PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-28 TA' FRAR, 2023

Kawza Numru: 6K

Rik. Kost. Nru. 289/2021 RGM

Dr. Joseph M. Sammut

Vs.

Joseph u Josephine konjugi Abdilla u b'nota tal-15 ta' Diċembru, 2022 l-attur ċeda l-atti fil-konfront tal-konvenut Joseph Abdilla li miet fil-mori tal-kawża.

u

L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Preambolu.

Rat ir-**rikors ta' Dr. Joseph M Sammut** ippreżentat fit-3 ta' Mejju, 2021 li permezz tiegħu talab lill-Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Abdilla tal-fond uffiċjalment immarkat 50, Cynthia House fi Triq il-Kuncizzjoni Zurrieq waqt li qiegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal- Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u għar-ragunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors ir-rikorrenti għandu jingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u speċifikament Artikolu 3 tal-istess Ligi talli ma kkreatx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta` n kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

3. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti, wkoll ai termini tal-liġi.

4. Tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-liġi, bl- imgħax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad- data tal- effettiv pagament.

Dawn it-talbiet tressqu wara li r-rikorrent ippremetta:

1. Illi l-esponenti huwa sid ta' dar uffiċjalment immarkata bin-numru ħamsin (50) bl-isem ta' Cynthia House fi Triq il-Kuncizzjoni, z-Zurrieq u dan kif jirriżulta mill-kopja tad-denunzja hawn annessa u mmarkata bħala '**Dok. JSI**.'

2. Illi dan il-fond huwa kostruwit sovra garaxx, ukoll proprjeta tal-esponenti, liema propjeta tinsab kostruwita fuq medda ta' art, formanti parti minn area akbar, li kienet tappartjeni lill-antenati ta' missier l-esponenti.

3. Illi l-imsemmi fond ilu mikri mill-intimati Abdilla għal dawn l-aħħar ċirka ħamsin (50) sena b'kera mizera.

4. Illi l-kera li l-intimati qegħdin iħallsu huwa dak il-minimum stabbilit mill-ligi ossia mitejn u għaxar ewro (€210) pagabbli kull sitt xhur, meta l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal- Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li huma marbutin mal-kera li fond seta' f'xi zmien iġib fl-4 t'Awwissu 1914, liema disposizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

5. Illi l-fond fis-suq ħieles iġib kera ta' mill-inqas erba' mitt ewro (€400) fix-xahar u dan kif ser jirrizulta waqt is-smiegħ ta' din il-kawza.

6. Illi l-fond imsemmi, illum il-ġurnata bl-emendi tal-Att X tat-2009 għandu kera ta' erba mija u għoxrin ewro (€420) fis-sena ai termini tal-

Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ai termini tal-istess liġi, ir-rata tal- kera għandha tiżdied kull tlett snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jizdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni bl-awment li jmiss fl-ewwel ta' Jannar tas-sena 2022.

7. Illi qabel l-emenda ai termini tal-Att X tal-2009, kien japplika l-'*fair rent'* a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance' tal-1944 fejn kien jistabbilixxi l-fair rent a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema '*fair rent*' a tenur tal-Kap 69. tal-Liġijiet ta' Malta ma seta' qatt jeċċedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ossija kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi ta' fond kieku kien inkera f'kull zmien qabel l-4 ta' Awissu 1914;

8. Illi billi l-kera hija fissa fil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew u llum il-ġurnata tezisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib f'suq ħieles, din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini;

9. Illi dan ifisser illi r-rikorrent ma seta' qatt jikri l-fond in kwistjoni u jirċievi kera ġusta stante li bil-liġi dak li kien jirċievi kien kera kif stipulat fil-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aġġustamenti rriżorji tal-Att X tal-2009;

10. Illi għalkemm riċentament daħlet fis-sehh liġi ġdida (l-Att X tas-sena 2009) sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-inġustizzji li l-liġi speċjali tal-kera kienu joħolqu versu s-sidien ta' proprjeta din l-istess liġi bl-ebda mod ma' tgħin lill-esponent peress li ma taffettwax il-kera tal- fond u inoltre tal-istess liġi tagħha x'aktarx ser ikollhom il-jedd li l-kirja tintiret.

11. Illi effettivament bl-istat li hija l-liġi, r-rikorrenti m'għandux speranza reali li qatt jikseb il-pussess effettiv tal-fond jew redditu reali tal-istess fond tul ħajtu;

12. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġie mqiegħed u mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu mingħajr ma qed jingħata kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond u dan peress illi l-kera li titħallas bl-ebda mod ma hi qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond u dan kif se jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

13. Illi l-privazzjoni tal-proprjeta' tar-rikorrenti hija leżjoni tad-dritt tal-proprjeta' kif protetta mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea;

14. Illi dan kollu ġja ġie determinat fil-kawżi Amato Gauci vs Malta no. 47045/06 deċiża 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 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015;

15. Illi l-privazzjoni tal-proprjetà tar-rikorrenti hija leżjoni tad-dritt tal-proprjetà kif protetta mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea;

16. Illi din hija wkoll diskriminatorja sia ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;

17. Illi inoltre, il-liġi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 għal kirjiet li daħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju 2005;

18. Illi l-privazzjoni hija ferm iktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien oħra li ma krewx il-proprjeta' tagħhom qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI tal- 1995, għandhom id-dritt li jirrifjutaw li jġeddu l-kuntratt lokatizzju meta ż-żmien pattwit tal-kirja tiġi

fit-tmiem tagħha, u jistgħu anke jassoġġettaw il-kunsens tagħhom għal kundizzjoni li l-kirja tiżdied;

19. Illi r-rikorrenti m'għandux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huwa ma jistax iżid il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

20. Illi għalhekk l-esponent iħossu li fir-rigward tiegħu qed jiġi miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u dan billi b'mod diskriminatorju qed jiġi privat u mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu mingħajr ma jingħata kumpens ġust għal dan.

Rat ir-**Risposta ta' l-intimati Joseph u Josephine konjugi Abdilla** ippreżentata fil-21 ta' Mejju, 2021 li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi preliminarjament, il-kirja hija wahda gusta u ma jezistux l-elementi estremi rikjesti fil-ligi sabiex jigu akkolti t-talbiet avvanzati mir-rikorrenti.

2. Illi r-rikorrent jrid jipprova il-valur tal-fond fis-suq mid-data tal-allegat ksur sad-data tal-prezentata tar-rikors ghal-bazi tan-natura tal-fond illum u fuq l-uzu tal-fond illum u mhux abbazi ta' spekulazzjoni fuq il-fond jew l-uzu tieghu.

3. Illi kwalunkwe kera li tista' tigi stabbilita ghandha tkun wahda li tiehu effett b'mod gradwali.

4. Illi l-esponenti mhumiex il-legittimi kontraditturi ghat-talbiet tar-rikorrenti ghaliex certament ma jistax jigi ddikjarat li l-esponenti b'xi mod qeghdin jilledu d-drittijiet Kostituzzjonali u dawk imharsa mill-Konvenzjoni Ewropeja tar-rikorrenti stante li huma qatt ma kellhom u m'ghandhom ebda poter legislattiv u certament m'hemm l-ebda ness bejn il-ksur tad-drittijiet lamentat mir-rikorrenti u l-agir taghhom.

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrent illum jircievi kera ghal fond mertu ta' dawn il-proceduri li tenut kont ghac-cirkostanzi kollha tal-kaz jikkostitwixxi *"fair rent"* u ghalhekk ma jistghux isostnu li qeghdin jigu lezi xi drittijiet taghha kif vantant minnha fir-rikors promotur.

6. Illi finalment u assolutament minghajr pregudizzju, l-esponenti minn issa ser jirriservu l-jedd ta' rivalsa kontra l-Gvern ta' Malta f'kaz illi huma jigu b'xi mod sussessati u/jew zgumbrati mill-fond oggett ta' dawn il-proceduri u kif ukoll jirrizervaw il-jedd tar-rivalsa kontra s-sid tal-fond u cioe` r-rikorrenti ghad-danni.

7. Illi l-esponenti m'ghandhomx jinkombu l-ispejjez ta' dawn il-proceduri.

Rat ir-**Risposta tal-intimat Avukat tal-Istat** ippreżentata fis-26 ta' Mejju, 2021 fejn ġie eċċepiet:

Illi in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrent huma fis-sens li qed jigi allegat li bit-tħaddim tal-ligijiet tal-kera, partikolarment tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, qed jilledu d-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u diskriminatorji taħt l-artikolu 14 tal-imsemmija Konvenzjoni Ewropea. L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens li wara li għalqet il-kirja oriġinali huma kellhom jidħlu f'kirja sfurzata mal-intimati konjugi Abdilla mingħajr dritt li

jieħu lura l-fond u mingħajr lanqas qiegħed jirċievi mill-użu tiegħu, dħul jew kumpens xieraq meta wieħed iqis kemm jiswa l-post fuq is-suq u kemm jiswa l-valur li bih jista' jinkera li kieku ma kienx imħares bil-liġijiet speċjali;

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 tal-esponent ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti;

Illi l-ewwel nett r-rikorrenti jrid iġib l-aħjar prova rigward it-titolu li għandu fuq il-fond mertu ta` din il-kawża u cioe` tal-fond bl-indirizz ta' 50, Cynthia House, Triq il-Kuncizzjoni, Zurrieq. F`dan ir-rigward għandu wkoll jindika d-data preċiża ta` meta ġiet konċessa l-kirja u ta' meta sar sid tal-fond;

Illi l-artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem imsemmi fit-talbiet fir-rikors promotur in risposta jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin u kwindi l-inapplikabbilita' tal-istess artikolu;

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrent għadhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

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

żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)…";

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

Illi safejn l-ilment tar-rikorrent jinsab dirett kontra l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja 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;

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 jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol 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;

Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrent, 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-proprjetá 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-proprozjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** rrikonixxiet li: "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable.*" Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et*** tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: "*huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom mariġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles*";

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 de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-liġi attakkata jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbgħad

jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

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 l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

Illi xieraq ukoll li jiġi ssottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn l-antekawża tar-rikorrent u l-inkwilini u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrent li dan il-fond irid jinkera ta' bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (*vide* ***Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et***, deċiż nhar it-13 ta' April, 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrent seta' jagħżel dak iż-żmien, bħal ibiegħ l-fond jew jikri l-fond bħala fond kummerċjali;

Illi rigward l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-esponent jirrileva li ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-artikolu u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrent. Inoltre, fir-rigward ta' dan l-artikolu, ir-rikorrenti ma ssodisfawx element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilità ta' tali provvediment. Dan l-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni Ewropea għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huma <u>s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta', twelid jew status ieħor</u>. Fil-każ in diżamina ma ġiet

allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni;

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

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-rikorrent, 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-rikorrent;

Rat ir-**Risposta ulterjuri tal-Avukat tal-Istat** ippreżntata fl-10 ta' Ġunju, 2021 fejn ġie ulterjorment eċċepiet:

1. Illi bla ħsara għal dak ġia eċċeppit, mal-miġja tal-**artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti 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-rikorrenti jista' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-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, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

2. Illi konsegwentement u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimati qed jokkupaw l-fond in mertu bis-saħħa **Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex issib ksur tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021.** Għall-istess raġunijiet din il-Qorti lanqas m'għandha tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimat ma jistax jistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

Rat il-provi mressqa mill-partijiet.

Rat ir-**relazzjoni peritali tal-Perit Tekniku l-AIC Godwin Abela** ppreżentat fil-5 ta' Lulju 2021 u maħlufa fis-26 ta' Ottubru 2021.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent tat-8 ta' Marzu 2022, in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat tal-11 ta' Marzu 2022, in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati Abdilla tas-16 ta' Marzu 2022 u n-nota ta' sottomissjonijiet b'replika tar-rikorrent tat-2 ta' Ġunju 2022.

Rat il-verbal tas-seduta tal-15 ta' Diċembru, 2022.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat illi l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Fatti Rilevanti.

Ir-rikorrent huwa sid il-fond numru 50 ġia 51, Cynthia House, Triq il-Kunċizzjoni, Żurrieq (aktar 'l isfel imsejjaħ il-Fond) li huwa wiret mingħand missieru Carmelo Sammut li miet fit-2 ta' Ottubru 2018 u ħalla l-Fond lir-rikorrent b'legat in forza ta' testment in atti Nutar Daniel Caruana tat-30 ta' Awissu 2010. Permezz tal-istess testment it-testatur istitwixxa lir-rikorrent u lil oħt ir-rikorrent eredi universali. Ir-rikorrent resaq flimkien ma' oħtu għall-pubblikazzjoni ta' Dikjarazzjoni *Causa Mortis* ippubblikata min-Nutar Dr Carmel Gafa fit-30 ta' Marzu 2019 li kien jinkludi dan il-fond.

Jirriżulta illi l-fond kien ġie mikri minn Carmelo Sammut lill-intimati Abdilla sa mis-sena 1990.[1]

Il-Fond ma hux fond dekontrollat.[2]

L-Azzjoni tar-Rikorent.

Ir-rikorrent jilmenta illi bil-kirja favur l-intimati Abdilla protetta bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (aktar l' isfel imsejħa Kap 69) ġew u qed jiġu leżi d-drittijiet tiegħu qua proprjetarju protetti sew bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta sew bl-Artikolu 14 u bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Jitlob għalhekk kumpens.

[1] Ara kopja tal-ktieb tal-kera f'paġni 94 et seq tal-proċess
[2] Ara Dok JS2 f'paġna 11 tal-proċess

Konsiderazzjonijiet.

L-Eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat.

L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrent għandu qabel xejn iġib **l-aħjar prova tat-titolu** minnu vantat fuq il-Fond.

Jirriżulta li tali prova tresqet stante li ġiet eżebita d-dikjarazzjoni *causa mortis* dwar l-assi ereditarji ta' missier ir-rikorrent fejn hemm indikat il-Fond li wiret ir-rikorrent. Għall-finijet ta' din il-kawża ma kienx meħtieġ li jinġieb ukoll il-kuntratt tal-akkwist da parti ta' missier ir-rikorrent. Il-prova tramite l-irċevuti tal-kera li missier ir-rikorrent kien ilu sa mis-sena 1990 jiġbor il-kera tal-Fond mingħand l-intimati Abdilla u l-prova li wara li wiret fil-Fond huwa beda jirċevi l-kera, hija prova suffiċjenti għall-finijiet ta' din il-kawża li r-rikorrent għandu l-interess ġuridiku meħtieġ u li l-fond huwa possediment tiegħu fit-termini tal-Konvenzjoni Ewropea.

L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll illi l-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** invokat mir-rikorrent ma hux applikabbli minħabba li l-kirja mertu tal-kawża hija mħarsa bil-Kap 69 li daħal fis-seħħ bħala Ordinanza fid-19 ta' Ġunju 1931. Din l-eċċezzjoni qed tiġi akkolta minħabba dak li jipprovdi l-**Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni**:

> (9) Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta'Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jewsostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –
> (a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussesstagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà lijistgħu jiġu miksuba;
> (b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihomdik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġimiksuba;
> (ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għalkumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xipersuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà;jew

(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwamsemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu37(1) ta' din il-Kostituzzjoni

F'dan ir-rigward il-Qorti Kostituzzjonali diversi drabi ddikjarat illi f'ċirkostanzi simili bħal dawk tal-kawża odjerna Artikolu 37 mhux applikabbli. Fis-sentenza **Charles Bonello v. il-Kummissarju tal-Pulizija et** tat-23 ta' Novembru 2020 ingħad illi:

i. "L-Art. 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` li kull xorta li tkun" ma jista' jittieħed jekk mhux inter alia bi ħlas ta' kumpens xieraq. Id-dritt ta' sid li jkollu l-pussess materjali u mhux biss pussess legali huwa interess fuq proprjeta`. B'hekk hu imħares taħt l-art. 37 minkejja li s-sid ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjeta`.
ii. "Il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 li pero` ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 47(9).
iii. "L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li, "Ebda ħaġa flartikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fisseħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu).....". It-tiġdid tal-kirja seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, ċioe` L-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini li daħlet fis-seħħ bl-Ordinanza XXI tal-1931. Għalhekk hu mħares mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għaldaqstant mhuwiex milqut minn Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.
iv. "Għalkemm hu minnu li l-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, pero` ma kellhomx l-effetti li jissemmew filparagrafi (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni".

L-istess ġie ritenut fis-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali **Antonio Muscat pro et noe vs. Elizabeth Farrugia et** (26 ta' Mejju 2021); **Anthony Debono v. Avukat Ġenerali et** (8 ta' Ottubru 2020) u **Michael Farrugia et v. Avukat Ġenerali** (6 ta' Ottubru 2020).

Il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament u konsegwentement **qed tilqa' l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat referibbli għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.**

Fir-rigward tal-**Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** l-Avukat tal-Istat għandu raġun meta jeċċepixxi illi l-provvedimenti tal-Kap 69 attakati mir-rikorrenti bħala lesivi tad-drittijiet konvenzjonali tagħhom jissodisfaw il-kriterju illi tali provvedimenti statutorji kienu motivati fl-interess pubbliku b'għan soċjali sabiex nies li ma jifilħux iħallsu żidiet fil-kera ma jispiċċawx bla saqaf fuq rashom.

Għandu raġun ukoll l-Avukat tal-Istat meta jeċċepixxi illi l-Istat għandu marġini ta' apprezzament wiesgħa meta jiġi sabiex jiġi deċiż x'inhu meħtieġ fl-interess pubbliku.

M'għandux raġun pero' l-Avukat tal-Istat meta jeċċepixxi illi l-kera perċepibbli mir-rikorrent ma hiex sproporzjonata peress li meta l-kera hi kontrollata fl-interess pubbliku s-sid m'għandux jistenna li jirċevi kera daqs li kieku l-fond inkera fis-suq liberu.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu[3] l-Avukat tal-Istat, wara li jelabora fuq il-ħtieġa li l-Qorti għandha tara jekk ir-rikorrent ġiex mgħobbi "with a disproportionate and excessiv burden"; jgħaddi sabiex jissottometti li ma jqisx li jirriżulta f'dawn il-proċeduri li r-rikorrent qed iġarrab piż eċċessiv u sproporzjonat minħabba l-ammont ta' kera kif kontrollat mil-liġi impunjata. Għanijiet leġittimi fl-interess ġenerali għandhom jeħilsu liġi milli tiġi dikjarata anti konvenzjonali u dan għaliex il-Konvenzjoni ma hiex tiggarantixxi li s-sidien illi għandhom dritt għall-ħlas tal-kera fis-suq.

[3] Para 42 et seq tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat

Jissottometti l-Avukat tal-Istat illi una volta liġi dwar djar residenzjali għandha għan soċjali fl-interess pubbliku, il-kunċett ta' bilanc ġust f'dawn iċ-ċirkostanzi huwa sodisfatt anke fejn il-kumpens għall-użu huwa ferm anqas mill-valur sħiħ fis-suq.

L-Avukat tal-Istat jinsisti illi l-ilment konvenzjonali fir-rigward tal-isproporzjon li r-rikorrenti jilmentaw minnu bejn il-kera perċepibbli skond il-provvedimenti legali attakkati u l-potenzjal tal-kera tal-Fond għandu jiġi evalwat fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali.

Ikkunsidrat;

Huwa llum paċifiku illi sabiex provvedimenti tal-liġi ma jinstabux li huma lesivi tad-dritt fundamentali protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jeħtieġ illi jirriżulta li nżamm bilanċ bejn l-interessi tas-sid min-naħa u l-interess ġenerali fuq in-naħa l-oħra. Jekk dan il-bilanċ ma jinżammx allura inutili li l-liġi jkollha skop leġittimu u li kollox iseħħ f'qafas legali għaliex xortwa waħda id-dritt konvenzjonali tas-sid ikun ġie miksur.

Dwar l-eżeċizzju sabiex jiġi stabbitli jekk inżammx bilanċ ġust bejn l-interessi tas-sid u l-interess ġenerali huwa meħtieġ illi jsir eżeċizzju komparattiv bejn il-kera perċepibbli skond il-liġi impunjata u l-kera potenzjali li s-sid seta jipperċepixxi fis-suq liberu.

Fil-każ odjern, l-ewwel riċevuta tal-kera eżebita hija datata 14 ta' Ġunju 1990 u fiha jingħad li l-kera mħallsa ta' €45 tkopri l-kera b'sitt xhur blura. Il-Qorti ser tqis l-1 ta' Jannar 1990 bħala l-bidu tal-perijodu tal-kera li l-Qorti ser tieħu in konsiderazzjoni. Aktar l-isfel isiru l-konsiderazzjonijiet għaliex qed tittieħed din id-data in konsiderazzjoni u mhux id-data li fiha r-rikorrent wiret il-Fond.

Il-Qorti qed tqies ukoll illi l-perijodu relattiv jasal sat-30 ta' Mejju 2021 in kwantu b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021 daħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021 li għall-ewwel darba ingħata lil sid il-kera d-dritt illi jadixxi lill-Bord tal-Kera bil-possibilita' li l-kera tgħola sa massimu ta' 2% tal-valur tal-fond; kif ukoll bil-possibilita' illi jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi allura jiġi ordnat jiżgombra f'terminu stipulat.

Għalhekk il-Qorti ssib illi bl-operazzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta inkiser id-dritt tar-rikorrenti protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea billi l-liġi impunjata tat lill-intimati Abdilla id-dritt ta' rilokazzjoni indefinita' b'kera bil-bosta anqas minn dik li potenzjalment iġib il-Fond bir-riżultat illi ma nżammitx proporzjonalita' bejn id-dritt tas-sid u l-interess ġenerali.

Dwar l-ilment tar-rikorrent fejn jinvoka l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Qorti tqis illi dan l-ilment ma hux fondat in kwantu ma tirriżulta mill-atti l-ebda att diskriminatorju fil-konfront tar-rikorrent. Ma ġab l-ebda prova r-rikorrent illi persuni oħra fl-istess posizzjoni tiegħu ġew trattati b'mod differenti u aħjar minnu. **Għalhekk in kwantu t-talba tar-rikorrent hija msejsa fuq l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni, tali ilment ma hux fondat.**

Fir-rigward tal-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati Abdilla il-Qorti tqis li llum huwa paċifiku illi f'kawżi ta' din ix-xorta l-inkwilin għandu jkun parti u għalhekk kontra dak eċċepiet mill-intimati Abdilla, huma legittimi kontradittturi.

Mhux minnu lanqas kif minnhom eċċepiet li l-kirja minnhom pagabbli skond il-liġi attakkata hija kera ġusta.

Ghalhekk l-eċċezzjonijiet tal-intimati Abdilla qed jiġu respinti.

Rimedju.

Danni Pekunjarji.

Ma hemm ebda dubju li in vista tal-fatt li r-rikorrenti sofra piż sproporzjonat meta mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kapitolu 69 kif applikabbli fiż-żmien rilevanti, għandu jingħata rimedju xieraq konsistenti f'kumpens għad-danni pekunjarji.

F'sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Professur Ian Refalo nomine vs. Nicholas Ciantar et** (Rik Kost 103/2019) mogħtija 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."

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

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

Il-Qorti ħatret bħala espert tekniku lill-Perit Godwin Abela sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-Fond.

Għaldaqstant għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji l-Qorti ser tqis li l-leżjoni bdiet isseħħ mis-sena 1990 sal-31 ta' Mejju 2021, il-jum qabel daħal fis-seħħ Artikolu 4A tal-Kap. 69 bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021 promulgat fil-mori tal-kawża odjerna.

Il-Qorti ser tapplika l-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku fil-perijodu rilevanti sabiex tiddetermina u tillikwida l-kumpens pekunjarju xieraq dovut lir-rikorrenti skont il-kriterji fuq delineati. Dan il-perijodu jinkludi ż-żmien qabel ma r-rikorrent wiret il-Fond fit-2 ta' Ottubru 2018.
Kif ritenut diversi drabi, f'każijiet bħal dawk odjerni fejn ir-rikorrent ikun wiret il-fond mikri, id-danni pekunjarji ma jiġux kalkolati biss referibbli għaż-żmien minn meta r-rikorrent ikun wiret il-fond iżda jittieħed kont ukoll tal-perijodu antecedenti meta l-fond mikri kien jappartjeni lill-ante kawża tar-rikorrent.

Huwa minnu li l-fond intiret mir-rikorrent permezz ta' legat mħolli minn missieru; pero' permezz tal-istess testment ir-rikorrent ġie wkoll nominat flimkien ma' oħtu bħala werriet universali ta' missieru.

Ladarba r-rikorrent hu kemm legatarju kif ukoll eredi universali tas-sid preċedenti, d-danni pekunjarji għandhom jikkonsidraw ukoll il-perijodu antecedenti l-wirt (ara. **Marianne Zammit vs. Joseph Cutajar et.** - Qorti Kostituzzjonali - 1 ta' Diċembru, 2021; **Joseph Mifsud vs. Raymond Azzopardi et.** - Qorti Kostituzzjonali - 26 ta' Ottubru, 2022).

Fil-fehma tal-Qorti l-isproporzjon evidenti bejn id-dħul attwali mill-kera tal-fond u dak li potenzjalment setgħu jdaħħal l-antekawża tar-

rikorrenti li kieku dan il-fond seta' jinkera fis-suq liberu tal-proprjetà, wassal biex kien hemm telf soffert fil-patrimonju ta' missier ir-rikorrenti li għadda għand ir-rikorrenti. Il-Qorti tagħmel din l-osservazzjoni wkoll fid-dawl ta' dak li ingħad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tas-26 ta' Mejju 2021 fl-ismijiet **Carmel Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** (Rik Kost 161/2019) fis-sens illi:

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

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

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

Fuq l-istess linja ta' ħsieb hi s-sentenza **Nutar Pierre Attard vs. Avukat tal-Istat** (Rik Kost 202/2020) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju 2022.

Il-Qorti għalhekk ħadet in konsiderazzzjoni l-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku sabiex tiddetermina l-kumpens pekunjarji xieraq skont il-linji

gwida tal-QEDB kif applikati mill-Qorti Kostituzzjonali għall-perijodu mill-1 ta' Jannar 1990 sat-30 ta' Mejju 2021[4].

Il-valur lokatizju tal-Fond għall-perijodu rilevanti huwa s-segwenti:-

1990	:	875 p.a.	:	875
1991 – 1995	:	1,000 p.a.	:	5,000
1996 – 2000	:	1,500 p.a.	:	7,500
2001 – 2005	;	1,950 p.a.	:	9,750
2006 – 2010	;	2,550 p.a.	:	12,750
2011 – 2015	:	4,025 p.a.	:	20,125
2016 – 2020	;	5,775 p.a.	:	28,875
2021 (sa 30/05/21)	:	3,646	:	3,646
Total	**:**		**:**	**€88,521**

Għall-finijiet tal-kera perċepit fil-perijodu rilevanti il-Qorti qed tqis li t-total jammonta għal €12,459 [5]

Issegwi l-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji bil-mod kif fuq spjegat:

88,521 - 26,563.30 (30%) = 61,957.70 - 12,391.54 (20%) = 49,566.16 - 12,459 = €37,107.16

Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' €37,107.16 li qed jiġu arrotondati għal tlieta u sebgħin elf, mija u għaxar ewro (€37,110).

[4] Meta daħal fis-seħħ Att XXIV tal-2021.

[5] 14/06/1990 - 31/12/1992 = €524
01/01/1993 - 31/12/2020 = €420 x 28 = €11,760
01/01/2021 - 30/05/2021 = €175

Danni Morali.

In kwantu għad-danni non-pekunjarji l-Qorti, wara li ħadet in konsiderazzjoni illi r-rikorrent wiret il-fond in kwistjoni fis-sena 2018 tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' ħamest elef ewro (€5,000).

Spejjeż tal-kawża

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-rikorrenti, għandu jagħmel tajjeb għall-ispejjeż tal-kawża.

Decide.

Għal dawn il-motivi, l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati bil-mod kif hawn fuq deċiż;

1. **Tilqa'** ***in parte*** l-ewwel talba, tiddikjara illi Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta b'mod partikolari Artikolu 3 tal-istess kif viġenti qabel it-30 ta' Mejju 2021 kisru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif tutelati permezz tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea; filwaqt li tiċħadha in kwantu referibbli għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u għall-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;

2. **Tilqa' in parte** t-tieni talba, ssib lill-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għal-leżjoni tad-drittijet fundamentali tar-rikorrenti kif hawn fuq deċiż kif ukoll għad-danni konsegwenzjali pekunjarji u non-pekunjarji dovuti lir-rikorrenti liema talba ma hiex tinlaqa' fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni kif mitlub mir-rikorrent peress li dan l-artikolu ma jifformax parti mil-liġijiet ta' Malta; iżda fit-termini tal-Artikolu 4 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. **Tilqa'** t-tielet talba, tillikwida d-danni perkunjarji fis-somma ta' sebgħa u tletin elf, mija u għaxar ewro (€37,110) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' ħamest elef Ewro (€5,000).

4. **Tilqa'** r-raba talba, tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorent is-somma komplessiva ta' €42,110 rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji hawn likwidati, bl-imgħax legali millum sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez kontra l-Avukat tal-Istat.

Robert G. Mangion
Imħallef
28 ta' Frar, 2023

Lydia Ellul
Deputat Registratur