PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAL-31 TA' JANNAR, 2023

Kawza Numru: 8K

Rik. Kost. 426/2021 RGM

Francesca Zarb

Vs.

L-Avukat tal-Istat

u

Mary Agius għall-kull interess li jista' jkollha

Il-Qorti:

Preliminari.

Rat ir-**rikors ta' Francesca Zarb** ippreżentat fil-21 t'Awwissu, 2021 li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:

1. Ir-rikorrenti hija s-sid tal-proprjetà *ossia* l-fond bin-numru illum, mija wieħed u erbgħin (141), ġja tlieta u sebgħin (73), Saint Joseph, Triq id-Duluri, Ħamrun.

2. L-inkwilin Mary Agius ilha tokkupa il-fond surriferit għal żmien twil (iktar minn sittin sena) taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69, senjatament l-artikolu 3, flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. Illi għalhekk l-intimata baqgħat tgawdi kirja sfurzata fuq is-sid u tħallas biss kera ta' €210 fis-sena, illi hija dik il-kera massima li jipprospetta l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, mingħajr ma nżamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Ma hemm l-ebda dubju illi din hija kera baxxa, speċjalment ikkunsidrat dak li l-proprjetà kapaċi iġġib fis-suq miftuħ.

4. Illi huwa stat ta' fatt illi d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-anqas qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, ta d-dritt lill-intimata li tibqa tgħix fil-fond suriferit minkejja li skada t-terminu lokatizju, b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas żżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-uniku awment permessibli jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi. Dan irriżulta għal relazzjoni sforzata ta' sid u inkwilina għall-perjodu indefinit.

5. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġiet mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha, mingħajr ma ġiet mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond,. Għaldaqstant ġiet privata mill-proprjeta' tagħha bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

6. *Il-livell baxx ta' kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura ta' propjetà, 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-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.*

7. Għalhekk fil-fehma umili tar-rikorrenti, id-drittijiet tagħha ġew miksura l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement għandhom dritt tirċievi kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, stante illi ġiet privata, mingħajr ma ngħatat kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha.

Għaldaqstant ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

1. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, inkluż tal-artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-liġi, u/jew minħabba l-Att X tal-2009, ġew u vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha fond illum, mija wieħed u erbgħin (141), ġja tlieta u sebgħin (73), Saint Joseph, Triq id-Duluri, Ħamrun bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

2. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni, li jinkludi danni non-pekunjarji, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet suċċitati fit-talba preċedenti u dan ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

3. Tillikwida l-istess kumpens u danni bil-ħatra ta’ perit nominandi;

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja;

5. Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;

Bl-ispejjeż u l-imgħax legali kontra l-intimat li minn issa huwa nġunt għas-subizzjoni.

Rat ir-**Risposta tal-Avukat tal-Istat** ipprezentata fit-2 t’Awwissu, 2021 li permezz tagħha laqa’ għat-talbiet tar-rikorrenti bil-mod segwenti:

1. Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti trid iġġib l-aħjar prova rigward it-titolu li għandha fuq il-proprjetà mertu ta` din il-kawża u trid iġġib prova tal-ftehim tal-kirja tal-fond bl-indirizz ta’ 141, ġja 73, Saint Joseph, Triq id-Duluri, Ħamrun. Di piu’, ir-rikorrenti għandha wkoll tindika d-data preċiża ta` meta ġiet konċessa l-kirja u trid iġġib prova li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta’ Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta);

2. Illi magħdud mal-premess u mingħajr preġudizzju, jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hi kellha titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f’dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment. Apparti minn hekk, jidher li għal xi

perjodu qabel il-15 ta' Novembru tal-1994[1], ir-rikorrenti kienet biss konproprjetarja tal-fond in kwistjoni. Għalhekk, għal tali perjodu, *dato ma non concesso,* li din l-Onorabbli Qorti ssib li kien hemm ksur, kwalunkwe kumpens li jista' jiġi ordnat jingħata għandu jkun jirifletti biss is-sehem indiviż li r-rikorrenti kellha f'dak il-perjodu. Di piu', in vista tal-fatt li r-rikorrenti qed tibbaża l-azzjoni tagħha fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-perjodi ta' żmien qabel l-1987[2] m'għandhomx jittieħdu in kunsiderazzjoni għal tali azzjoni;

3. Illi l-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet segwenti;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69 kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, inkluż l-Artikolu 3 tal-istess Kap. 69 qabel l-emendi tal-2021, u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta bl-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009, bħal l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, mil-lenti tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, tajjeb li jingħad li skont il-*proviso* ta' dan l-artikolu protokollari 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 proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;

5. Illi mingħajr preġudizzju u magħdud mas-suespost, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta moqri flimkien mal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta minn

---

[1] Data meta seħħet diviżjoni.
[2] Dħul fis-seħħ tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

dejjem kellhom u għad għandhom: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

6. Illi dejjem mingħajr preġudizzju 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 tistax tallega ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing,* żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

7. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħda tipperċepixxi 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-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

8. Illi mingħajr preġudizzju għal premess, tajjeb li jingħad li bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem ir-rikorrenti ċertament li ma tistax tilmenta aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sid jistgħa jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jimponi kundizzjonijiet ġodda fuq l-inkwilina u biex il-kera tiġi riveduta sa

2% tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond, u jistgħa jitlob reviżjoni tal-istess kull 6 snin, sakemm il-partijiet ma jiftehmux xort'oħra;

9. Illi hekk ukoll, dejjem skont l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti tista titlob li tieħu lura l-fond u ma ġġeddidx il-kirja, jekk turi li l-inkwilina ma tgħaddhiex mill-*means test*. Illi anki f'każ li l-inkwilina tgħaddi mill-*means test*, il-Bord li jirregola l-Kera għandu s-setgħa li jgħolli l-ammont li għandu jitħallas f'kera *pendente lite*. Inoltre, l-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 kif emendat, jagħti lis-sid dritt ta' ripriża jekk jirriżulta li l-inkwilina għandha residenza alternattiva li hija xierqa għall-bżonnijiet tagħha u ta' familta;

10. Illi għalhekk isegwi li meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' u dwar id-diffikulta' tagħha sabiex tieħu lura l-pussess tal-fond tagħha mhumiex ġustifikati u b'hekk ma hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex mistħoqqa;

11. Illi jekk ir-rikorrenti qed tilmenta li qiegħda 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. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli;

12. Illi 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' Riforma*" f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li dawn l-emendi 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;

13. Illi inoltre, fir-rigward tat-tieni, tat-tielet, tar-raba' u l-ħames talba jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrenti ma tistax jitlob kumpens u danni ai termini tal-Artikolu 41 tat-Tratta tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Dan għaliex it-tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas ma jifforma parti mill-liġi Maltija;

14. Illi f'kull każ u fir-rigward tal-ħames talba, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-*forum* addattat sabiex tiddeċiedi dwar it-talba għall-iżgumbrament tal-intimata mill-imsemmija proprjeta'. Konsegwentament, f'każ li r-rikorrenti qiegħda tippretendi tali rimedju, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll;

15. Illi fir-rigward tal-imgħax legali, jiġi eċċepit li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat, kif ġie konfermat fil-ġurisprudenza nostrali, fosthom fis-sentenza fl-ismijiet Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et, mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013;

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 odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

17. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala

infondati fil-fatt u fid-dritt ġaladarba r-rikorrenti ma sofriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-**risposta ta' Mary Agius** ippreżentata fl-4 t'Ottubru, 2021 fejn jingħad kif gej:

1. Illi t-talbiet attriċi, in kwantu diretti fil-konfront tal-esponenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom bl-ispejjeż, stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jiġi ampjament spjegat hawn taħt u ppruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri;

2. Illi in linea preliminari, l-esponenti teċepixxi illi hija mhijiex il-leġittimu kontradittur fl-azzjoni odjerna tal-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-atturi u dana stante li l-ilment attriċi huwa wieħed t'indoli kostituzzjonali u konvenzjonali li ċertament hija ma kkomettietx;

3. Illi in linea mas-suespost, huwa għalhekk l-Istat il-leġittimu kontradittur f'kawżi ta' natura kostituzzjonali u/jew konvenzjonali, u għalhekk l-esponenti għanda tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż inkorsi kontra r-rikorrenti;

4. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, f'każ li l-parteċipazzjoni tal-esponenti fil-proċeduri odjerni tiġi kkunsidrata bħala essenzjali u meħtieġa, kemm għall-integrita tal-ġudizzju kif ukoll peress li l-proċeduri odjerni jaffetwawha qua inkwilini tal-fond in kwistjoni, hija m'għandiex legalment tirrispondi għal kwalsiasi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-liġi applikata;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, stante li huwa l-Istat biss li jista' jirrispondi għall-allegazzjoni rigwardanti l-vjolazzjoni o meno ta' xi dritt fundamentali tar-rikorrenti stante li l-esponenti ma tista' qatt tagħti rimedju għall-allegat leżjoni ta' dritt fundamentali li ċertament hija ma kkommettietx, l-esponenti m'għandiex tiġi kkundannata sabiex tiżgombra

mill-fond in kwistjoni, fl-eventwalita li din l-Onorabbli Qorti ssib vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti jeċċepixxu illi r-rikorrenti naqset milli teżawrixxi dawk ir-rimedji ordinarji għad-disposizzjoni tagħha;

7. Illi in oltre u bla preġudizzju għas-suespost,ir-rikorrenti intavolaw ukoll rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ai termini tal-Att XXIV tal-2021 tal-Liġijiet ta' Malta fl-ismijiet Zarb Francesca vs Agius Mary et (Rikors Numru 211/2021), li permezz tiegħu r-rikorrenti talbet lill-Bord sabiex iwettaq it-Test tal-Mezzi fuq l-intimata u f'każ li din tissodisfa t-Test tal-Mezzi, r-rikorrenti talbet lill-Bord sabiex jirrevedi l-ammont u l-kundizzjonijiet tal-kera u f'każ li l-intimata ma tissodisfax dan it-Test, ir-rikorrenti talbet lill-Bord sabiex jordna l-iżgumbrament tal-intimati;

8. Illi r-rikorrenti ntavolat r-rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera mingħajr ma stenniet l-eżitu tal-kawża quddiem il-Bord;

9. Illi in oltre u bla preġudizzju għas-suespost, jingħad illi permezz tal-Att XXIV tal-2021 intlaħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin;

10. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju, l-esponenti li hija persuna anzjana u li dejjem ottemporat ruħha mal-kundizzjonijiet tal-kera u aġixxiet fil-parametri tal-liġi viġenti. Fil-fatt, huma dejjem ħallset puntwalment kwalsiasi ammont ta' kera dovuta lis-sidien u żammew il-fond f'kundizzjoni tajba;

11. Salv eċċezjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Għaldaqstant, fl-isfond tas-suespost, l-esponenti umilment titlob bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiddikjara l-pretensjonijiet u t-talbiet kollha

tar-rikorrenti safejn jolqtu lill-esponenti bħala nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u konsegwentament tiċħadhom.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-istess rikorrenti jew kontra l-intimat Avukat tal-Istat.

Rat il-provi mressqa mill-partijiet.

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea ippreżentat fl-4 ta' Frar, 2022 u maħluf fit-28 ta' Frar, 2022.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tat-30 ta' Ġunju, 2022 u n-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fis-26 ta' Settembru, 2022.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Fatti.

1. Ir-rikorrenti Francesca Zarb (**ir-Rikorrenti**) hija sid il-fond numru 141 ġia' numru 73, "Saint Joseph", Triq id-Duluri, Ħamrun, (**il-Fond**).

2. Jirrriżulta illi l-Fond kien preċedentement proprjeta' tal-ġenituri tar-Rikorrenti, Gaetano Vella u Rosina Vella li mietu fid-19 ta' Frar 1974 u fit-13 ta' Lulju 1993 rispettivament. In forza ta' testment unica charta tagħhom tal-1 ta' April, 1973 il-Fond għadda fuq uliedhom bħala eredi universali tagħhom u ċioe' fuq ir-Rikorrenti u fuq ħutha Joseph Vella, Doris Vassallo, Caterina Spiteri u Marion Xuereb.

3. B'kuntratt ta' diviżjoni ippubblikat min-Nutar Dr Carmelo Lia fil-15 ta' Novembru, 1994[3] il-Fond ġie assenjat lir-Rikorrenti.

4. Il-Fond kien oriġinarjament mikri lill-ġenituri tal-intimata Mary Agius sa ta' lanqas mis-snin ħamsin. Mary Agius xhedet illi ilha toqgħod fil-Fond

[3] Kopja a fol. 3 et. seq.

minn meta twieldet fis-sena 1957. Missierha miet fis-sena 1972 meta l-kirja daret fuq ommha li mietet fis-sena 1993. L-intimata kienet l-unika fost ħuta li ma żżewġitx u li baqgħet toqgħod mal-ġenituri tagħha. Meta ġiet nieqsa ommha l-kirja għaddiet fuqha.

5. Ma jirriżultax li l-Fond ġie dekontrollat.

6. Fil-mument li ġew intavolati dawn il-proċeduri l-inkwilina kienet qed tħallas lir-Rikorrenti is-somma ta' €210.00 kera fis-sena.

7. Il-Perit Tekniku irrelatat illi fis-sena 2021 il-valur lokatizju tal-Fond kien ħamest elef u erba' mitt ewro (€5,400) fis-sena.

8. Fl-istess jum li intavolat din il-kawża r-Rikorrenti intavolat kawża oħra kontra l-inkwilina quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera[4] ai termini tal-artikolu 4A tal-Kap. 16. B'sentenza tat-22 ta' Frar, 2022 il-Bord awmenta l-kera tal-Fond minn €210.00 fis-sena għal erbat elef u erba' mitt ewro (€4,400.00) fis-sena.

9. Ir-Rikorrenti intavolat il-kawża odjerna tilmenta li l-jedd fundamentali tagħha protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ġie leż minħabba li bl-operazzjonijiet tal-Artikolu 3 tal-Kap 69 kif ukoll b'effett tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 introdott b'Att X tal-2009 kien kważi impossibbli li tieħu pussess tal-Fond kif ukoll li l-kera massima li setgħat tirċevi skond il-liġijiet viġenti fiż-żmien rilevanti kienet irriżorja meta komparat mal-kera potenzjali li l-Fond seta' jġib fis-suq liberu.

Ikkunsidrat;

[4] Rik. 211/2021 CG

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti.

10. Il-fattispecie tal-kawża odjerna ma jofru l-ebda aspett ġdid dwar kawżi ta' din ix-xorta li l-ġurisprudenza dwarhom hija issa assodata b'sentenzi kkonfermati anke mill-Qorti Kostituzzjonali illi kirja ta' qabel is-sena 1995 ta' fond mhux dekontrollat li bis-saħħa tal-artikolu 3 tal-Kap. 69 u bis-saħħa tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 il-kera hija ta' ftit mijiet ewro filwaqt li fis-suq liberu l-fond jista' jġib diversi eluf ta' ewro f'kera fis-sena hija lesiva tad-drittijiet fundamentali u konvenzjonali tas-sid protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

11. Kif rajna l-kera fiż-żmien rilevanti kienet fil-massimu tagħha ta' €210.00 fis-sena mentri fis-sena 2021 il-Fond seta' jġib lir-Rikorrenti fis-suq liberu kera ta' 'l fuq minn €5,000.00 fis-sena. Jekk dan l-istat ta' fatt jirrifletti bilanċ bejn id-dritt tas-sid u l-interess ġenerali kif jissottometti l-Avukat tal-Istat allura huwa meħtieġ definizzjoni ġdida tas-sinifikat tal-kelma "bilanċ".

12. Is-sentenza "Francesca Zarb vs Mary Agius" mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-22 ta' Frar, 2022 hija ċ-ċertifikat u l-konferma ta' dan l-iżbilanċ astronomiku fejn il-kera li kienet qed tipperċepixxi s-sid huwa anqas minn erbgħa fil-mija (4%) tal-potenzjal li setgħat iġġib fis-suq liberu. Il-pretensjoni tar-Rikorrenti fil-proċeduri odjerni ġiet sa ċertu punt sufrugata bis-sentenza imsemmija tal-Bord li Jirregola l-Kera.

13. Il-Qorti Kostituzzjoni fis-sentenza **Patricia Curmi et vs. Miriam Pace et** (Rik Kost 68/2019 - 6 ta' Ottubru 2020) irriteniet illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolu bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili ġabu awment fil-kera li ma jistax jiġi kkunsidrat illi indirizza l-iżbilanċ bejn l-interessi tas-sidien u l-interessi tal-inkwilini u s-soċjeta' in ġenerali. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "*Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni".* Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti 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."[5]

14. Għalhekk il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kap. 16 ma kinux biżżejjed sabiex jissodisfaw l-element ta' proporzjonalita' 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.

15. Il-Qorti għalhekk issib illi sad-dħul fis-seħħ tal-artikolu 4A fil-Kap. 69 bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021 ġie leż id-dritt fundamentali tar-Rikorrenti protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea minħabba l-fatt li ma nżammx bilanċ bejn min-naħa l-jedd tar-Rikorrenti li tgawdi l-possedimenti tagħhha konsistenti fil-Fond u min-naħa l-oħra l-interess ġenerali.

16. Dwar l-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimata Agius hija ġurisprudenza llum assodata illi f'kawżi ta' din ix-xorta l-inkwilin huwa leġittimu kontradittur mhux għaliex għandu jirrispondi għal-leżjoni tad-dritt fundamentali pretiż mis-sid imma għaliex fost ir-rimedji li takkorda l-Qorti wara sejbin ta' ksur tad-dritt fundamentali tas-sid ir-rimedju akkordat jista' jolqot id-drittijiet u pretensjonijiet tal-inkwilin. Dwar l-eċċezzjoni li r-Rikorrenti ma eżawritx ir-rimedji ordinarji huwa evidenti illi għall-perijodu rilevanti il-liġijiet viġenti sal-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021 l-ebda rimedju ordinarju ma seta adegwatatament jindirizza l-ilment ġustifikat tar-Rikorrenti.għaż-żmien rilevanti. Mill-bqija tal-eċċeszzjonijiet tal-intimata Agius, il-Qorti tiddisponi minnhom għall-istess raġunijiet mogħtija meta kkunsidrat l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat.

---

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

Rimedju - Kumpens għad-Danni Pekunjarji.

17. Stabbilit illi r-Rikorrent sofriet leżjoni tal-jedd konvenzjonali tagħha kif fuq deċiż, għandha dritt għal rimedju.

18. L-ewwel rimedju li hija intitolata għalih huwa kumpens sabiex jagħmel tajjeb għad-danni pekunjarji li sofriet, liema kumpens għandu jiġi kkalkolat skond il-ġurisprudenza nostrana msejsa fuq is-sentenza **Cauchi vs Malta** tal-Qorti ta' Strasburgu.

19. Ir-Rikorrenti qed titlob li d-danni pekunjarji għandu jiġi kalkolta fuq perijodu li jibda mis-sena 1965. In sostenn ta' din il-pretensjoni talbet perizja dwar il-valur lokatizju mis-sena imsemmija.

20. Ir-Rikorrenti m'għandiex raġun f'dan ir-rigward.

21. **Artikolu 7 tal-Kap. 319 (Disposizzjoni Transitorja)** jipprovdi illi: "Ebda ksur tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjonijew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba'Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5(inklużi) tas-Seba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April 2002, magħandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4."

22. Għalhekk il-perijodu li jittieħd kont tiegħu għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji ma jistax imur aktar 'il bogħod mill-1 ta' Mejju 1987.

23. L-Avukat tal-Istat jissottometti illi r-Rikorrenti ma tistax titlob kumpens għad-danni pekunjarji għaż-żmien qabel ma saret sid il-Fond permezz tal-kuntratt ta' diviżżjoni li ġie ppublikat fis-sena 1994. F'dan ir-rigward l-Avukat tal-Istat għandu parti raġun għaliex bejn is-sena 1987 u s-sena 1994 ir-Rikorrenti ma kenitx sid uniku tal-Fond iżda kienet ko proprjetarja fejn kellha kwint sehem indiviz (1/5) tal-Fond. Għalhekk

għal dak il-perijodu it-telf tar-Rikorrenti jissarraf f'1/5 tal-kirja potenzjali mitlufa u mhux fl-intier tagħha.

24. 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:

25. "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."

26. 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:

- b'30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;

- b'20% ġialadarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami; u

- bil-valur tal-kera mħallsa mill-inkwilin jew fin-nuqqas bil-kera perċepibbli skond il-liġi.

27. Fuq talba tar-rikorrenti l-Qorti ħatret bħala **espert tekniku lill-Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizju fis-suq tal-Fond.

28. Il-Qorti applikat il-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku sabiex tiddetermina u tillikwida l-kumpens pekunjarju xieraq dovut lir-rikorrenti skont il-kriterji u linji gwida tal-QEDB .

29. Ħadet kont ukoll tal-**kera perċepita jew perċepibbli matul dak il-perijodu li ġew kalkolati li jammontaw għas-somma globali ta' €5,798.00**[6]

Likwidazzjoni Danni Pekunjarji.

01.05.1987 - 31.12.1987	**:**	**329.50**[7]
01.01.1988 - 31.12.1989	**:**	**988.40**[8]
01.01.1990 - 31.12.1994	**:**	**2,653.00**[9]
01.01.1995 - 31.12.1999	**:**	**15,590.00**[10]
01.01.2000 - 31.12.2004	**:**	**17,640.00**[11]
01.01.2005 - 31.12.2009	**:**	**19,290.00**[12]
01.01.2010 - 31.12.2014	**:**	**21,950.00**[13]
01.01.2015 - 31.12.2019	**:**	**23,490.00**[14]
01.01.2020 - 31.12.2020	**:**	**5,426.00**
01.01.2021 - 31.05.2021	**:**	**2,250.00**[15]
Total	**:**	**€109,606.90**

[6] 1987 – 1994 : €210 x 8 ÷ 5 = €336.00; 1995 - 2021 : €210 x 26 = €5,460.00
[7] 2,471 ÷ 12 x 8 ÷ 5
[8] 2,471 x 2 ÷ 5
[9] 2,653 x 5 ÷ 5
[10] 3,118 x 5
[11] 3,528 x 5
[12] 3,858 x 5
[13] 4,390 x 5
[14] 4,698 x 5
[15] 5,400 ÷ 12 x 5

Riduzzjoni ai termini ta' *Cauchi vs Malta*:

30. **109,606.90 - 32,882.07 (30%) = 76,724.83 - 15,344.96 (20%) = 61,379.87 - 5,798.00 = 55,581.87**

31. **Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti qed jiġu likwidati fis-somma ta' ħamsa u ħamsin elf, ħames mija u wieħed u tmenin ewro u sebgħa u tmenin ċenteżmu (€55,581.87) li qed jiġu arrotondati għal €55,600.00**

32. In kwantu għad-danni non-pekunjarji, in linea mal-ġurisprudenza l-aktar riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali, u wara li qieset illi r-Rikorrenti saret sid uniku tal-fond fis-sena 1994 **il-Qorti qiegħda tillikwida d-danni non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti fis-somma ta' tlettax-il elf u ħames mitt ewro (€13,500).** Il-Qorti ma hiex tqis bħala fondata s-sottomissjoni tal-Avukat tal-Istat illi fil-likwidazzjoni tad-danni morali l-Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni li r-Rikorrenti damet ma ħadet passi sabiex tirrivendika d-drittijiet fundamentali tagħha. Hawn m'aħniex nitrattaw danni ċivili f'xi azzjoni aquiliana. Ħabat tajjeb għar-Rikorrenti li ma ntavolatx il-kawża qabel is-sentenza Cauchi vs Malta għaliex bil-ġurisprudenza kif kienet sa dakinhar il-kumpens li kienet tirċevi wisq probabli kien ikun ferm anqas minn dak konsentit dan l-aħħar skond il-ġurisprudenza l-aktar aġġornata in linea mas-sentenzi tal-Qorti Ewropea.

33. Ħadet ukoll in konsiderazzjoni illi jekk kif jgħid l-Avukat tal-Istat ir-Rikorrenti kellha d-dover li tadixxi l-Qorti qabel u mhux ħalliet is-snin jgħaddu qabel intavolat il-kawża odjerna, u dan skond l-Avukat tal-Istat sabiex tnaqqas id-danni; fl-istess ħin kien ukoll id-dover tal-Istat Malti li jaġixxi snin qabel is-sena 2021 sabiex joħloq qafas leġislattiv li jsib il-bilanċ bejn id-dritt fundamentali tas-sid u l-interess ġenerali. Għalhekk anke jekk *dato ma non concesso* li l-Avukat tal-Istat kellu raġun fir-rigward, iż-żewġ konsiderazzjonijiet appena magħmula jinnewtralizzaw id-doveri rispettivi tal-partijiet fir-rigward.

34. Dwar l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea invokat mir-Rikorrenti, dan l-artikolu ma hux applikabbli għall-każ odjern peress li ma jifformax parti mil-liġijiet nostrani. Ir-rimedju hawn deċiż qed jingħata ai termini tal-Artikolu 4 (2) tal-Kap. 319.

Spejjeż tal-kawża

35. L-intimat Avukat tal-Istat bħala r-rappreżentant tal-Istat responsabbli għall-miżura leġislattiva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ waslet għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrent, għandu jbati l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni ħlief l-ispejjeż peritali peress illi r-Rikorrenti talbet inutilment il-perizja anke għas-snin 1965 sas-sena 1986 u għalhekk ser ikun hemm temperament fid-deċiżżjoni dwar il-kap tal-ispejjes fis-sens illi l-ispejjeż peritali jitħallsu in kwantu għal kwint (1/5) mir-Rikorrenti u erba' kwinti (4/5) mill-Avukat tal-Istat.

Decide.

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet tal-intimati konformement ma' dak hawn fuq deċiż,

1. **Tilqa'** l-ewwel talba.

2. **Tilqa'** t-tieni talba ai termini tal-Artikolu 4 (2) tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea kif talbet ir-Rikorrenti.

3. **Tilqa'** t-tielet talba, tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' €55,600.00 u d-danni non pekunjarji fis-somma ta' €13,500.00.

4. **Tilqa'** r-raba' talba, tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-Rikorrenti s-somma komplessiva ta' €69,100.00 bl-imgħax legali millum

sad-data tal-effettiv pagament liema kundanna qed issir bis-saħħa tal-Artikolu 4 (2) tal-Kap 319 u mhux kif talbet ir-Rikorrenti.

Bl-ispejjeż kontra l-Avukat tal-Istat ħlief l-ispejjeż peritali li għandhom jitħallsu in kwantu għal kwint (1/5) mir-Rikorrenti u erba' kwinti (4/5) mill-Avukat tal-Istat.

Robert G. Mangion
Imħallef
31 ta' Jannar, 2023

Deputat Registratur