Ksur dritt fundamentali dgawdija proprjeta`
Liġijiet tal-kera.

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(Sede Kostituzzjonali)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 15 ta' Diċembru 2022

Rikors Nru. 317/2021 GM

44 Main Street Limited (C52042)

vs

1. Avukat tal-Istat

2. Marco Debono [ID304759M]

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ta' 44 Main Street Limited li permezz tiegħu wara li ppremettiet illi:

1. Il-kumpannija rikorrenti hija sid tal-proprjeta' ossia l-fond bl-indirizz 236, "Ave Maria", Triq Sant' Elena, Sliema, liema fond ġie akkwistat mill-kumpannija rikorrenti permezz ta' diversi kuntratti kollha datati 12 ta' Settembru 2012, liema kuntratti qed jiġu hawn annessi u komplessivament immarkati bħala Dok. MS1;

2. Dan il-fond ilu għal żmien twil miżmum b'kirja mill-intimat Marco Debono u l-istess intimat Marco Debono żamm u qed iżomm il-fond b'kirja protetta taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, tintitola lis-sidien rikorrenti jirċievu kera annwali fis-somma ta' €209.23 (mitejn u disa' ewro u tlieta u għoxrin ċenteżmu), liema rata tiżdied biss kull tliet snin u limitatament skont l-indiċi tal-inflazzjoni provduti mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Il-protezzjoni li jgawdi l-inkwilin tinkludi provedimenti fil-liġi li jċaħħdu lis-sidien rikorrenti milli jieħdu l-pussess lura tal-proprjeta', b'dana li huma sfurzati jibqgħu jaċċettaw rilokazzjoni wara rilokazzjoni tal-kirja – b'mod perpetwu – u b'massimu ta' kera li tiżdied biss limitatament kif ipprovdut mill-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-kera perċepita, llum, u anke qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, hija baxxa ferm u 'l bogħod minn dawk li r-rikorrenti setgħu u jistgħu jiksbu fis-suq miftugħ, kieku ma hemmx il-liġi li tipprevjeni dan.

4. Il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u tal-Att X tal-2009, jikkreaw żbilanċ qawwi u nuqqas ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien (il-kumpannija rikorrenti) u dawk tal-inkwilin (l-intimat Debono), stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk tali żbilanċ jilledi l-jeddijiet tar-rikorrenti kemm taħt l-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u kif ukoll l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan l-istat ta' fatt kien fis-seħħ kemm qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, u kif ukoll wara, u għadu fis-seħħ sal-lum;

5. Il-livell baxx ta' kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilita' tat-teħid lura ta' proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardja proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawk l-aħħar deċimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin ikkreaw piż eċċessiv fuq il-kumpannija rikorrenti;

6. Il-kumpannija rikorrenti ma għandhiex rimedju effettiv ai termini tal-ħtiġijiet tal-Konvenzjoni Ewropea, stante l-fatt li hija ma tistax iżżid l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum u anke minħabba li effettivament jistgħu biss jirċievu dak l-ammont kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

7. Dawn id-dispożizzjonijiet ta' kontroll tal-kirja huma interferenza mhux ġustifikata fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u b'hekk jilledu l-jeddijiet tal-mittenti kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u kif ukoll l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

8. Din l-Onorabbli Qorti kif ukoll l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali u l-Qorti Ewropea pronunzjaw ruħhom dwar din il-materja diversi drabi.

9. F'din il-kawża l-kumpannija rikorrenti qiegħda tressaq is-solita talba għall-kumpens biex jiġu rimedjati l-leżjonijiet passata;

10. Il-kumpannija rikorrenti qiegħda wkoll tressaq talba sabiex dina l-Onorabbli Qorti tordna u tiddikjara li l-intimat Debono ma jistax jibqa' jistrieħ fuq l-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 sabiex tibqa' tokkupa l-fond mertu ta' dina l-kawża, liema talba qed issir konformament mad-deċiżjonijiet l-aktar riċenti ta' dina l-Onorabbli Qorti;

11. Il-kumpannija rikorrenti qiegħda wkoll tressaq talba għall-iżgumbrament biex tramite din l-Onorabbli Qorti, l-kumpannija rikorrenti tingħata rimedju, oltre l-ħlas tal-kumpens, minn hawn 'il quddiem u cioe' billi tottjeni l-iżgumbrament tal-intimat malli din tinstab illi qiegħda tokkupa l-fond taħt kirja leżiva u allura b' hekk invalida u mingħajr effett.

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

l. Tiddikjara illi l-intimat Marco Debono qiegħed iżomm il-fond riferut hawn fuq b'kirja taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Tiddikjara illi għar-raġunijiet fuq spjegati, u għal dawk li se jirriżultaw fil-provi, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tal-kumpannija rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll fl-artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u kif ukoll fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

3. Tiddikjara, konsegwentement għat-tieni talba, illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 huma nulli u bla effett, erga omnes, jew inkella fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet il-kumpannija rikorrenti u l-intimat Debono.

4. Tordna u tiddikjara li konsegwentement għat-tieni talba li l-intimat Debono ma jistax jibqa' jistrieħ fuq l-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 sabiex tibqa' tokkupa l-fond mertu ta' dina l-kawża;

5. Tiddikjara u tiddeċiedi illi b'konsegwenza tat-talbiet preċedenti, l-intimat Debono m'għandu l-ebda titolu validu fil-liġi li jtiegħ il-jedd fuq il-proprjeta' ossia l-fond mertu tal-kawża;

6. Tordna b'hekk lill-intimat Debono sabiex jiżgombra mill-proprjeta' indikata, u dana billi jivvakaha u jagħti lura l-pussess sħiħ tagħha lill-kumpannija rikorrenti, u tagħti terminu qasir u perentorju għal dan il-għan.

7. Tagħti dawk ir-rimedji u/jew provvedimenti kollha meqjusa xierqa u opportuni;

8. Tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għad-danni sofferti mill-kumpannija rikorrenti minħabba t-telf ta' kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjeta' de quo, u l-kumpens dovut lilhom, u tillikwida kumpens/id-danni li għandhom jitħallsu lill-kumpannija rikorrenti, u tordna lill-intimati jew min minnhom iħallsu dik is-somma hekk likwidata.

Rat ir-Risposta tal-Avukat tal-Istat li permezz tagħha eċċepixxa illi :

1. In suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li qed jiġi allegat li bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment tal-Kap. 69 tal-Liġljiet ta' Malta qed jilledu d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta' in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u diskriminatorji taħt l-artikolu 14 tal-imsemmija Konvenzjoni Ewropea. L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens li wara li għalqet il-kirja oriġinali hija kellha tidħol f'kirja sfurzata mal-intimat Marco Debono mingħajr dritt li tieħu lura l-fond u mingħajr lanqas qiegħda tirċievi mill-użu tiegħu, dħul jew kumpens xieraq meta wieħed iqis kemm jiswa l-post fuq is-suq u kemm jiswa l-valur li bih jista' jinkera li kieku ma kienx imħares bil-liġijiet speċjali;

2. L-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir tal-esponent ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti;

3. L-ewwel nett r-rikorrenti trid ġġib l-aħjar prova rigward it-titolu li għandha fuq il-fond mertu ta' din il-kawża u cioe' tal-fond bl-indirizz ta' "Ave Maria", Triq Sant' Elena,

Sliema. F'dan ir-rigward għandha wkoll tindika d-data preċiża ta' meta ġiet konċessa l-kirja;

4. Preliminarjament ukoll u mingħajr preġidizzju, r-rikorrenti għandha tindika eżattament l-artikoli mill-Kap. 69, li skont hi jiksrilha d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta' msemmija;

5. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, 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;

6. L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li hija liġi li daħlet fis-seħħ tad-19 ta' Ġunju 1931 u dan skont ma jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)...";

7. Barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta'. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta';

8. Safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huwa ben magħruf li l-marġini ta' apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjeta' ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjeta' demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli -li żgur mhux il-każ;

9. Dejjem mingħajr preġrudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap 16 f'dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-

Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjeta' li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

10. Inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjeta' fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;

11. Isegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioe' mill-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

12. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** rrikonixxiet 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." Il-Qorti Kostitazzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Sassar Reynaud*** et tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: "huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom mariġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles";

13. Jekk ir-rikorrenti qed tilmenta li qed tiġi ppreġudikata minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-liġi attakkata jew bl-iżgumbrament tal-okkupant. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita' tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;

14. Rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-White paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Rifurma" f'Ġunju tat-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tliet saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

15. Xieraq ukoll li jiġi ssottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn l-antekawża tar-rikorrenti u l-inkwilin u ħadd ma mpona fuq l-antekawża tar-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera ta' bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide ***Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et***, deċiża nhar it-13 ta' April, 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li l-antekawżi tar-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibiegħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali;

16. Rigward l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-artikolu u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Inoltre, fir-rigward ta' dan l-artikolu, ir-rikorrenti ma ssodisfatx element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilita' ta' tali provvediment. Dan l-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni Ewropea għandha tiġi assiġurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huma proprjeta', twelid jew status ieħor. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni;

17. Sabiex ir-rikorrenti jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, huma jridu jippruvaw ukoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' *like with like*, u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;

18. Fir-rigward tat-tielet talba tar-rikorrenti, jiġi enfasizzat ukoll li fil-każijiet simili ta' dan odjern, kemm il-Qorti Kostituzzjonali kif ukoll il-Qorti Ewropea jaslu għall-konklużjonijiet tagħhom billi jikkunsidraw iċ-ċirkostanzi partikolari tal-kawża rispettiva u allura joqgħodu lura milli jistabbillixxu prinċipji universali. Isegwi għalhekk, fl-umli opinjoni tal-esponent, li d-deċiżjoni ta' din l-Onorabbli Qorti għandha tikkostitwixxi stat biss fil-konfront tal-partijiet f'din il-kawża partikolari - inter partes;

19. Bla ħsara għal dak ġia eċċeppit, mal-miġja tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti ma jistgħux iżjed jilmentaw dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% iżżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma' dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

20. Konsegwentement u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimat qed jokkupa l-fond in mertu bis-saħħa Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex issib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Għall-istess raġunijiet din il-Qorti lanqas m'għandha tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimat Gough ma jistax jistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

21. Dejjem mingħajr preġadizzju 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 odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

Rat ir-Risposta ta' Marco Debono li permezz tagħha eċċepixxa illi :

1. Preliminarjament, is-Soċjeta' Rikorrenti qiegħda tabbuża mill-proċess kostituzzjonali stante illi qiegħda tadopera proċedura straordinarja bħal ma hija l-proċedura odjerna meta kellha a dispożizzjoni tagħha rimedji ordinarji sabiex tħares id-drittijiet pretiżi minnha fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li jirrevedu l-pagament tal-kera;

2. Preliminarjament ukoll, m'għandux ikun l-Esponent li jkun ikkundannat bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali stante li ċittadin privat ma jistax ikun misjub li kiser drittijiet ta' terzi, u inoltre, l-Esponent jassigura li ottempera ruħu ma' dak li tgħid il-Liġi u xejn iżjed;

3. Għal dak kollu li ntqal fil-konfront tiegħu, l-Esponent qiegħed jirrespinġi l-allegazzjonijiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti:

i. Għal kuntrarju ta' dak kollu indikat fir-rikors promutur, l-Esponent għandu titolu validu u dejjem aderixxa ai termini tal-Kap. 69 u kif ukoll tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta' u per konsegwenza ma jistax jingħad li huwa m'għandux titolu validu fil-liġi;

ii. Jingħad ukoll li kull kera dovuta dejjem tħallasha skont ma riedet il-Liġi, dejjem ġiet aċċettata, ħlief dan l-aħħar u kellha tiġi depożitata l-Qorti sabiex l-Esponent ikompli jottempera ruħu mal-Liġi;

iii. Huwa ta' mezzi finanzzjarji baxxi u t-tbatija tiegħu se tkun ferm akbar minn dik tas-Soċjeta' Rikorrenti speċjalment peress li s-Soċjeta' Rikorrenti trid il-fond għal skopijiet ta' spekulazzjoni biss u fil-każ li t-talba tiġi milqugħa, l-Esponent m'għandux il-mezzi biex isib abitazzjoni alternattiva.

4. Mhuwiex il-kompitu ta' din l-Onorabbli Qorli biex tiddikjara li l-Esponenti għandu jiġi żgumbrat mill-fond de quo.

5. F'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-Esponenti m'għandux ibati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistax ikun ikkastigat talli ottempra ruħu ma' ordni leġittima tal-Istat.

Rat il-verbal tagħha tal-5 ta' Lulju 2021 fejn il-partijiet qablu illi ma hemmx bżonn jinħatar Perit mill-Qorti iżda se jittieħed in konsiderazzjoni ir-rapport redatt mill-Perit ikkommissjonat mill-attriċi, il-Perit Stephen Psaila.[1]

Rat ir-risposta ulterjuri tal-Avukat tal-Istat[2] li permezz tagħha eċċepixxa ulterjorment illi b'effett mit-28 ta' Mejju 2021, bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tas-sena 2021, ġie stabbilit ekwilibriju bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-Istat.

Semgħet it-trattazzjoni bil-fomm tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat:

Din il-kawża hija dwar il-fond 236, *Ave Maria*, Triq Sant'Elena, Sliema, liema fond ġie akkwistat mill-kumpanija attriċi permezz ta' diversi kuntratti kollha datati

[1] Fol 80.

[2] Fol 188.

12 ta' Settembru 2012[3] li oriġinarjament kien jappartjeni lil Giovanni u Maria konjuġi Sammut.

Jokkupa l-fond in kwistjoni l-intimat Debono li wiret il-kirja mingħand il-ġenituri tiegħu b'kera ta' €209.23.

Titlu:

Mill-provi akkwiżiti jirriżulta li s-soċjeta` rikorrenti tassew għandha dritt ta' proprjeta` fuq il-fond mertu ta' din il-kawża.

Ir-raba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat: indikazzjoni eżatta tal-Artikli mill-Kap 69 li jiksru d-drittijiet tal-attriċi:

Permezz ta' nota tal-11 t'April 2022, il-kumpanija attriċi indikat liema Artikli tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tagħha u ċjoe' l-Artikolu 3, 4, 4A, 5, u 9 tal-istess Kap kif ukoll l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.[4]

Għaldaqstant din l-eċċezzjoni hija sorvolata.

It-tieni, it-tielet (3.1 u 3.2) u l-ħames eċċezzjoni tal-intimat Debono: huwa biss inkwilin b'titolu validu li dejjem segwa l-liġi u m'għandux ibati spejjeż:

---

[3] Dok MS1 a fol 6 et seq.
[4] Fol 163.

Huwa kkonsolidat fil-ġurisprudenza li l-inkwilini huma leġittimarji passivi validi fi proċeduri bħal dawn. Dan iżda ma jfissirx li għandhom ibatu spejjeż.

L-għaxar eċċezzjoni u d-dsatax-il eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Debono: Disponibilita` ta' rimedju alternattiv, sproporzjon fil-kera:

Il-kumpanija attriċi permezz tax-xhieda b'affidavit tad-Direttur tagħha Anthony Zahra, targumenta illi l-Artikolu 4A (2) tal-Kap 69 mhuwiex ġust u dan għaliex il-kera ma tistax teċċedi it-2% **tal-valur tal-propjeta' fis-suq miftuħ**, ammont baxx ħafna meta mqabbel mal-kera li jirċievi l-privat u għalhekk qed jinħoloq żbilanċ u sproporzjon biex ma ngħidux ukoll diskriminazzjoni. L-attriċi tagħmel paragun mat-tieni skeda tal-Kap 318 tal-Liġijiet ta' Malta li huwa l-kalkolu tal-mezzi għall-finijiet ta' eżenzjoni mill-ħlas ta' kontribuzzjonijiet tat-tieni klassi "li jitqies il-valur ta' kull proprjeta' immobbli urbana ...għandu jitqies li jkun qiegħed jipproduċi dħul ta' kull sena ekwivalenti għal 5.5% **tal-valur kapitali tiegħu"**.[5]

Din il-Qorti ma tarax li dan huwa paragun tajjeb għall-fini ta' diskriminazzjoni, li jrid ikun abbażi ta' *like with like.* Fuq naħa għandek persentaġġ fuq il-valur tal-**proprjeta' immobbli** fis-suq miftuħ u n-naħa l-oħra persentaġġ fuq il-valur tal-**kapital** tal-applikant sabiex jiġi eżentat mill-kontribuzzjonijiet u għall-għoti ta' għajnuna soċjali, kjarament paragun li ma jistax isir.

Barra minn hekk, ir-rikorrenti ma ssemmi xejn dwar dan kollu fir-rikors promotur u lanqas hemm talba f'dan is-sens.

---

[5] Dok RF2 a fol 173.

Din il-Qorti tara illi tabilħaqq wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIV.2021 hemm rimedju alternattiv iżda dan ma jistax jingħad għas-sitwazzjoni legali anteċedenti.

Ir-rata ta' kera ta' bħalissa hija ġeneralment meqjusa bir-rata ta' 3.5% tal-valur kummerċjali tal-proprjeta`. L-Att XXIV.2021 jagħti d-dritt sa massimu ta' 2%. Tenut kont tal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu, li l-kera li s-sid huwa intitolat għalih huwa inqas minn dik kummerċjali minħabba l-kunsiderazzjoni soċjali tal-ħarsien tal-akkomodazzjoni residenzjali, din ir-rata hija waħda ġusta u għalhekk mid-data tal-promulgazzjoni ta' dan l-Att id-disposizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera *de quo agitur* m'għadhomx jiksru d-dritt fundamentali tat-tgawdija tal-proprjeta`.

Din l-eċċezzjoni għalhekk hija valida biss sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021.

Art. 37 tal-Kostituzzjoni:

Sewwa jeċepixxi l-Avukat tal-Istat fis-sitt eċċezzjoni tiegħu li l-Kap 69 huwa protett mill-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni li teżenta mill-effetti tal-Kostituzzjoni l-ħdim ta' kull liġi fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962. Barra minn hekk, il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Martinelli v Avukat Ġenerali**[6] stabbiliet li għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet m'għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 37(9). Għalhekk l-

[6] Lilian Martinelli v Avukat Generali 23.11.2020

Avukat tal-Istat sewwa qal illi l-Kap 69 kif emendat, ma jintlaqatx bl-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni.

M'hemmx deprivazzjoni ta' proprjeta`; semmai ta' użu, u kwindi m'hemmx ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni:

In vista tal-inapplikabilita` tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni m'hemmx għalfejn tiġi ttrattatta s-seba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Kirja kienet bi qbil bejn il-partijiet u ma kienx hemm impożizzjoni fuq ir-rikorrenti biex jinkera:

L-Avukat tal-Istat ikompli jeċċepixxi permezz tal-ħmistax-il eċċezzjoni tiegħu illi din il-kirja ġiet fis-seħħ bi qbil bejn l-ante-kawża tar-rikorrenti u l-inkwilin u li għalkemm kellhom diversi opzjonijiet, għażlu li jikru l-fond. Imma r-rikorrenti mhux qegħdin jipprovaw iwaqqgħu jew ma jonorawx il-ftehim lokatizzju li kien hemm; anzi qegħdin jilmentaw mill-interferenza statali li b'liġi sfurzat irrilokazzjoni kontinwa tagħha b'kundizzjoni tal-kirja mposti fuqhom. Madankollu, dan il-fatt waħdu ma jġibx awtomatikament miegħu r-rinunzja tad-drittijiet tagħhom fuq il-proprjeta' tagħhom. Jiġi sottolineat il-punt li meta daħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-liġi, is-sidien ta' proprjetajiet fl-istess qagħda tar-rikorrenti u l-awturi tiegħu fit-titlu sabu ruħhom b'idejhom marbutin u l-unika "għażla" (jekk tista' ssejħilha hekk) li kellhom kienet li jissottomettu ruħhom għal-liġi. Madankollu, minħabba l-emendi tal-Kap 69, l-awturi tar-rikorrenti, u r-rikorrenti ma kellhom ebda rimedju taħt il-liġi ordinarja li seta' jaġevolahom fid-drittijiet tagħhom ta' sidien ħlief bl-intavolar ta' kawża quddiem Qorti ta' ġurisdizzjoni

kostituzzjonali proprju sabiex tiġi attakata dik l-istess liġi, kif proprju qed isir illum.

Għalkemm huwa minnu li kien hemm element ta' konsapevolezza tal-eżistenza tal-liġi, xorta setgħu ġew effettwati l-aspetti ta' rejalizzazzjoni ekonomika tal-proprjeta`, u tgawdija paċifika tal-istess, b'riflessjonijiet ta' natura kostituzzjonali sa fejn jirrigwarda l-istitut tal-kera. Il-Qorti trid tindaga jekk il-liġi naqsitx li toħloq mekkaniżmu legali li jħares fit-tul biex jekwilibra d-drittijiet tas-sid ma' dak tal-inkwilin mal-medda taż-żmien. Għalhekk, għalkemm fiż-żmien li daħlet din il-liġi, dan l-ekwilibru seta' eżista, pero` trid teżamina l-effett tat-tibdiliet fis-suq li jġibu magħhom iż-żminijiet; u jekk matul iż-żmien kull ekwilibriju inizjali li seta' kien hemm meta ġiet ippromulgata l-liġi, sfaxxa għal kollox.

L-eċċezzjoni ta' ndħil permessibbli bħala miżura soċjali:

L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-liġi in kwistjoni hi valida għaliex hi ta' natura soċjali fl-interess tal-ġid komuni. Filwaqt li dan huwa minnu, il-liġi tibqa' soġġetta għall-prinċipju tal-proporzjonalita`. Il-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu stabbiliet tlett indaġnijiet li jridu jsiru biex jiġi stabbilit jekk l-indħil tal-Istat huwiex permessibbli a tenur tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:

(1) il-miżura tkun saret taħt qafas legali.
(2) l-iskop tagħha kien leġittimu.
(3) iżżomm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

M'hemmx dubju li l-liġi *de quo* tissodisfa l-ewwel żewġ elementi. Mhux l-istess iżda jista' jingħad dwar it-tielet element.

Bilanċ bejn tgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku:

L-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jaqra hekk:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha 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."

Għalhekk il-Protokoll jawtorizza ndħil fit-tgawdija tal-proprjeta` fl-interess pubbliku. Iżda safejn jista' jasal dan l-indħil? Fejn jitqiegħed is-sinjal l-aħmar? Il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tal-Jeddijiet tal-Bniedem daħħlet il-kunċett ta' bilanċ bejn it-tgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku. Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv,[7] billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita` tal-indħil tal-Istat fil-liberta` tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji la tkun arbitrarja u l-anqas imprevedibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.[8]

---

[7] James & Others, Amato Gauci v. Malta.

[8] Immobiliare Saffi v Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151; Attard & Zammit Cassar v Malta, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem 30.07.2015.

Kif inhu paċifikament stabbilit, il-proporzjon m'għandux ikun mal-valur tal-kirjiet fis-suq ħieles, imma mal-valur tagħhom tenut kont tal-interess soċjali. Ġaladarba l-obbligu tal-Istat huwa li jżomm bilanċ bejn l-interess privat ta' massimazzjoni tal-isfruttament tal-proprjeta` privata u l-ħtieġa tal-Istat li jipprovdi l-akkomodazzjoni soċjali, loġikament il-kumpens li tipprovdi Qorti f'Sede Kostituzzjonali m'għandux ikun allaċċjat mas-suq ħieles, imma jrid ikun ittemperat skont dan il-bilanċ.

Minn din il-qagħda, il-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti imponew fuq l-atturi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tagħhom.

Artiklu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea:

L-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni jgħid li:

> It-tgawdija tad-drittijiet jew libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor.

Mhux kull trattament differenzjali jammonta għal ksur tal-Art. 14; dan l-artiklu m'għandux eżistenza indipendenti; il-ksur irid ikun relatat ma' xi wieħed mid-drittijiet fundamentali sostantivi l-oħrajn elenkati fil-Konvenzjoni.[9] Fi kwalunkwe każ il-fattispeċje tal-każ kif esposti mir-rikorrent ma jinkwadraw ruħhom taħt l-ebda wieħed mir-raġunijiet ikkontemplati fl-Art. 14. Barra minn hekk, min jallega

---

[9] Ara Abdullażiż, Cabales and Balkandali 28.05.1985 iċċitata f'Angelo Xuereb v Kummissarju tal-Pulizija Qorti Kostituzzjonali 17.02.1999.

diskriminazzjoni jrid ikun f'pożizzjoni li jqabbel lilu nnifsu ma' ħaddieħor fl-istess ċirkostanzi (in pari condizione).[10] L-ebda diskriminazzjoni ma sseħħ meta data partikolari tiġi stabbilita għal reġim leġislattiv ġdid[11]. Kieku kien hekk, naslu għall-assurdita` li l-ebda liġi ma tkun tista' tiġi mibdula. Ir-rikorrent ġie ttrattat l-istess bħal sidien oħrajn li krew qabel il-1995.

Inoltre fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Amato Gauci vs. Malta**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem iddeskriviet is-sitwazzjoni b'dan il-mod:

The Court reiterates that Article 14 complements the other substantive provisions of the Convention and its Protocols. It has no independent existence since it has effect solely in relation to "the enjoyment of the rights and freedoms" safeguarded by those provisions. Although the application of Article 14 does not presuppose a breach of those provisions – and to this extent it is autonomous – there can be no room for its application unless the facts at issue fall within the ambit of one or more of the latter (Petrovic vs Austria, 27 March 1988).

The Court reiterates that discrimination means treating differently, without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations ... However not every difference in treatment will amount to a violation of Article 14. It must be established that other persons in an analogous or relevantly similar situation enjoy preferential treatment and that this distinction is discriminatory.

-omissis -

The Court reiterates that no discrimination is disclosed by a particular date being chosen for the commencement of a new legislative regime, and that differential treatment arising out of a legislative change is not discriminatory where it has a reasonable and objective justification in the interests of the good administration of justice. The use of a cut-off date creating difference in treatment is an inevitable consequence of introducing new systems which replace previous and outdated schemes. Moreover, the choice of such a cut-off date when introducing new regimes falls within the wide margin of appreciation afforded to a State when reforming its policies.

The Court observes that the 1995 amendments sought to abolish a law which, in fact, was challenged by the applicant and in respect of which the Court has found a violation of the applicant's property rights. The introduction of the amendment does not appear arbitrary

---

[10] Av. Dr. Louis Galea v Il-Kummissarju tal-Pulizija 22.01.1990 Qorti Kostituzzjonali.
[11] Amato Gauci v Malta 15.12.2012 u s-sentenzi ta' Strasburgu ivi ċċitati.

or unreasonable in any way. On the contrary, in the instant case, the fact that the effects of the impugned law were abolished in respect of contracts concluded after 1995, a decision which fell within the State's margin of appreciation, can be deemed reasonably and objectively justified to protect owners from restrictions impinging on their rights."

Għalhekk l-ilment dwar diskriminazzjoni bi ksur tal-Art. 14 tal-Konvenzjoni ma jistax jintlaqa'.

Żgumbrament:

Saret talba speċifika biex il-Qorti tordna l-iżgumbrament tal-inkwilin. Kif ingħad fil-każ **Azzopardi v Prim Ministru**[12]:

> Illi ġie deċiż diversi drabi mill-Qrati tagħna li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarja jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-każ. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-każ li jinstab li liġi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-liġi ma tistax tibqa' tingħata effett bejn il-partijiet kemm-il darba u sakemm l-applikazzjoni tagħha tkun leżiva għad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti (ara sentenza Curmi vs Avukat Ġenerali, Kost 24/06/2016);

Din l-Qorti għalhekk mhux ser tipprovvdi fuq dan ir-rimedju mitlub u din il-parti tat-talba tar-rikorrenti għalhekk mhix ser tintlaqa'.

Likwidazzjoni tal-kumpens:

Skont stima magħmula mill-perit tas-soċjeta' attriċi, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €240,000.[13] Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 2012 sa 2021 tela' minn €7,200 għal €10,800.

---

[12] Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et 27.06.2017.

[13] Dok MS2 a fol 59

Fid-deċiżjoni riċenti tal-Qorti Ewropea, **Cauchi vs Malta** tal-25 ta' Marzu 2021 intqal li l-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjeta` kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu. Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat sentenza tal-Ewwel Qorti[14] fejn naqqset 35% u mhux 30% minħabba interess ġenerali. Żiedet tgħid illi m'għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis ieħor minħabba li l-atturi baqgħu passivi għall-perjodu twil:

> 12. Din il-Qorti kemm-il darba għamlitha ċara li l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza John Pace v. Avukat tal-Istat et tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju.[15]

Bħala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ta' Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu jħallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji. Il-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għal ħamsa u erbgħin elf ewro (€45,000). Dan l-ammont inħadem bil-kriterji suesposti kif ġej:

MIS-SENA	SAS-SENA	VALUR LOKATIZZJU		KERA MĦALLSA
2012	2016	(€7,200 x 5)	€36,000	(€185 x 5) = €925
2017	2021	(€10,800 x 5)	€54,000	(€209.23 x 5) = €1,046.15
TOTAL			€90,000	€1,971.15

[14] Fl-istess ismijiet deċiża fid-29.10.2020 PA – JZM.
[15] Sammut Carmel sive Charles et v Dimech Maria Stella et – 26.05.2021 – QK.

€90,000 - €1,971.15 = €88,028.85

€88,028.85– 35% = €57,218.75

€57,218.75– 20% = €45,775 – €45,000

Id-dannu morali ġej minn ksur tal-jedd ta' proprjetà huwa anqas gravi minn dak ġej minn ksur ta' jeddijiet marbuta mal-ħajja jew mal-personalità, u għalhekk il-Qorti sejra tillikwidahom fis-somma ta' €500.

Decide:

Għal dawn il-motivi, l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

(1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati safejn m'humiex kompatibbli ma' din is-sentenza.

(2) Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi l-intimat Marco Debono qiegħed iżomm il-fond riferut hawn fuq b'kirja taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

(3) Tilqa' parti mit-tieni talba billi tiddikjara illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16, kisru d-drittijiet fondamentali tal-kumpannija rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u dan għall-perjodu bejn is-sena 2012 u s-sena 2021.

(4) Tiċħad it-tielet, ir-raba’, il-ħames u s-sitt talba.

(5) Tilqa’ s-seba’ u t-tmien talba u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mill-kumpannija rikorrenti minħabba t-telf ta' kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjeta *de quo*, u l-kumpens dovut lilhom; tillikwida l-kumpens fis-somma ta’ €45,000 danni pekunjarji u €500 danni mhux pekunjarji; u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont hekk likwidat bl-imgħaxijiet legali tat-8% mid-data ta’ din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA