PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAL-31 TA' JANNAR, 2023

Kawza Numru: 9

Rik. Kost. nru. 470/2021 RGM

Patrick Zammit

vs.

Avukat tal-Istat

u

Mary Doris Cachia

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors kostituzzjonali ta' Patrick Zammit** ippreżentat fil-15 ta' Lulju, 2021 li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond **Flat 1, St. Paul, St. John Street, Hal-Safi,** li huwa akkwista b'kuntratt ta' donazzjoni tal-20 ta' Ottubru 2015 fl-atti tan-Nutar Dottor Robert Aquilina, hawn anness u mmarkat bhala "**Dokument A**", fejn missieru Francesco Zammit ttrasferrixxa l-fond in kwistjoni lir-rikorrenti.

2. Illi l-art in kwistjoni gie akkwistat minn missier u iz-ziju tar-rikorrenti minn nannu tal-istess rikorrenti permezz ta' kuntratt ta' bejgh tal- 19 ta' Lulju 1973 fl-atti tan-Nutar Dottor Alexander Sciberras Trigona hawn anness u mmarkat bhala "**Dokument B**".

3. Illi missier r-rikorrenti akkwista in-nofs sehem indiviz minn huh Emanuel Zammit li miet fit-26 ta' Gunju 2013, u dan skont testment tat-3 ta' April 2008 fl-atti tan-Nutar Dottor Sandra Bugeja, kif jirrizulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument C"**.

4. Illi b'dikjarazzjoni causa mortis l-wirt tal-istess Emanuel Zammit gie debitament dikjarat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u dan skont dikjarazzjoni tat- 26 ta' Novembru 2013 fl-atti tan-Nutar Robert Aquilina, hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument D"**

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

6. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lil Mary Doris Cachia ghal l-ahhar circa 46 sena bil-kera miżera ta' **Lm 90.00c** fis-sena pagabbli kull sitt xhur, wara li kien gie hekk lokat mill-antekawza tar-rikorrenti, ossia Francesco Zammit, u llum bil-kera ta' **€420**

fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, kif jirrizulta mir-ricevuta hawn annessa u mmarkata bhala **“<u>Dokument F</u>”.**

7. Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimata Cachia qed thallas a tenur tal-ligi jammonta ghal **€420** fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta’ Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

8. Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza minnhom 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.

9. Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss 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.

10. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini intimata Cachia 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-inkwilin 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.

11. 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.

12. Illi r-rikorrenti m’ghandhux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huwa ma jistax izid 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.

13. Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi **Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Generali et deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.**

14. Illi gialadarba r-rikorrenti qed isofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b' **Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III)** u ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita kif gie deciz f' **Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.**

15. 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 Protokoltal-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**).

16. 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.

17. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandu jircievi, 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**.

18. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta diversi drabi f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza **"Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006**, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza **"Fleri Soler et vs Malta"**, moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' **"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.**

19. Illi b'sentenza deciza mill-**Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et, fit-8 ta' Mejju 2019**, din l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin,

u li s-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali gie kkundannat jhallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez kollha tal-kawza, u l-istess gie deciz fil-kawza **Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.**

20. Illi fil-kawza **Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Generali et deciza finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019** u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'cirkostanzi simili ghal dawk odjerni, izda fejn il-ksur lamentat sab l-origini tieghu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u b'hekk xorta wahda japplika l-istess insenjament ghall-kaz odjern, il-Qorti sahansitra laqghat t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti

21. Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi certament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed isofri lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu ta' proprjeta kif sanciti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess ghandha taghmel din l-Onorabbli Qorti u ghandha tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfacenti ghall-ksur lamentat.

22. Illi r-rikorrenti ghandu jircievi l-kumpens tul iz-zmien li huwa sofra minhabba l-okkupazzjoni tal-intimata Cachia tul dawn l-ahhar 46 sena stante illi huma bl-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta gew lezi d-drittijiet kostituzzjonali taghhom sia ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, biex b'hekk huwa u l-antekawza tieghu soffru danni minn mill-1975 'il quddiem, sal-gurnata tal-lum.

23. Illi huwa ghandu jircievi d-danni kollu soffert miz-zmien imsemmi u dan skond sentenza deciza mill-**Qorti Kostituzzjonali Rikors Nru. 161/2019/1** fl-ismijiet **SAMMUT CARMEL SIVE CHARLES vs DIMECH MARIA STELLA ET,** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 fejn gie deciz illi r-rikorrenti kienu dahlu fiz-zarbun tas-succeduti taghhom fit-titolu u kellhom dritt jitolbu d-danni mill-bidu tal-lezjoni sofferta.

GHALDAQSTANT ir-rikorrenti jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, sabiex jghidu l-intimati ghalhiex m'ghandhiex:

(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, l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata inkwilina Cachia ghall-fond **Flat 1, St.Pauls, St. John Street, Hal-Safi**, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-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 ghandu jinghataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

(II) **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69, l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini 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 jħallas 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 ta' l-Avukat tal-Istat** ipprezentata fit-18 t'Awwissu, 2021 fejn jinghad kif gej:

1. ILLI, preliminarjament, ir-rikorrent għandu jġib prova ċara u skond kif trid il-liġi: (1) tat-titolu tiegħu għall-proprjetà mertu ta' din il-kawża, (2) tal-kirja illi qed jilmenta minnha, u (3) li tali kirja hija attwalment soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. ILLI, preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, għandhom jiġu ndikati l-artikoli mill-Kap. 69 u, jew minn xi Att ieħor, li skont ir-rikorrent qed jagħtu lok għal vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu;

3. ILLI fil-mertu, in suċċint, il-lanjanza tar-rikorrent hija fis-sens li t-tħaddim tal-ligijiet tal-kera, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap 69 tal-Ligijiet ta` Malta, qiegħed jilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

4. ILLI, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

5. ILLI, peress li r-rikorrent qed jinvoka l-protezzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont it-tieni paragrafu tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;

6. ILLI, il-liġijiet li qed jilmenta minnhom ir-rikorrent huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

7. ILLI l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing*, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

8. ILLI, f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' *social housing*. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċjoe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** 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 <u>significant reductions in the amount of rent chargeable</u>.*" Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-

ismijiet ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et*** tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "*Huwa pacifiku li fejn tidhol il-materja ta' akkomodazzjoni socjali l-istati membri ghandhom margini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-mizuri jkunu legittimi, l-ghan socjali ghandu jwassal ghal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq hieles.*";

9. ILLI, ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;

10. ILLI jekk ir-rikorrent qed jilmenta li qed jiġi ppreġudikat minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-artikoli tal-Kap. 69 jew tal-artikolu 1531Ċ; jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan qed 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 bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

11. ILLI, xieraq jiġi sottolineat li dan l-fond ġie mikri bi qbil bejn is-sid tal-post u l-inkwilini, jew l-antekawża tagħhom, u ħadd ma impona li dan il-fond irid jinkera bil-fors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzat lis-sidien li jagħtu dan il-fond b'kiri u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrent jew l-antekawża tiegħu setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibigħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali;

12. ILLI bla ħsara għal dak ġja eċċeppit, mal-miġja tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent ma jistax iżjed jilmenta dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrent jista' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija

(2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrejja 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-sid 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, sid bħar-rikorrent jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk juri li l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

13. ILLI konsegwentement u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimati qed jokkupaw il-fond in mertu bis-saħħa tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi biex 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 l-Onorabbli Qorti m'għandiex tgħaddi biex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi dikjarat li l-intimati ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

14. ILLI, b'riferenza għat-talba numru erbgħa, filwaqt li l-esponent jiċħad illi għandu jitħallas kwalunkwe kumpens u kwalunkwe imgħax fuq tali kumpens, madankollu l-esponent jisħaq illi tali imgħax għandu jiġi kkalkulat mid-data illi jiġi likwidat, u mhux mid-data tal-preżentata tar-rikors;

15. ILLI, l-esponent jinnota wkoll illi, fil-premessi tar-rikors promotur, ir-rikorrent jallega vjolazzjoni ta' diversi drittijiet kostituzzjonali u, jew konvenzjonali oħra, u dan mingħajr ma għamel talba speċifika sabiex din l-Onorabbli Qorti tiddikjara ksur tal-istess. Filwaqt li l-esponent jitlob spjegazzjoni ta' dan, jgħid ukoll għall-finijiet u effetti kollha, illi dawk l-allegazzjonijiet huma infondati fil-fatt u fid-

dritt u ma għandha tinstab ebda ksur ta' dawk l-Artikoli Kostituzzjonali u, jew Konvenzjonali;

GĦALDAQSTANT, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrent ma sofra l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-**Risposta ta' Mary Doris Cachia** ipprezentata fil-11 t'Awwissu, 2021 fejn jinghad kif gej:

1. Illi preliminarjament, il- kirja hija waħda ġusta u ma jeżistux l-elementi estremi rikjesti fil- liġi sabiex jiġu akkolti t-talbiet avvanzati mir-rikorrenti.

2. Illi r-rikorrenti jrid jipprova l- valur tal- fond fis-suq mid- data tal-allegat ksur sad- data tal- preżentata tar-rikors għab-bażi tan- natura tal-fond illum u fuq l- użu tal- fond illum u mhux abbażi ta' spekulazzjoni fuq il- fond jew l- użu tiegħu.

3. Illi kwalunkwe kera' li tista' tiġi stabbilita għandha tkun waħda li tieħu effett b'mod gradwali.

4. Illi l- esponenti m' hijiex il- leġittima kontradittur għat-talbiet tar-rikorrenti għaliex ċertament ma jistax jiġi ddikjarat li l- esponenti b'xi mod qiegħdha tilleda d-drittijiet Kostituzzjonali u dawk imħarsa mill-Konvenzjoni Ewropeja tar-rikorrenti stante li hi qatt ma kellha u

m'għandha ebda poter leġislattiv u ċertament m' hemm l- ebda ness bejn il- ksur tad- drittijiet lamentat mir- rikorrenti u l- aġir tagħha.

5. Illi mingħajr preġudizzju għas- suespost, ir-rikorrenti llum jirċievi kera għal fond mertu ta' dawn il- proċeduri li tenut kont għaċ-ċirkostanzi kollha tal- kaz jikkostitwixxi "*fair rent*" u għalhekk ma jistax isostni li qiegħdin jiġu leżi xi drittijiet tiegħu kif vantat minnu fir-rikors promotur.

6. Illi finalment u assolutament mingħajr preġudizzju, l- esponenti minn issa ser tirriserva l- jedd ta' rivalsa kontra l- Gvern ta' Malta f'każ illi hija tiġi b'xi mod spussessata u/ jew żgumbrata mill- fond oġġett ta' dawn il- proċeduri u kif ukoll tirriżerva l- jedd tar-rivalsa kontra s-sid tal- fond u ċioe r-rikorrenti għad-danni.

7. Illi l- esponenti m' għandhiex tinkombi l- ispejjeż ta' dawn il- proċeduri.

8. Rat il-provi mressqa mill-partijiet.

9. Rat ir-relazzjoni peritali tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco ppreżentata fit-22 ta' Novembru, 2021.

10. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-attur tad-29 ta' April, 2022, in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuta Mary Doris Cachia tas-17 ta' Mejju, 2022 u n-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat tal-5 ta' Lulju, 2022.

11. Rat l-atti kollha tal-kawża.

12. Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Fatti.

13. L-attur Patrick Zammit huwa s-sid l-appartament internament immarkat bin-numru wieħed (1) li jinsab fi blokk ta' appartamenti jismu "St Paul", numru 1, Triq San Ġwann, Ħal-Safi. Huwa akkwista dan il-

fond mingħand il-ġenituri tiegħu permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni ppubblikat min-Nutar Dr Robert Aquilina fl-20 ta' Ottubru, 2015. Fuq il-kuntratt ta' donazzjoni l-appartament ingħata l-valur ta' mija u tlitt elef ewro (€103,000).

14. Il-blokka li fiha jinsab l-appartament inbniet fuq porzjon diviża ta' art li Francesco Żammit u ħuh Emmanuele Żammit kienu xtraw nofs indiviż kull wieħed in forza ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Dr Alexander Sciberras Trigona fid-19 ta' Lulju 1973 u żviluppawha.

15. B'kuntratt tas-7 ta' Marzu, 2000 in atti Nutar Dr Mary Camilleri Cutajar, Emmanuele Zammit ittrasferixxa lil ħuh Francesco Zammit b'titolu ta' permuta in-nofs indiviż tal-appartament lilu appartenenti lil Franesco Zammit sabiex b'hekk Francesco Zammit sar is-sid uniku tal-appartament mertu tal-kawża odjerna.[1]

16. Peress li meta Francesco Zammit kien diġa miżżewweġ lill-omm l-attur mea xtara flimkien ma' ħuh il-porzjon art fuq imsemmija, kienu ż-żewġ ġenituri li ddonaw lill-attur l-appartament *de quo* u mhux missieru waħdu kif jiddikjara l-attur fir-rikors promotur.

17. Meta saret id-donazzjon favur l-attur l-appartament kien diġa mikri lil Mary Doris Cachia u kien ilu hekk mikri għal madwar ħamsa u erbgħin (45) sena. Kopji ta' riċevuti tal-kera ġew eżebiti li jmorru lura għall-15 ta' Diċembru, 2007. Skond l-aħħar riċevuta eżebita datata 15 ta' Ġunju, 2021 Cachia qed tħallas erba' mija u għoxrin ewro (€420) fix-xahar bħala kera.

18. L-appartament qatt ma ġie dekontrollat.[2]

---

[1] Ara provenjenza fil-kuntratt ta' donazjoni tal-20 ta' Ottubru 2015 a fol 9 et seq. In-nofs indiviż tal-appartament għadda minn Emanuel Zammit għal għand Francesco Zammit in forza ta' kuntratt ta' permuta u mhux in forza ta' wirt kif erronjament iddikjara l-attur fir-rikors promotur. Difatti fil-kuntratt *causa mortis* magħmul minn Francesco Zammit dwar il-wirt imħolli minn ħuh Emanuel Zammit, appartament numru 2 ma hux imsemmi. Kopja *causa mortis* a fol. 32 et seq.

[2] Ara ċertifikat ta' Identity Malta datat 13 ta' Lulju, 2021 a fol. 62

19. Fil-15 ta’ Lulju, 2021 l-attur istitwixxa l-kawża odjerna jitlob rimedju għaliex jirritjeni li d-drittijiet fundamentali tiegħu qua sid protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda ta’ Kap 319 tal-Liġijiet ta’ Malta) ġew leżi bl-operazzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u bl-operazzjoni tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta’ Malta.

20. Fis-26 ta’ Lulju, 2021 l-attur istitwixxa kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera in vista ta’ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021. B’sentenza tal-Bord tas-26 ta’ April 2022 il-kera ġiet awmentata minn erba’ mija u għoxrin ewro (€420) fis-sena għal tlett elef u mitt ewro (€3,100) fis-sena.

21. Skond ir-rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco il-valur lokatizju tal-appartament fis-sena 2021 kien ta’ sebat elef, tlett mija u sittin ewro (€7,360) fis-sena.

Ikkonsidrat;

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti.

22. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-attur għandu jressaq provi ċari dwar it-titolu minnu vantat fuq l-appartament. Kif rajna *supra* l-attur ressaq provi sodisfaċenti li huwa sid l-appartament in forza ta’ donazzjoni li għamlulu l-ġenituri tiegħu fl-20 ta’ Ottubru 2015. Tikkonsidra l-mertu ta’ din l-eċċezzjoni sorvolat.

23. Fil-mertu l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi skond it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijet tal-Bniedem (il-Konvenzjoni), l-Istat Malti għandu l-jedd jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta’ skond l-interess ġenerali; li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x’inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x’miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali.

24. L-Avukat tal-Istat jemfasizza illi l-ilment tal-attur jirrigwarda liġijiet li għandhom il-għan li persuni ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom.

25. Sew jgħid l-Avukat tal-Istat illi dak li minnu qed jilmenta l-attur huwa effett ta' tħaddim ta' liġijiet u allura dak li effettwa lill-attur seħħ f'qafas legali. Huwa minnu wkoll illi l-istess liġijiet ġew promulgali fl-interess ġenerali sabiex persuni ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom. Għalhekk huwa sodisfatt ukoll l-element ta' l-interess ġenerali.

26. M'għandux raġun pero' l-Avukat tal-Istat meta' jeċċepixxi illi ma kienx hemm ksur tad-dritt fundamentali peress li f'ċirkostanzi fejn jintervjeni l-Istat fl-interess pubbliku l-kera pagabbli skond il-liġi ma hiex skond il-valur tal-kera fis-suq.

27. Kif rajna kien l-istess Bord li Jirregola l-Kera stess li awmenta l-kera pagabbli mill-konvenuta Cachia minn €420 fis-sena, li kienet qed titħallas in forza tal-Kap 69 u tal-Kap 16 , għal €3,100.00. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat ma jara l-ebda ksur tad-dritt konvenzjonali tal-attur bil-fatt li fiż-żmien rilevanti l-appartament kellu potenzjal fis-suq li jġib lill-attur kera ta' €3,100.00 fis-sena mentri bil-liġijiet impunjati l-għola kera li l-attur seta' jitlob kienet ta' €420.00 fis-sena. Anqas minn erbatax fil-mija (14%) tal-kera potenzjali.

28. Minn dan isegwi li f'dan ir-rigward l-Istat falla t-tielet element rikjest sabiex ma jinstabx ħati ta' leżjoni ta' dritt fundamentali tal-attur u cioe' li ma nżammx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tal-attur qua sid u l-interess ġenerali.

29. Qabel l-emendi tal-2021, Kapitolu 69 kien jagħmilha prattikament impossibbli li s-sid jieħu lura l-fond mikri jekk mhux għal raġunijiet eċċezzjonali, filwaqt li l-kera baqgħet staġnata. Bl-**Att X tal-2009** il-Leġislatur introduċa emendi għall-Kap. 16 suppost bl-iskop li jiġi indirizzat l-iżbilanċ li kien hemm kontra s-sidien f'dawn iċ-ċirkostanzi. Dak l-Att introduċa **Artikolu 1531Ċ** għall-Kap 16 li kien jaqra kif ġej:

"(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 ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2013."

30. 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.

31. 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.*"[3]

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

32. Għalhekk il-Qorti qed tiddeċiedi illi 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 bl-Att XXIV tal-2021.

33. B'referenza għall-eċċezzjoni numru 12 tal-Avukat tal-Istat li bl-introduzzjoni tal-**Artikolu 4A fil-Kapitolu 69** kif ġie promulgat bl-Att XXIV tal-2021, is-sid jista' jitlob awment tal-kera u f'ċerti każi anke żgumbrament, il-Qorti tqis tali eċċezzjoni bħala fondata. Il-Qorti tikkunsidra li l-Artikolu 4A jagħti l-possibilità lil kull persuna li qiegħda fl-istess sitwazzjoni tal-attur li jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera tiffissa l-kera f'ammont li jkun sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond mikri, bil-possibilità wkoll li l-Bord jaċċetta d-dħul ta' kundizzjonijiet ġodda li jirregolaw dan il-ftehim ta' kirja kif ukoll li jiġi revedibbli kull sitt (6) snin. Il-Bord huwa obbligat jagħmel test tal-mezzi sabiex jara jekk l-inkwilin jissodisfax il-kriterji sabiex ikompli fil-kirja jew le.

34. Artikolu 4A tal-Kap 69 daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021.

35. Il-fondatezza ta' din l-eċċezzjoni hija sufrugata mill-istess attur meta talab u ottjena mill-Bord li Jirregola l-Kera sentenza kontra l-konvenuta Cachia li permezz tagħha l-kera minnha pagabbli ġiet awmentata għal ammont li jisboq aktar minn ħames darbiet il-kera li kienet qed tħallas meta ġiet intavolata l-kawża odjerna.

36. Dwar l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta Cachia li fil-maġġorparti tagħhom huma simili għal uħud mill-eċċezzjonijiet tal-konvenut Avukat tal-Istat, qed tiddisponi minnhom bl-istess mod. Dwar l-eċċezzjoni tagħha li ma hiex leġittimu kontradittur, il-Qorti tqis illi hija ġurisprudenza assodata illi f'kawżi ta' din ix-xorta l-inkwilin huwa leġittimu kontradittur.

37. Huwa miżmum illi f'kawżi ta' xejra kostituzzjonali hemm tlett kategoriji ta' persuni li jistgħu jitqiesu leġittimi kuntraditturi: (i) dawk li jridu jwieġbu direttament jew indirettament għall-għemil li jikser id-dritt fundamentali tal-persuna; (ii) dawk li jridu jagħmlu tajjeb għal-leżjoni tad-dritt fundamentali billi jipprovdu rimedju xieraq; (iii) dawk il-partijiet kollha li jkunu f'kawża meta kwestjoni ta' xejra kostituzzjonali jew konvenzjonali tqum waqt is-smigħ ta' xi kawża f'qorti (**Vella vs Kummissarju tal-Pulizija** - Qorti Kostituzzjonali - 6 ta' Awissu 2001).

38. Il-konvenuta Cachia hija leġittimu kontradittur mhux għaliex għandha tirrispondi għal-leżjoni ta' dritt fundamentali imma peress li r-rimedju li tista' tagħti l-Qorti jista' jolqot il-pretensjonijiet u/jew jeddijiet tal-istess inkwilin fir-rigward tal-kirja. Il-leġittimazzjoni passiva tal-inkwilin hija evidenti. (**David Pullicino et vs Avukat Ġenerali** - Qorti Kostituzzjonali – 31 ta' Jannar 2019). Għaldaqstant l-eċċezzjoni tal-konvenuta Cachia li ma għandiex il-leġittimazzjoni passiva qed tiġi respinta.

Il-Perijodu Rilevanti għall-Finijiet ta' Likwidazzjoni ta' Danni Pekunjarji.

39. Stabbilit illi l-jedd fundamentali tal-attur protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġie leż il-Qorti qed tiddeċiedi illi l-attur għandu dritt għal rimedju konsistenti mhux sempliċement f'dikjarazzjoni ġudizzjarja f'dan is-sens kif jippretendi l-Avukat tal-Istat iżda wkoll f'kumpens għad-danni sew pekunjarji kif ukoll għad-danni non-pekunjarji.

40. Stabbilit illi bl-introduzzjoni ta' Artikolu 4A fil-Kap. 69 bl-Att XXIV tal-2021 jirriżulta illi ż-żmien li l-Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni għall-finijiet ta' likwidazzjoni tad-danni pekunjarji jiġi

fi tmiemu fil-31 ta' Mejju 2021. Minn qari tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-attur jidher li din il-linja hija wkoll aċċettata minnu.

41. Hemm nuqqas ta' qbil pero' bejn l-attur u l-Avukat tal-Istat dwar minn meta tali perijodu għandu jittieħed in konsiderazzjoni. L-attur jirritjeni li dan għandu jibda mis-sena 1987, is-sena li fiha daħal fis-seħħ Kap. 319; filwaqt li l-Avukat tal-Istat jirritjeni illi d-data tat-tluq għandha tkun id-data li fiha l-attur sar is-sid permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni.

42. Għandu fl-ewwel lok jiġi puntwalizzat illi hawn non si tratta ta' azzjoni minn eredi universali iżda minn persuna li saret sid permezz ta' att ta' donazzjoni. Imkien ma jingħad illi l-ġenituri tal-attur ġew nieqsa qabel ma l-kawża odjerna ġiet intavolata u għalhekk għandu jiġi meqjus li għadhom ħajjin.

43. L-attur qed jitlob illi d-danni pekunjarji jiġu likwidati mhux mid-data li fiha sar is-sid bis-saħħa ta' donazzjoni iżda b'effett mill-1 ta' Mejju 1987 meta l-fond kien jappartjeni lill-ġenituri tiegħu ġia soġġett għall-kirja.(**Artikolu 7 tal-Kap 319** tal-Liġijiet ta' Malta: "Ebda ksur tal-Artikolu 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikolu 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987.........ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-Artikolu 4 (tal-Kap. 319).)

44. Il-Qorti ma tqisx tali pretensjoni bħala waħda fondata.

45. Hemm differenza notevoli bejn min jiret fond bħala eredi universali ta' vittima f'termini konvenzjonali u min sar sid ta' fond permezz ta' donazzjoni.

46. It-talba tal-attur f'dan ir-rigward tfalli minħabba illi l-azzjonijiet naxxenti minn ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem ma humiex aljenabbli jew trasferibbli. Mad-donazzjoni tal-fond id-donaturi għaddew lill-attur il-ġebla biss u mhux ukoll xi dritt ta' azzjoni dwar it-telf li huma ġarbu b'konsegwenza tal-leżjoni tal-jedd konvenzjonali tagħhom allegata.

47. Fis-sentenza **Maria Gialanze' et. vs Carmen Mizzi et.** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022, il-Qorti irriteniet illi sabiex vittima ta' leżjoni ta' dritt fundamentali jista' jirreklama wkoll danni tal-predeċessur tiegħu fit-titolu li wkoll ikun issubixxa leżjoni tal-istess jedd fundamentali, jeħtieħ illi l-persuna li tkun għamlet it-talba "saret il-proprjetarja tal-fond in kwistjoni bħala eredi universali…. u għalhekk kienet daħlel fiż- żarbun legali" tal-*ante causa* tagħha u mhux li saret is-sid in forza ta' donazzjoni. Dan in omaġġ għall-prinċipju illi "……….id-dritt għal rimedju wara ksur ta' drittijiet fondamentali ma jistax jiġi trasferit …"

48. Għalhekk il-Qorti qed tiddeċiedi illi l-perijodu rilevanti għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji jibda mill-20 ta' Ottubru 2015, id-data tad-donazzjoni, u jiġi fi tmiemu fit-30 ta' Mejju 2021, lejliet id-data tad-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69.

Likwidazzjoni Danni Pekunjarji.

49. Dwar il-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-attur għamel eżerċizzju komparattiv bejn diversi sentenzi ta' dawn il-qrati li akkordaw danni pekunjarji wara sejbin ta' leżjoni tad-dritt konvenzjonali simili għall-mertu tal-kawża odjerna u minn dan l-eżerċizzju komparattiv silet ammont medju ta' danni pekunjarji.

50. Il-Qorti tqis illi dwar kif jiġi likwidat il-kumpens għad-danni pekunjarji l-ġurisprudenza tal-Qorti Kostituzzjonali l-aktar reċenti hija ċara ħafna u konsistenti u ssewgi dak deċiż fis-sentenza **Cauchi vs Malta** mogħtija mill-Qorti ta' Strasburgu. Il-Qorti ma tarax għaliex m'għandiex issegwi din il-ġurisprudenza.

51. 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."

52. Għaldaqstant skont il-linji gwida tal-QEDB adottati mill-Qorti Kostituzzjonali, sabiex jiġi ffissat kumpens pekunarju ġust għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sid, l-istima tal-kera tal-fond fis-suq miftuħ għall-perijodu rilevanti 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.

53. Fuq talba tal-attur il-Qorti innominat bħala **perit tekniku lill-Perit Michael Lanfranco** sabiex jirrelata dwar żewġ perijodi: l-ewwel perijodu mill-1987 sad-19 ta' Ottubru, 2015; u t-tieni perijodu mill-20

ta' Ottubru 2015 sal-15 ta' Lulju 2021 (id-data li fiha ġie ppreżentat ir-rikors promotur).

54. Minn dak fuq deċiż huwa evidenti illi ir-relazzjoni peritali dwar l-ewwel perijodu indikat ma hux rilevanti għall-mertu tal-kawża. Dan ser jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż.

55. Dwar it-tieni perijodu indikat ġia ġie fuq deċiż illi l-perijodu rilevanti huwa mill-20 ta' Ottubru 2015 sal-31 ta' Mejju 2021.

56. Il-Qorti applikat il-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku sabiex tiddetermina u tillikwida l-kumpens pekunjarju xieraq dovut lill-attur.

57. Dwar **il-kera perċepita jew perċepibbli** skond il-liġi matul il-perijodu rilevanti l-Qorti wara li qieset il-kera ta' €420 fis-sena, tqis li dan jammonta għal **elfejn, tlett mija u sittin ewro (€2,360).**

Likwidazzjoni Danni Pekunjarji.

20.10.2015 - 31.12.2015	:	631.23[4]
01.01.2015 - 31.12.2017	:	9,600.00[5]
01.01.2018 - 31.12.2020	:	17,280.00[6]
01.01.2021 - 31.05.2021	:	3,066.66[7]
Total	**:**	**30,577.89**

[4] 3,200 ÷ 365 x 72
[5] 3,200 x 3
[6] 5,760 x 3
[7] 7,360 ÷ 12 x 5

Riduzzjonijiet ai termini tas-sentenza Cauchi vs Malta:

30,577.89 - 9,173.37 (30%) = 21,404.52 - 4,280.90 (20%) = 17,123.62 - 2,360 = 14,763.62

Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mill-attur qed jiġu likwidati fis-somma ta' €14,763.62 li qed jiġu arrotondati għal €14,800.00

In kwantu għad-danni non-pekunjarji l-Qorti tqis, in linea mal-ġurisprudenza l-aktar riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali, u wara li qieset illi l-attur akkwista l-appartament fis-sena 2015 b'donazzjoni **l-Qorti qiegħda tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' tlitt elef ewro (€3,000).**

58. **Dwar l-imgħax,** l-attur talab li dan jiġi akkordat b'effett mil-jum li fih intavola l-kawża odjerna. Tali talba ma hiex fondata in kwantu anke f'dawn ix-xorta ta' kawżi għandha tapplika l-massima legali *in illiquidis non fit mora*. Għalhekk il-Qorti ser takkorda l-imgħax legali b'effett millum.

Spejjeż tal-kawża

59. L-intimat Avukat tal-Istat bħala r-rappreżentant tal-Istat Malti responsabbli għall-miżura leġislattiva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ waslet għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-attur għandu normalment ibati l-ispejjeż ta' din ix-xorta ta' proċeduri ġudizzjarji. Tenut kont pero' illi l-attur ippretenda li d-danni pekunjarji jiġu kalkolati mis-sena 1987, u tenut kont li tali pretensjoni irriżulta li ma hiex fondata stante li ż-żmien rilevanti fil-każ odjern jibda fis-sena 2015 u mhux fis-sena 1987, il-Qorti qed tiddeċiedi illi l-ispejjeż tal-kawża, ħlief dawk tal-konvenuta Cachia, għandhom jiġu sopportati in kwantu għal nofs mill-attur u nofs mill-konvenut Avukat tal-Istat; filwaqt li l-ispejjeż tal-konvenuta Cachia għandu jħallashom l-Avukat tal-Istat.

Decide.

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

1. **Tilqa'** l-ewwel talba attriċi safejn kompatibbli ma' dak hawn fuq deċiż.

2. **Tiddikjara** illi fiż-żmien rilevanti, u cioe' bejn l-20 ta' Ottubru, 2015 u l-31 ta' Mejju, 2021, bl-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kapitolu 16 u tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta b'mod partikolari Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 ġew miksura d-drittijiet fundamentali tal-attur protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

3. **Tiddikjara** illi b'konsegwenza tal-leżjoni tad-dritt konvenzjonali tiegħu għandu jingħata kumpens sabiex jagħmel tajjeb għad-danni pekunjarji kif ukoll għad-danni non-pekunjarji.

4. **Tilqa'** t-tieni talba attriċi, tiddikjara lill-konvenut Avukat tal-Istat responsabbli sabiex jagħmel tajjeb għar-rimedju hawn ordnat.

5. **Tilqa'** t-tielet talba attriċi safejn kompatibbli ma' dak hawn fuq deċiż, tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' erbatax-il elf u tmien mitt ewro (€14,800) u d-danni non pekunjarji fis-somma ta' tlitt elef ewro (€3,000).

6. **Tilqa'** in parte r-raba' talba attriċi**,** tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lill-attur is-somma komplessiva ta' €17,800 fuq likwidata.

Bl-imgħax legali millum sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż in kwantu għal nofs a karigu tal-attur u in kwantu għal nofs a karigu tal-Avukat tal-Istat, ħlief l-ispejjeż tal-konvenuta Mary Doris Cachia li għandu jħallashom fl-intier tagħhom l-Avukat tal-istat.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
31 ta' Jannar, 2023

Deputat Registratur