalihom qabel jistitwixxi l-kawża odjerna, rimedji li ried ikollhom il-potenzjal li jindirizzaw l-ilmenti li taw lok għall-kawża odjerna.

Kif ġie ikkunsidrat fid-deċiżjoni **Tonio Vella vs. Kummissarju tal-Pulizija et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-5 ta' April 1991, jidher ċar li l-leġislatur ma riedx li jistabbilixxi bħala prinċipju assolut fil-liġi Kostituzzjonali tagħna li qabel ma persuna tadixxi lil din il-Qorti fil-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha, għandha dejjem u tassattivament teżegwixxi r-rimedji kollha disponibbli taħt il-liġi ordinarja, inklużi dawk ir-rimedji li ma jkunux raġonevolment mistennija li jipprovdu rimedju effettiv. Il-Qorti għandha diskrezzjoni wiesgħa ħafna dwar l-eżerċizzju *o meno* tal-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha. Ovvjament, tali diskrezzjoni għandha tintuża ġustament u raġonevolment.

L-għan ewlieni ta' proċedimenti ta' natura kostituzzjonali u/jew konvenzjonali huwa li l-persuna illi tkun qiegħda iġġarrab jew tkun ġarrbet ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha tingħata rimedju tajjeb, effettiv u mingħajr dewmien. Għalkemm huwa minnu li r-rimedju kostituzzjonali u konvenzjonali huwa wieħed straordinarju u meqjus bħala "*a measure of last resort*", huwa wkoll stabbilit illi ċittadin li jilmenta minn ksur tal-jeddijiet fundamentali tiegħu m'għandux ikun obbligat ifittex rimedju ordinarju, jekk ir-rimedju li jista' jingħata ma jkunx effettiv sabiex jindirizza l-ilment tiegħu.

Il-Qorti, wara li qieset li ma tresqet l-ebda raġuni li tista' twassalha li tinqeda bid-diskrezzjoni tagħha li ma tismax il-kawża fil-mertu fit-termini tal-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni u fit-termini tal-Artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 319, tiddikjara tali eċċezzjoni bħala totalment infondata u tgħaddi sabiex tiċħad din l-eċċezzjoni mressqa mill-intimata D'Amato.

Ikkunsidrat;

Mhux leġittimu kontradittur

L-intimata D'Amato eċċepiet ukoll li hija m'hijiex il-leġittima kontradittriċi għall-iskopijiet ta' din il-kawża. Dwar dan il-punt, din il-Qorti tibda billi tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Abela vs. L-Onor. Prim Ministru et** deċiża fis-7 ta' Diċembru 1990:

> "F'kawżi ta' natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontradditturi ta' dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel

kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma, direttament jew indirittament, responsabbli għall-kummissjoni jew omissjoni ta' xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li għall-omissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni tal-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta' dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala' fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja."

Huwa aċċettat fil-ġurisprudenza tagħna illi f'kawżi ta' indoli kostituzzjonali u/jew konvenzjonali huwa l-Istat illi għandu jwieġeb għall-vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali billi huwa l-Istat illi għandu l-obbligu illi jassigura illi l-liġijiet ma joħolqux żbilanċ inġust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-obbligi tal-Istat. Fil-kawża tal-lum, ir-rikorrent qiegħed jilmenta mill-fatt illi bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u bl-emendi sussegwenti l-jeddijiet fundamentali tiegħu tal-proprjetà kif imħarsa bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali qiegħed jiġi leż.

Il-leżjoni lamentata mir-rikorrent fil-kawża odjerna m'hijiex diretta kontra l-intimata D'Amato. L-intimata D'Amato kienet mħarrka għaliex għandha interess fil-kawża, billi l-provvediment li sejra tagħti l-Qorti jista' jolqot lilha direttament. Proċeduri tax-xorta tal-lum jinvolvu żewġ aspetti: i) ir-responsabbiltà għall-vjolazzjoni; u ii) l-persuna li trid twieġeb. Dawn iż-żewġ aspetti mhux neċessarjament ikunu konnessi għaliex waqt li l-vjolazzjoni tista' tkun twettqet mill-Istat, ir-rimedju jista' jolqot persuna li ma tkunx l-Istat. Għalhekk mhux biss l-Istat għandu jiġi mħarrek tramite r-rappreżentant leġittimu tiegħu, iżda kull persuna li għandha interess ġuridiku fil-mertu tal-kawża.

Għaldaqstant għalkemm f'kawżi kostituzzjonali bħal dik odjerna l-Istat neċessarjament irid ikun parti mill-proċeduri dan ma jeskludix il-ħtieġa tal-preżenza ta' terzi fil-kawża, in kwantu l-eżitu tal-istess proċeduri jista' jimpinġi fuq id-drittijiet tagħhom ukoll.

Għal dawn ir-raġunijiet ir-raba' eċċezzjoni tal-intimata D'Amato qiegħda tiġi respinta.

Ikkunsidrat;

L-azzjoni tar-rikorrent

Ir-rikorrent isejjes l-azzjoni tiegħu fuq allegat ksur tal-jedd ta' tgawdija bil-kwiet tal-ġid tiegħu taħt il-Konvenzjoni għaliex jgħid li kien u għadu jġarrab ksur minħabba t-tħaddiem tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69).

Għal kull buon fini, din il-Qorti tosserva f'dan l-istadju, li nonostante li fl-14-il premessu tiegħu r-rikorrent qiegħed jagħmel referenza għall-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni, l-istess m'huwiex qiegħed jagħmel referenza għalihom fit-talbiet tiegħu u għalhekk din il-Qorti sejra tastjeni milli tikkonsidrhom..

Mertu

Ir-rikorrent kien u għadu marbut li jkompli jġedded il-kirja a tenur tal-**Artikolu 3 tal-Kapitolu 69** li jipprovdi illi:

> "Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord."

Skont Kap 69, il-Bord jista' jagħti permess f'każijiet speċifiċi u limitati biss. Il-kera li setgħet tiġi stabbilita kienet marbuta skont il-*fair rent* a tenur tal-**Artikolu 4 (2)** tal-Kapitolu 69.

Qabel l-emendi li daħlu fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 kif promulgati bl-**Att XXIV tal-2021**, dan l-artikolu kien jipprovdi li:

> "jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta` jinkera f`kull żmien qabel l-4 ta` Awissu tal-1914: il-Bord jista` jistabbilixxi dan il-kera ġust."

Permezz tal-**Att X tal-2009**, daħlu fis-seħħ emendi għal-liġi tal-kera fosthom l-**Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16** li jipprovdi:

> "(1) Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-1 ta' Jannar, 2010 għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont:
>
> Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.
>
> (2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2013."

Ikkunsidrat

L-ewwel talba – dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata D'Amato

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi li

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti 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.
>
> Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

Ir-rikorrent isostni li l-Kapitolu 69 u l-Att X tal-2009 iċaħduh mid-dritt tiegħu għat-tgawdija tal-possediment kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni sew għaliex jagħmluha mpossibbli li jirriprendi l-pussess effettiv tal-fond mertu tal-kawża in vista li l-liġi tagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata D'Amato; sew għaliex il-liġi attakkata timpedixxi lis-sid milli jitlob mingħand l-inkwilinat forzat fuqu kera ġusta.

Min-naħa l-oħra l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jagħti lill-persuna protezzjoni sew mit-teħid tal-pussess ta' ħwejjiġha sew protezzjoni tat-tgawdija ħielsa ta' ħwejjiġha.

Huwa paċifiku illi artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli:

L-ewwel regola tistabilixxi d-dritt li kull persuna (kemm fiżika u kif ukoll morali) tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet.

It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali.

It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pwieni. (**Catherine Cauchi vs l-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim' Awla fl-14 ta' Jannar 2021).

Bilanċ u Proporzjonalità

Fir-rigward tal-ilment konvenzjonali mertu ta' din il-kawża; il-proporzjonalità tintlaħaq biss jekk jinstab illi l-liġi attakkata tipprovdi lis-sid imċaħħad mit-tgawdija ta' ħwejjġu, kumpens adegwat illi jinnewtralizza sa fejn possibbli l-indħil fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu. Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll l-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropeja għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li:

> *"Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognizes that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland).*"[6]

Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u għalhekk il-każ għandu jiġi kunsidrat taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll. 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 bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.

Is-silta li ssegwi tiġbor fiha l-eżerċizzju sħiħ li għandha tagħmel il-Qorti qabel ma tiddikjara seħħitx leżjoni jew le:

> "*56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person*

[6] **Hutten-Czapska v. Poland** (Appl. Nru. 35014/97) deċiża fid-19 ta' Ġunju 2006.

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).***"[7]

Applikati dawn il-prinċipji għal każ odjern il-Qorti hi tal-fehma illi Kapitolu 69 inkluż l-emendi bl-Att X tal-2009 ħolqu indħil sproporzjonat fuq id-drittijet tar-rikorrent għaliex kif ser naraw aktar 'l isfel, baqa' jġorr għal ħafna snin piż finanzjarju kbir meta l-valur lokatizju tal-fond baqa' regolarment jiżdied filwaqt li l-kera mħallsa mill-inkwilina skont il-liġi attakkata hija kera irriżorja li bl-ebda mod ma tista' titqies li tagħmel tajjeb għaċ-ċaħda forzata fuq is-sidien tat-tgawdija ta' ħwejjiġhom.

Dan iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li fil-kawża odjerna, bl-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kapitolu 69 kif kienu viġenti sal-1 ta' Ġunju 2021 (qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021) u tal-Kapitolu 16 r-rikorrent qua sid ġarr piż eċċessiv u sproporzjonat.

Hu miżmum li "*illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti.*"[8]

Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma indirizzawx il-leżjoni tad-dritt fundamentali tar-rikorrent billi t-tibdil introdott b'dawn l-emendi ma kienx biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjoni kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4 (b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

Ir-rimedji mogħtija bl-Att XXIV tal-2021 saru disponibbli għas-sidien mill-1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement.

[7] **Bradshaw and Others v. Malta**, Appl. Nru. 37121/15, deċiża 23 ta' Ottubru 2018. Ara wkoll **Zammit and Attard Cassar v. Malta,** Appl. Nru. 1046/12, deċiża 30 ta' Lulju 2015.

[8] **Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021.

Il-prinċipju tal-proporzjonalità ma kienx qiegħed jinżamm fil-konfront tar-rikorrent konsegwentement kien qiegħed jiġi leż id-dritt fundamentali tiegħu għall-protezzjoni kif sanċit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Il-Qorti tikkunsidra li in vista tal-emendi ricenti ġabu aktar titjieb fl-eżerċizzju tad-drittijiet tas-sidien bħar-rikorrent, l-ewwel talba tar-rikorrent timmerita li tiġi milqugħa u dan għall-perjodu sa qabel l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69.

Ikkunsidrat;

Rimedju: Kumpens

In vista tal-fatt li r-rikorrent sofra piż sproporzjonat meta ġie imċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kapitolu 69 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 kif applikabbli fiż-żmien rilevanti, huwa għandu jingħata rimedju xieraq konsistenti f'kumpens.

Fis-sentenza **Professur Ian Refalo nomine vs. Nicholas Ciantar et** (Rik Kost 103/2019) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju 2022 ġie riaffermat illi:

> "Il-Qorti tirrileva li llum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet isegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attur kien jirnexxilu jżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attur, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

Għaldaqstant skont il-linji gwida tal-QEDB sabiex jiġi ffissat kumpens pekunarju ġust għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sid, l-istima tal-kera tal-fond fis-suq miftuħ għandha titnaqqas:

a. bejn wieħed u ieħor b'30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;
b. b'20% ġialadarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami; u
c. bil-valur tal-kera mħallsa mill-inkwilin jew fin-nuqqas bil-kera perċepibbli skond il-liġi.

Il-Qorti ħatret bħala espert tekniku lill-Perit David Pace sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mertu tal-kawża b'effett mill-1987 sal-2021 u ċioe sas-sena li giet intavolata l-azzjoni. Il-Qorti applikat il-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku sabiex tiddetermina u tillikwida l-kumpens pekunjarju xieraq dovut lir-rikorrenti skont il-kriterji fuq delineati. Il-Qorti ħadet kont ukoll tal-kera pagabbli skont il-liġi.

Il-Qorti m'hijiex sejra tieħu in konsiderazzjoni il-perijodu anteċedenti l-1987 qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kapitolu 319.[9] Il-Qorti iżda ma taqbilx mas-sottomissjoni tal-intimat Avukat tal-Istat li f'dan il-każ il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent sfaw miksura mill-mument li huwa wiret il-fond.

Fil-fehma tal-Qorti dan l-isproporzjon evidenti bejn id-dħul attwali mill-kera tal-fond u dak li potenzjalment seta' jdaħħal l-antekawża tar-rikorrent li kieku dan il-fond seta' jinkera fis-suq liberu tal-proprjetà, wassal biex kien hemm telf soffert fil-patrimonju ta' zijuh. Il-Qorti tagħmel din l-osservazzjoni wkoll fid-dawl ta' dak li ingħad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tas-26 ta' Mejju 2021 fl-ismijiet **Carmel Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** (Rik Kost 161/2019) fis-sens illi:

> "17. Il-fatt li l-proprjeta` għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid. Min-naħa l-oħra ommhom Margaret Sammut hi attriċi u tgawdi l-użufrutt ta' ġidu bit-testment li għamel fis-16 ta' Settembru 1976 fl-atti tan-nutar Anthony Gatt."

Aktar riċenti, fil-każ fl-ismijiet **Erica Gollcher et vs. L-Avukat tal-Istat** (Rik Kost 116/2019), deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022, reġa' ġie mtenni illi:

> "26. Fir-rigward tal-argument illi d-danni akkordati huma eċċessivi, il-Qorti tibda billi tosserva illi ma taqbilx mal-ewwel Qorti li ż-żmien relevanti beda jiddekorri mill-2001, u ċioe` minn meta l-fond in kwistjoni sar proprjeta` tal-atturi. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw dan il-fond bħala leredi ta' ommhom, u għalhekk iż-żmien relevanti m'għandux jiġi ristrett għad-data meta l-atturi saru l-proprjetarji, ġaladarba bħala eredi ta' ommhom, huma daħlu fiż-żarbun tagħha. Dan ifisser

[9] Ara **Josephine Mifsud Saydon vs. L-Avukat tal-Istat et** (Rik Kost 5/2020) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022. Ara wkoll **Carmelina Bugeja vs. Nazzareno Spiteri et** (Rik Kost 91/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022 u **Maria Concetta Camilleri et vs. Avukat tal-Istat et** (Rik Kost 292/2020) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2020.

għalhekk li l-ewwel Qorti ma akkordatx kumpens għal numru ta' snin li għalihom l-atturi kienu ntitolati għal kumpens."[10]

Il-Qorti għalhekk użat il-valuri mogħtija mill-Perit sabiex tiddetermina l-kumpens pekunjarji xieraq skont il-linji gwida tal-QEDB. Il-Qorti ħadet kont ukoll ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 1531Ċ (2) fejn jipprovdi li meta m'hemmx qbil ta' kif għandu jkun hemm żieda fil-kera meta l-kera tkun aktar minn €185, għandu jkun hemm awment kull tlett snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni. Ma jirriżultax li kien hemm xi qbil u għalhekk il-kirja kellha tiġi miżjuda kull tliet snin.

Sena	**Stima tal-Perit annwali (€)**	**Kera mħallsa jew li kellha titħallas (€)**	**Differenza (€)**
1987	1,256.00	259.00	997.00
1988	1,256.00	259.00	997.00
1989	1,256.00	259.00	997.00
1990	1,256.00	259.00	997.00
1991	1,256.00	259.00	997.00
1992	2,060.00	259.00	1,801.00
1993	2,060.00	259.00	1,801.00
1994	2,060.00	259.00	1,801.00
1995	2,060.00	259.00	1,801.00
1996	2,060.00	259.00	1,801.00
1997	3,679.00	259.00	3,420.00
1998	3,679.00	259.00	3,420.00
1999	3,679.00	259.00	3,420.00
2000	3,679.00	259.00	3,420.00
2001	3,679.00	259.00	3,420.00
2002	4,931.00	259.00	4,672.00
2003	4,931.00	259.00	4,672.00
2004	4,931.00	259.00	4,672.00
2005	4,931.00	259.00	4,672.00
2006	4,931.00	259.00	4,672.00
2007	7,725.00	259.00	7,466.00
2008	7,725.00	259.00	7,466.00
2009	7,725.00	259.00	7,466.00
2010	7,725.00	259.00	7,466.00
2011	7,725.00	259.00	7,466.00
2012	7,345.00	259.00	7,086.00
2013	7,345.00	272.48	7,072.52
2014	7,345.00	272.48	7,072.52

[10] Ara wkoll **Nutar Pierre Attard vs. Avukat tal-Istat** (Rik Kost 202/2020) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju 2022.

2015	7,345.00	272.48	7,072.52
2016	7,345.00	280.15	7,064.85
2017	10,605.00	280.15	10,324.85
2018	10,605.00	280.15	10,324.85
2019	10,605.00	289.12	10,315.88
2020	10,605.00	289.12	10,315.88
2021	5,541.65[11]	120.45[12]	5,421.20
Total	**182,941.65**	**9,090.58**	**173,851.07**

Is-somma ta' €182,941.65 stabbilita mill-Perit Tekniku bħala l-valur lokatizzju tal-fond de quo għall-perijodu rilevanti għandha l-ewwel tonqos bi 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, u għalhekk is-somma tinżel għal €128,059.16. Minn din is-somma jrid jonqos 20% peress li r-rikorrent ma ta l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami u għalhekk is-somma tinżel ulterjorment għal €102,447.33 li minnha finalment jrid jitnaqqas il-kera perċepibbli fl-istess perijodu u ċioe €9,090.58.

Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrent qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' €93,356.75, arrotondati għal tlieta u disgħin elf u erba' mitt Ewro (€93,400).

In kwantu għad-danni non-pekunjarji l-Qorti tqis, in linea mal-ġurisprudenza l-aktar riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali, li dan id-dannu beda jidekorri minn meta r-rikorrent wiret fi sħiħ il-fond u dan stante li " il-jedd tal-awturi fit-titolu għall-kumpens non-pekunjarju ma jintiritx. Dak hu personali għall-persuna li tkun batiet dik it-tbatija."[13] Għaldaqstant **il-Qorti qiegħda tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' tnax-il elf u ħames mitt Ewro (€12,500).**

Spejjeż tal-kawża

Il-Qorti hija tal-fehma li l-intimat Avukat tal-Istat bħala r-rappreżentant responsabbli għall-miżura leġislattiva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ waslet għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, għandu jħallas l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni. In segwietu għal dak li ingħad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Paul Farrugia vs. Avukat tal-Istat et** (Rik Kost 148/2020) mogħtija fl-1 ta' Diċembru 2021, il-Qorti serja tordna li l-ispejjeż tal-intimata D'Amato għandhom jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

[11] €13,300 / 12 = €1,108.33 * 5 (sal-aħħar ta' Mejju 2021)
[12] €289.12 / 12 = €24.09 * 5 (sal-aħħar ta' Mejju 2021)
[13] **Maria Concetta Camilleri et vs. Avukat tal-Istat et** (Rik Kost 292/2020) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022. Ara wkoll **Anthony Bezzina vs. Avukat tal-Istat et** (Rik Kost 150/2021) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimata D'Amato konformement ma' dak hawn fuq deċiż,

1. **Tilqa' l-ewwel talba**, tiddikjara li fiż-żmien rilevanti bit-tħaddim fir-rigward tar-rikorrent tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll tal-Att X tal-2009, safejn taw jedd lill-intimata D'Amato li ġedded b'mod indefinit il-kirja tal-fond Saviour House, Triq il-Kunsill tal-Ewropa, Luqa b'kera baxxa ħafna, seħħ ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrenti kif protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

2. **Tilqa' t-tieni talba,** ssib li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jagħmel tajjeb għall-tali ksur billi jħallas kumpens lir-rikorrent ladarba instab illi d-disposizzjonijiet tal-liġijiet imsemmija ma żammewx bilanċ ġust bejn il-jeddijiet tas-sid u dawk tas-soċjetà in ġenerali, b'mod li r-rikorrent kellhu jġorr piż sproporzjonat bi ħlas ta' kera baxxa ħafna meta komparat mal-kera li seta' jdaħħal fis-suq liberu.;

3. **Tilqa' t-tielet talba,** tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti konsegwenza tal-leżjoni tad-dritt fundamentali tiegħu kif fuq deċiż in kwantu għad-danni pekunjarji fis-somma ta' tlieta u disgħin elf u erba' mitt Ewro (€93,400) u in kwantu għad-danni non-pekunjarji fis-somma ta' tnax-il elf u ħames mitt Ewro (€12,500), b'kollox **mija u ħamest elef u disa' mitt Ewro (€105,900).**

4. **Tilqa' r-raba' talba,** tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrent is-somma komplessiva ta' mija u ħamest elef u disa' mitt Ewro (€105,900) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fuq likwidati.

Spejjeż tal-kawża jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion

Imħallef

27 t'Ottubru 2022