PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAL-31 TA' JANNAR, 2023

Kawza Numru: 10K

Rik. Kost. 492/2021 RGM

Gordon Grima Baldacchino

vs.

Avukat tal-Istat;

Nazzarena *sive* Rina Pace u Vincent Pace

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors kostituzzjonali ta' Gordon Grima Baldacchino** ipprezentat fis-27 ta' Lulju, 2021 li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:

1. "Il-attur huwa s-sid tal-proprjetà ossia l-fond bl-indirizz ta' numru 1, Renvin Kirceppu Street, Siggiewi, SGW3020. (Dok. 'A')

2. L-intimati ilhom jokkupaw il-fond surriferit għal żmien twil taħt titolu ta' kera stabbilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi li beda qabel l-ewwel (1) ta' Gunju 1995.

3. Il-konċessjoni emfitewtika temporanja kienet saret in atti tan-Nutar Dottor George Cassar fis-sebgħa u għoxrin (27) t'Ottubru tas-sena elf, disgħa mija, tlieta u tmenin (1983) (Dok. 'B'). Mal-iskadenza ta' dan (fis-sena 2008), l-inkwilini ikkonvertew it-titolu ta' sub-enfitewsi temporanja f'wieħed ta' lokazzjoni perpetwa li tiżdied biss ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

4. Illi għalhekk l-intimati bdew igawdu kirja sfurzata (meta l-ftehim kien ta' konċessjoni temporanja) fuq is-sidien mingħajr ma nżamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, b'kera baxxa, speċjalment ikkunsidrat il-kera li l-proprjetà kapaċi ġġib fis-suq miftuħ, hija ferm u ferm aktar minn dik ta' sitt mija, tmienja u tletin ewro u tnejn u ħamsin ċenteżmu (€638.52c) fis-sena (Dok. 'Ċ');

5. Illi huwa stat ta' fatt illi l-Att XXIII tal-1979, ta d-dritt lill-intimati konjugi Pace li jibqgħu jgħixu fil-fondi surriferiti 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 inkwilin għall-perjodu indefinit, minkejja l-ftehim ta’ konċessjoni emfitewtika temporanja, milħuq bejn il-partijiet kontraenti fis-27 ta' Ottubru 1983. Dan l-istat ta’ fatt għadu fis-seħħ sal-lum.

6. Illi b’dan il-mod, il-attur ġie mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu, mingħajr ma ġie mogħti kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond, minkejja l-kuntratti ta' konċessjoni emfitewtika temporanja miftehma bejn l-antekawża tal-attur u l-intimati konjugi Pace. Għaldaqstant, il-attur ġie privat mill-proprjeta' tiegħu stante illi skont il-prinċipji stabbiliti fil-Konvenzjoni Ewropeja, l-prinċipju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Liġi domestika, għandhom jkunu suffiċjentement aċċessibli preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom — vide Broniowski vs. Poland (GC) no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and Saliba vs. Malta, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005, Amato Gauci vs. Malta - Applikazzjoni No. 47045/06 deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u aktar riċenti Cauchi vs Malta Application no. 14013/19 deċiża 25 ta’ Marzu 2021.

7. *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’dawn l-aħħar deċimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq i*l-attur.

8. Għalhekk fil-fehma umili tal-attur, id-drittijiet tiegħu ġew miksura skont l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-

Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement għandu jitħallas kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, stante illi ġie privat, mingħajr ma ngħata kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu u *ċioe'* tal-fond bin-numru 1, Renvin, Kirceppu Street, Siggiewi, SGW3020, minħabba d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.

Għaldaqstant il-attur jitolb 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-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ġew vjolati u/jew qegħdin jiġu vjolati id-drittijiet tal-attur għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu stess bin-numru 1, Renvin Kirceppu Street, Siggiewi, SGW3020, u dan b'vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtih r-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond.

2. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mil-attur b'konsegwenza tal-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

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 l-oħra kollha meqjusa xierqa;*

Bl-ispejjeż u l-imgħax legali kontra l-intimati, li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni."

Rat ir-**Risposta ta' l-Avukat tal-Istat** ipprezentata fid-19 t'Awwissu, 2021 fejn jinghad kif gej:

1. Illi in linea preliminari l-attur għandu jġib prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni;

2. Illi 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 ta' l-esponenti ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tal-attur;

3. Illi l-attur ma jistax jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalità tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed jilmentaw l-attur jrid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018;

4. Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tal-attur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

5. Illi l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Pero ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-propjeta; tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-attur ma tilifa għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qiegħdin jattakka l-attur għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tal-attur ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

6. Illi safejn l-ilment tal-attur huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirreleva li skont il-proviso ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa' u għandu marġini ta' apprezzament wiesa' sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Magħdud ma dak li ġie spjegat aktar 'il fuq f'din ir-risposta l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

7. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ukoll peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu ppreġudikati d-drittijiet tal-attur bhala sid *qua* proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

8. Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ **Connie Zammit et vs Malta** (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 ġie osservat illi:

"(...)*the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in* ***James and others*** *(Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in* ***Mellacher and others*** *Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenacy agreement."*

Fil-fehma tal-esponent ma hemm l-ebda dubju li miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewżi u dan sabiex ma jispiccawx mingħajr saqaf fuq rashom u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;

9. Illi stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn li jistona mal-Konvenzjoni Ewropea, li l-Liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-enfitewżi jew sub-enfitewżi l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b' kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn il-attur

qiegħda titlob dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;

10. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tal-attur, 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-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mil-attur u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;

11. Illi l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci v Malta***[1] rrikonoxxiet li "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State <u>and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable</u>"*[2]*;* Illi għalhekk anke jekk ghall-grazzja tal-argument fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lil-attur hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesa' tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;

12. Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' b'mod dejjaq imma għandha tevalwa u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesa u cioe' mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

13. Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni naturali hija li anke dina l-parti tal-ilment tal-attur dwar in-

[1] App Nru 47045/06 Deċiż 15/09/2009
[2] Enfasi tal-esponent

nuqqas ta' propozjonalità ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mil-attur mhijiex mistħoqqa;

14. Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea setghet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-beneficċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "*The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants.*"[3]

15. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-attur, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mil-attur stante illi l-attur kien konsapevoli li l-art kienet soġġetta għall-drittijiet favur terzi meta xtraw il-propjeta' fl-2005, din l-Onorabbli Qorti għanda tixtarr il-kawża odjerna fid-dawl ta' dawn l-istess fatti, u cioe il-konsapevolezza tal-attur. Fl-2005 ir-realta' tal-effetti leġiżlattivi tal-**Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta** kienu ilhom magħrufa, issa jekk safrattant il-attur xorta waħda għażel li jagħmel eżerċizzju spekulattiv nonostante dak imsemmi, allura m'huwiex ġust li issa jippretendu kumpens u wisq anqas xi imgħax legali;

16. Illi l-attur ma jistax jitlob kumpens u danni ai termini tal-artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

[3] ***Amato Gauci v Malta*** paragrafu 55.

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;

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost jirriżulta li ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-attur u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent."

Rat ir-**Risposta ta' Nazzarena sive Rina Pace u Vincent Pace** ipprezentata fit-12 t'Awwissu, 2021 fejn jinghad kif gej:

1. Preliminarjament l-attur ghandu jipprova, b'mod inekwivoku, it-titolu tieghu fuq il-fond bl-indirizz 1, Renvin Kireceppu Street, Siggiewi, SGW 3020.

2. Fil-mertu, il-ligijiet vigenti senjatament l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta gew promulgati sabiex jissalvagwardjaw l-interess pubbliku u ghal skopijiet legittimi u cioe` sabiex persuni bhall-esponenti jkollhom akkomodazzjoni xierqa.

3. L-esponenti dejjem osservaw skrupolozament il-ligijiet vigenti u dejjem halsu l-kera mitluba, u kien biss fl-ahhar sentejn li omm l-attur, Maria Grima Baldacchino, li sa fejn kienu jafu huma kienet sid il-fond, ghazlet li ma tkomplix issarraf ic-cheques li kienu jibghatu l-esponenti.

4. Barra minn hekk, l-esponenti kienu akkwistaw il-fond fl-1983 'shell form', u kienu l-esponenti stess li bi spejjez kbar lestweh u arredawh minn kollox sabiex irenduh abitabbli u jghixu fih, u matul iz-zminijiet ghamlu x-xoghlijiet kollha ta' manutenzjoni dejjem a spejjez taghhom. Konsegwentement, anke jekk in pessima ipotesi jirrizulta li l-attur sofra jew qed isofri xi lezjoni tad-drittijiet tieghu, ma jsegwix illi l-

esponenti - li qed jokkupaw il-fond b'titolu validu fil-ligi u ma ghandhom assolutament xejn x'jahtu ghall-istat ta' fatt li jinsab fih l-attur - ghandhom ibatu ghal tali lezjoni. Se mai ghandu jkun l-Istat li jaghmel tajjeb sabiex tigi rimedjata s-sitwazzjoni u jinholoq bilanc bejn l-interessi tal-attur u tal-esponent.

5. L-esponenti ilhom ghal dawn l-ahhar tmienja u tletin sena jokkupaw il-fond in kwistjoni b'mod legittimu, u ghaldaqstant, fir-rigward tat-hames talba tal-attur ghal rimedji ohra xierqa (u ghalkemm dawn ir-rimedji mitluba mhumiex specifikati) l-esponenti iqisu li dawn ir-rimedji zgur m'ghandhom jinkludu l-izgumbrament taghhom mill-fond in kwistjoni, partikolarment in vista tal-emendi l-godda li dahlu fis-sehh bl-Att Numru XXVII tal-2018 u bl-Att Numru XXIV tal-2021 fl-1 ta' Gunju 2021.

6. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti ma ghandhomx ibatu l-ispejjez ta' dawn il-proceduri peress li kif diga nghad, huma dejjem ottemporaw ruhhom mal-ligijiet vigenti."

Rat il-provi mressqa mill-partijiet.

Rat ir-relazzjoni peritali tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi ippreżentat fl-24 ta' Novembru 2021 u maħluf fl-24 ta' Jannar 2022.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-attur tal-24 ta' Mejju 2022 u n-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat tat-30 ta' Ġunju 2022.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Fatti.

1. L-attur Gordon Grima Baldacchino (l-attur) huwa sid il-fond numru 1, Renvin Kirceppu Street, Siggiewi, konsistenti f'mezzanin fl-ewwel sular (il-mezzanin jew il-fond) li l-attur akkwista permezz ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Vanessa Pool fis-26 ta' Ġunju 2005[4].

2. Meta l-attur xtara l-mezzanin kien soġġett għal sub-ċens annwu u termporanju li kien ġie konċess in forza ta' kuntratt in atti Nutar Dr Ġeorge Cassar tas-27 ta' Ottubru 1983[5] lil Vincent Pace u Nazzarena Zammit għal żmien ta' ħamsa u għoxrin (25) sena.

3. Il-konċessjoni sub-emfitewtika skadiet fis-sena 2008 meta l-attur kien sar il-padrun dirett in forza tal-kuntratt fuq imsemmi.

4. In forza tal-Kap. 319 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 is-sub ċens ġie konvertit f'kera.

5. L-attur għalhekk intavola l-kawża odjerna fejn qed jitlob dikjarazzjoni ġudizzjarja illi bl-applikazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kap 158 għall-kirja mertu tal-kawża ġew leżi d-drittijiet fundamentali tiegħu protetti sew bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll bl-bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319).

6. Għalkemm fl-1 ta' Ottubru 2021 l-attur xhed bil-mezz ta' affidavit, huwa ma semma xejn illi fl-istess jum li kien intavola l-kawża odjerna, kien intavola wkoll dwar l-istess fond u kontra l-istess konvenuti Paċe, kawża oħra din id-darba quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ai termini tal-emendi introdotti għall-Kap 158 permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018 u l-Att XXIV tas-sena 2021.

7. Dan jirriżulta min-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat fejn irrefera għas-sentenza mogħtija fil-25 ta' Frar 2022 fl-ismijiet

[4] Kopja a fol. 33
[5] Kopja a fol. 35

"Gordon Grima Baldacchino vs Nazzarena Pace et" fejn il-Bord ordna illi b'effett mid-data tas-sentenza il-kera pagabbli mill-konvenuti Pace lill-attur kellha tiġi awmentata minn €638.52 fis-sena għal €7,200 fis-sena.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti.

8. L-Avukat tal-Istat eċċepixxi b'mod preliminari illi l-attur għandu jressaq il-prova tat-titolu tiegħu. Din l-eċċezzjoni tinsab sorvolata in kwantu jirriżulta minn kopja ta' kuntratt anness mar-rikors promotur illi l-attur xtara l-fond bis-saħħa ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Dr Vanessa Pool fis-26 ta' Ġunju, 2005. Il-kirja viġenti favur il-konvenuti Pace hija wkoll sodisfaċentement ippruvata.

9. Permezz tal-ħames eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat eċċepixxa illi Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma hux applikabbli għall-każ odjern peress li skond l-Avukat tal-Istat dan l-artikolu huwa applikabbli biss meta si tratta ta' teħid forzuż tal-proprjeta'.

10. Din l-eċċezzjoni ma hiex fondata. Huma diversi s-sentenzi tal-qrati nostrani illi sabu li Artikolu 12 tal-Kap 158 jilledi l-jedd sanċit bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni salv dak li ser jingħad aktar 'l isfel fir-rigward tal-emendi introdotti.

11. F'sentenza fl-ismijiet **Brian Psaila v. Avukat Generali et,** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Marzu 2020 li kienet tirrigwarda appell mill-Avukat Ġenerali minn sentenza li inter alia sabet li bl-emendi għall-Kap 158 li daħlu fis-seħħ permezz tal-XXIII tal-1979 kien hemm leżjoni tad-dritt fundamentali protett bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti Kostituzzjonali kellha dan xi tgħid fir-rigward:

> "11. Fl-ewwel aggravju tal-appell tieghu l-Avukat tal-Istat jghid illi, peress li kien hemm biss kontroll ta` uzu tal-

proprjetà tal-attur u ma kien hemm ebda “tehid forzuz ta` proprjetà”, u s-sid ma giex “zvestit minn kull dritt li ghandu fuq dik il-proprjetà”, il-kaz ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.

12. Dan l-aggravju huwa manifestament hazin.

13. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jghidx biss li ma tista` tittiehed ebda proprjetà minghajr il-hlas ta` kumpens xieraq, izda wkoll illi “ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà” ma jista` jittiehed minghajr dak il-kumpens. Fic-cirkostanzi tal-kaz tallum huwa car illi lill-attur, bis-sahha tal-ligi impunjata, ittehidlu l-jedd li jkollu l-pussess battall tal-fond, li certament huwa “interess” fil- proprjetà u dritt fuqha.”

12. Is-sentenza appena ċitata ssegwi sentenzi oħra tal-Qorti Kostituzzjonali deċiżi fuq l-istess binarju fosthom **Josephine Azzopardi vs Onor Prim Ministru** (29/11/2019) u **Alfred Testa vs Avukat Ġenerali** (31/05/2019).

13. **L-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat referibbli għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni qed jiġu respinti**.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

14. **Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jagħti lil persuna protezzjoni sew mit-teħid tal-pussess ta’ ħwejjiġha sew protezzjoni tat-tgawdija ħielsa ta’ ħwejjiġha.**

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

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

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

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

19. Għalkemm il-Konvenzjoni tippermetti li l-Istat jinterferixxi fit-tgawdija ħielsa tal-proprjeta' li tista' wkoll tinkludi it-teħid bil-forza ta'dik il-proprjeta', jeħtieġ qabel xejn li tali azzjoni iseħħ fil-parametri tal-liġi u mhux fuq l-arbitriju ta' xi individwu jew entita' 'il barra minn qafas legali.

20. Jeħtieġ ukoll li tali miżura tal-Istat tkun kjarament motivata minn għanijiet fl-interess tas-soċjeta' in ġenerali.

21. Huwa llum paċifiku illi l-konverżjoni ta' enfitewsi temporanja għall-kera mal-iskadenza tat-terminu tal-enfitewsi mhux biss qed isir f'qafas legali iżda wkoll li l-istess liġi għandha għan fl-interess pubbliku.

22. Pero' dan mhux biżżejjed sabiex isalva lil dik il-liġi milli tinstab lesiva tad-drittijiet fundamentali tal-individwu milqut bl-effetti tagħha.

23. Jeħtieġ ukoll li meta liġi ċċaħħad lis-sid mit-tgawdija paċifika ta' ħwejġu, mhux biżżejjed illi tali ċaħda issir f'qafas legali u fl-interess pubbliku.

24. Ikun jonqos u meħtieġ li sabiex jiġi evitat ksur tal-Konvenzjoni, min ikun ġie drastikament imċaħħad kontra r-rieda tiegħu mit-tgawdija ħielsa ta' ħwejġu jingħata kumpens adegwat, kumpens intiż sabiex jagħmel ġustizzja mal-vittma tal-leżjoni tad-dritt fundamentali u li jinnewtralizza sakemm possibbli id-dannu konsegwenzjali soffert.

Bilanċ u Proporzjonalità

25. Il-konsiderazzjonijiet fuq din it-tema legali dejjem jaslu fil-punt fejn irid jiġi evalwat jekk bil-liġi attakkata li tkun ħolqot indħil fit-tgawdija mis-sid tal-proprjeta' tiegħu, inżammx dak il-bilanċ proverbjali bejn l-interessi tas-soċjeta' in ġenerali u l-interessi tas-sid milqut b'dik il-liġi.

26. Rigward l-**Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni** l-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropeja għal dan l-Artikolu hi ormai kostanti fis-sens li:

"Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognizes that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the

United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no.

27. Dwar l-interess pubbliku, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ta' **James v. Ir-Renju Unit** (21 ta' Frar 1985) spjegat:

"*46. Because of their direct knowledge of their society and its needs the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is "in the public interest". Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment both of the existence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of property and of the remedial action to be taken (see, mutatis mutandis, the Handyside judgment of 7 December 1976,Series A no. 24, p. 22, para. 48). Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the notion of "public interest" is necessarily extensive. In particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature's judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measures under Article 1 of Protocol No.*

1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted."

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

29. Kif rajna sabiex l-indħil tal-Istat ma jiksirx il-Konvenzjoni hemm bżonn li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.

30. Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern il-Qorti hi tal-fehma illi għalkemm il-miżura leġislativa attakkata mil-attur saret taħt qafas legali; u għalkemm l-iskop ta' tali miżura kien wieħed għal għan leġittimu sabiex jindirizza problema soċjali li tirrigwarda d-djar residenzjali; u għalkemm l-Istat għandu marġini wiesgħa ta' apprezzament meta jiġi sabiex jieħu deċiżżjonijiet fl-interess pubbliku bħalma hu il-kamp tal-akkomodazzjoni soċjali; Kap 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 holoq indħil sproporzjonat fuq id-drittijet tal-attur għaliex kif ser naraw aktar 'l isfel, fiż-żmien rilevanti ġar piż finanzjarju kbir meta l-valur lokatizju tal-fond baqa' regolarment jiżdied filwaqt li l-kera mħallsa mill-inkwilini skont il-liġi attakkata kienet u baqgħet kera baxxa ħafna.

31. Jirriżulta mill-provi miġbura illi filwaqt li wara l-iskadenza taċ-ċens temporanju fis-sena 2008 l-konvenuti Pace bdew iħallsu kera annwu ta' €638.52 fis-sena; skond ir-relazzjoni peritali l-valur lokatizzju tal-fond f'dik l-istess sena kien ta' €3,500 fis-sena bejn l-2008 u l-2013, u €5,600 fis-sena bejn l-2014 u l-2021.

32. Dan iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li fil-kawża odjerna, bit-tħaddim tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif viġenti bejn id-data tal-iskadenza tal-enfitewsi temporanja u d-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12B permezz tal-Att XXVII tal-2018, l-attur qua sid ġarr piż eċċessiv u sproporzjonat li ssarraf f'leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu sanċiti sew bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

33. Il-Qorti qed tqis li l-leżjoni tad-dritt fundamentali tal-attur ġie fi tmiemu permezz tal-Att XXVII tal-2018 għar-raġunijiet segwenti.

34. Artikolu 12B qabel ġie sostiwit bl-Att XXIV tal-2021 diġa kien qed jipprovdi rimedju effettiv lil-attur.

35. Kellha dan xi tgħid il-**Qorti Kostituzzjonali** dwar l-Artikolu 12B qabel ġie sostitwit fl-2021 fis-sentenza **Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat tal-Istat et** mogħtija fit- 23 ta' Novembru 2020):

> "Il-Qorti rat illi bl-emendi introdotti permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018 gew introdotti diversi dispozizzjonijiet li jaghmulha anqas difficli ghas-sidien li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà taghhom minghand l-inkwilin. B'mod partikolari ghall-argument tal-appellant illi l-appellata Grima m'ghandhiex bzonn il-protezzjoni ta' sistema legali ta' kirjiet protetti, il-Qorti tirrileva illi permezz tal-Artikolu 12B(4) introdott fl-2018, il-Bord li Jirregola l-Kera inghata l-poter illi jordna lil inkwilin sabiex ibattal il-fond fil-kaz illi ma jkunx jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. Ghalhekk jidher illi dan l-ilment tal-appellant diga filfatt jinsab rimedjat mill-legislatur u m'ghadx hemm il-htiega illi jinghata rimedju straordinarju permezz ta' proceduri konvenzjonali meta huwa ghandu rimedju ordinarju disponsibbli ghalih li jista' jirrivendika permezz ta'

proceduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera. Ghalhekk l-ewwel Qorti kienet korretta ma ddeċidiet illi t-talba ghall-izgumbrament tal-appellata hija intempestiva.

Fir-rigward tal-ilment tal-appellant illi l-awment tal-kera jista' jsir sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fuq issuq liberu, din il-Qorti ukoll tqis illi l-argument tal-appellant m'ghandux mis-sewwa. Illi l-ewwel nett ghandu jinghad b'mod generali illi l-fatt illi perit ikun ifissa valur lokatizju ta' aktar minn 2% fuq is-suq liberu ma jfissirx illi fil-pajjiz kullhadd huwa lest illi jhallas dik is-somma ta' kera, u ghalhekk ma jfissirx illi din ir-rata hija wahda fissa ghaliex is-suq liberu jiddependi fuq supply and demand u ghalhekk dejjem jista' jkun varjazzjonijiet fir-rata tal-valur lokatizju. Inoltre, il-Qorti tosserva illi skont il-gurisprudenza ta' din il-Qorti u tal-Qorti Ewropea r-rata ta' kera percepita mis-sidien fejn jidhlu mizuri intizi ghal skopijiet ta' akkomodazzjoni socjali ma tridx ta' bilfors tkun ir-rata shiha li kieku kienet tkun pagabbli fuq is-suq liberu peress illi hawnhekk jidhlu konsiderazzjonijiet legittimi fl-interess generali intizi sabiex persuni vulnerabbli jkunu assigurati akkomodazzjoni.

36. Aktar reċenti l-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Albert Cassar et vs il-Prim Ministru et mogħtija** fl-4 ta' Mejju 2022 segwit il-l-istess ħsieb fis-sentenza appena ċitata fir-rigward tal-Artikolu 12B qabel ġie sostitwit fis-sena 2021:

"Iċċarati dawn il-punti, nistgħu ngħaddu issa għall-qofol ta' dawn iż-żewġ appelli. Il-kwistjoni hi jekk, fiċ-ċirkostanzi tal-każ tallum, l-art. 12B tal-Kap. 158 joħloqx bilanċ xieraq bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-pubbliku in ġenerali f'dak illi għandu x'jaqsam mal-akkommodazzjoni soċjali.

[…]

27. Min-naħa l-oħra, meqjus il-fatt illi l-liġi għandha għan soċjali u meqjus ukoll il-fatt illi, jekk jintwera li l-kerrej ma jeħtieġx protezzjoni soċjali, il-kiri jista' jinħall, return kalibrat sa tnejn fil-mija tal-valur kapitali ma jistax jitqies, kif iqisuh l-attur, bħala "irriżorju", aktar u aktar fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tallum meta mqabbel mal-imgħax li jagħtu l-banek fuq kapitali depożitati magħhom. Mhix irrelevanti wkoll ir-rata favorevoli ta' taxxa fuq dħul minn kiri, li effettivament isservi biex iżżid il-benefiċċju li jgawdi min ikollu dħul minn kirjiet meta mqabbel ma' dħul minn għejjun oħra. Jibqa' relevanti dak li qalet din il-qorti fis-sentenza mogħtija fil-15 t'Ottubru 2020 fl-ismijiet **Gerald Camilleri et v. l-Avukat Ġenerali et:**

"Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa lfond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkommodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilità, u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.

Il-qorti għalhekk taqbel mal-Avukat tal-Istat illi d-disposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xieraq, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali.

> 28. Din il-qorti għalhekk taqbel mal-appellanti illi l-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilità illi l-kera jogħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post, ma jfissirx li hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjetà, partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera jibqa' kontrollat biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin. Mhux irrelevanti wkoll illi huwa ormai stabbilit fil-ġurisprudenza ta' din il-qorti wara s-sentenza ta' Cauchi, illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles ma jkunx bi ksur taljeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali."

37. Il-Qorti taqbel mal-ġurisprudenza appena ċitata[6] u tqis illi l-Artikolu 12B qabel sostitiwit bl-Attt XXIV tal-2021 kien diġa qed joffri lill-attur rimedju adegwat sabiex jottjeni awmentat adegwat tal-kera, rimedju ordinarju li kien jindirizza il-leżjoni tal-jedd tal-attur protett bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

38. Is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fuq ċitata mogħtija fil-25 ta' Frar, 2022 hija konferma ta' dak appena miżmum mill-Qorti.

39. Il-Qorti qed tqis illi l-attur sofra leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu mis-27 ta' Ottubru 2008 (id-data tal-iskadenza taċ-ċens temporanju) sal-10 ta' Lulju 2018 meta daħal fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018, li ta d-dritt lil-attur li jadixxi l-Bord tal-Kera sabiex jordna awment tal-kera li jista' jlaħħaq sa 2% tal-valur tal-proprjeta' kif fil-fatt għamel.

[6] Ara wkoll **Josephine Azzopardi vs Onor Prim Ministru** - Qorti Kostituzzjonali - 12 ta' Lulju 2019

40. Dwar l-**eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati Pace** fil-maġġorparti tagħhom ġia ġew trattati meta ġew meqjusa l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat. Għalhekk qed tiddisponi minn dawn l-eċċezzjoni tal-intimati Pace billi tagħmel referenza għall-konsiderazzjonijiet fuq magħmula dwar l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat.

Rimedji.

Danni Pekunjarji.

41. In vista tal-fatt li l-attur sofra piż sproporzjonat meta ġie mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu kawża tal-applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli fiż-żmien rilevanti, huwa għandu jingħata rimedju xieraq konsistenti f'kumpens.

42. Hija ġurisprudenza issa assodata li fil-likwidazzjoni ta' danni pekunjarji f'kawżi ta' din ix-xorta l-Qorti ssegwi s-sentenza **Cauchi vs Malta** mogtija mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021.

43. Fis-sentenza **Professur Ian Refalo nomine vs. Nicholas Ciantar et** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju 2022 ġie riaffermat is-segwenti:

> "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."

44. Skond ir-rapport peritali l-valur lokatizzju tal-fond bejn is-27 ta' Ottubru 2008 u l-10 ta' Lulju 2018 komplessivament jammonta għal €46,200[7]. Għar-raġunijiet fuq mogħtija, minn dan l-ammont għandu jitnaqqas 30% li jwassal għal ċifra ta' €32,340 li minnha jrid jitnaqqas 20% li jwassal għal ċifra ta' €25,872.00. Minn dan l-ammont irid jitnaqqas ukoll il-kera perċepita jew perċepibbli fil-perijodu rilevanti u ċioe' €638.52 fis-sena li jwassal għal total ta' €5,764.68.

45. **Għalhekk id-danni pekunjarji qed jiġu likwididati fis-somma ta' €20,107.32**

46. Tenut kont illi l-leżjoni tal-jedd fundamentali tal-attur ġie fis-seħħ fl-2008, tlett snin biss wara li xtara l-fond okkupat bil-kerrejja, il-konvenuti Pace, il-Qorti qed tieħu dan il-fatt in konsiderazzjoni.

47. Irriżulta illi fis-sena 2008 l-attur xtara il-mezzanin bi prezz vantaġġjuż ħafna. Dan qed jingħad peress li għall-prezz ta' Lm32,000, ekwivalenti għal €74,528, l-attur xtara il-mezzanin mertu tal-kawża, il-fond 229, Triq Santa Margherita Siggiewi; il-mitħna numru 230, Triq Santa Margherita Siggiewi, u korp ta' bini konsistenti f'ħames garaxxijiet mikrija lil terzi, ilkoll fi groundfloor u aċċessibbli minn Triq Dr Nikola Zammit; kollox soġġett għac-cens annwu u temporanju b'kuntratt tan-Nutar Herbert Cassar tat-30 ta' Ġunju 1983. Ġie emfasizzat fuq il-kuntratt tal-akkwist tal-attur illi "L-imsemmija garages u flat huma lkoll mikrija lil terzi."

[7] 3,500 x 3/12 + 3,500 x 4 + 5,600 x 4 + 5,600 x 6/12

48. Skond ir-relazzjoni peritali tal-Perit Teniku Elena Borg Costanzi, fis-sena 2008 il-mezzanin kellu valur lokatizzju ta' €3,500. Mir-rapport jirriżulta illi għas-sena 2021 l-Perit Tekniku ikkalkolat il-valur loktaizzju bir-rata ta' 1.5% tal-valur tal-immobbli. B'dan illi fis-sena 2008 il-valur tal-immobbli bil-pussess vakant fuq il-kejl tal-istess Perit Tekniku huwa ta' circa €200,000. Minn dan jidher ċar illi meta xtara il-fond mertu tal-kawża flimkien ma għad ġmielu ta' proprjetajiet oħra bi prezz manifestament vataġġjuż, l-attur kien jaf illi qed jakkwista b'dak il-prezz vantaġġjuż peress li l-immobbli kollu kien soġġett għaċ-ċens temporanju li mat-tmiem tiegħu il-ċenswalist kien ser isir il-kerrej. Għalkemm l-attur xhed illi huwa ma kienx jaf li ma l-iskadenza taċ-ċens il-konvenuti Pace setgħu jibqgħu fil-fond mertu tal-kawża, il-Qorti ma tqisx tali asserzjoni veritiera.

49. Fiċ-ċirkostanzi tqis illi d-danni morali għandhom jiġu likwidati fis-somma ta' elf ewro (€1,000).

50. Apparti d-danni l-attur talab ukoll bħala rimedju ordni ta' żgumbrament kontra l-konvenuti Pace. Fil-fehma tal-Qorti il-konvenuti Pace m'għandhomx jiġu ordnati jiżgumbraw anke għaliex kif rajna, fuq talba tal-attur, il-Bord li Jirregola l-Kera ġia ppronunzja sentenza mhux appellata li fiha awmenta b'mod sostanzjali l-kera pagabbli mill-konvenuti Pace lill-attur.

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' in parte l-ewwel talba, tiddikjara illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta fil-perijodu bejn

is-27 ta' Ottubru 2008 u l-10 ta' Lulju 2018, ġew vjolati d-drittijiet tal-attur għat-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu bin-numru 1, Triq Renvin Kirceppu, Siggiewi, bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

2. Tiddikjara illi l-attur għandu dritt għal rimedju konsistenti fi ħlas ta' danni pekunjarji u danni non-pekunjarji iżda mhux ordni ta' żgumbrament kontra l-konvenuti Pace.

3. Tilqa' in parte t-tieni talba, tiddikjara illi l-konvenut Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mill-attur b'konsegwenza tal-leżjoni tad-dritt konvenzjonali u kostituzzjonali kif hawn fuq deċiż b'dan illi tali rimedju qed jingħata mhux ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea kif talab l-attur, iżda bis-saħħa tal-artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 319 u dan peress li artikolu 41 tal-Konvenzjoni ma ġiex inkorporat fil-Kap. 319.

4. Tilqa' t-tielet talba, tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' għoxrin elef u mitt ewro (€20,100) u d-danni non pekunjarji fis-somma ta' elf ewro (€1,000).

5. Tilqa' in parte l-ħames talba, tikkundanna lill-konvenut Avukat tal-Istat iħallas lill-attur is-somma komplessiva ta' €21,100 ai termini tal-artikolu 4 (2) tal-Kap 319 u mhux kif talab l-attur.

Bl-ispejjeż kontra l-Avukat tal-Istat.

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

Lydia Ellul

Deputat Registratur