PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAL-30 TA' MEJJU, 2023

Kawża Numru: 1K

Rik. Kost. 297/2021 RGM

Salvino sive Sunny Mizzi

vs.

L-Avukat tal-Istat
u
Josephine Farrugia

Il-Qorti

1. Rat li b'**rikors tal-4 ta' Mejju 2021** ir-rikorrent Salvino Mizzi fisser li huwa sid tal-fond 40, Guze Duka Street, Ħal Qormi ġia 7, Triq Wied it-Tiġieġ, Ħal Qormi liema proprjeta' ingħatat lilu taħt titolu ta' donazzjoni fl-20 ta' Mejju 1973. Il-proprjeta hija okkupata mill-intimata Josephine Farrugia taħt titolu ta' kera, liema kera ilha fis-seħħ għal madwar sittin sena. Ippremetta li din il-kirja ġiet imġedda skont id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u dan bi preġudizzju għad-drittijiet tiegħu stante

li l-kera mħallsa ta' €211 fis-sena, kif ristretta bil-liġi, ma tirriflettix il-valur reali tal-propjeta fis-suq. Jippremetti li dan iwasal għal leżjoni tad-drittijiet tal-proprjeta tiegħu, għaldaqstant talab lil din il-Qorti sabiex,

"1. Tiddikjara li l-fatti hawn fuq deskritti jammontaw għal vjolazzjoni tad-dritt ta' l-esponent għat-tgawdija tal-proprjeta tiegħu kif protett mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll għall-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

2. Tillikwida għalhekk ammont ta' kumpens pekunjarju u non-pekunjarju għal tali vjolazzjoni;

3. Tikundanna lill-Avukat tal-iStat iħallas il-kumpens hekk illikwidat lill-esponent;

4. Tordna abbazi ta' dak iddikjarat fis-sentenzi Cauchi v. Malta (App. No. 14013/19), Apap Bologna v. Malta (App. No. 46931/12), Marshall and Others v. Malta (App. No. 79177/16) u Portanier v. Malta (App. No. 55747/16) , l-iżgumbrament tal-intimata Josephine Farrugia mit-terran 44, Guze Duka Street, Hal Qormi;

5. Fin-nuqqas tiddikjara li l-intimata Josephine Farrugia ma tistax tistrieħ iktar fuq il-liġi sabiex tibqa' tokkupa l-fond in kwistjoni;

6. Tagħti kull ordni, direttiva u / jew provvediment ulterjuri sabiex tpoġġi lill-esponent, kemm jista' jkun, fl-*istatus quo ante* tal-vjolazzjoni.

Bl-ispejjeż u b'riżerva għal kwalunkwe azzjoni oħra spettanti lill-esponent skont il-liġi."

2. Rat ir-**risposta tal-Avukat tal-Istat** ippreżentat fis-17 ta' Mejju 2021 fejn eċċepixxa li r-rikorent jeħtieġlu jġib prova (a) tat-titolu fuq il-fond mertu tal-kawża; (b) tal-bidla fin-numru tal-fond u fl-isem tat-triq; (ċ) tal-kuntratt tal-kiri; (d) li hija kirja soġġetta għal Kapitolu 69 u l-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16. Fil-mertu għamel referenza għall-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni u jeċepixxi li in vista tat-tali artikolu l-ilment tar-rikorrent ma tistax tintlaqat mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Ingħad ukoll li l-azzjoni taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni hija improponibbli stante li l-istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż. In oltre ġie eċċepiet li l-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 jipprovdi mekkaniżmu xieraq ta' kumpens lis-sid.

3. Rat li b'nota tas-27 ta' Jannar 2022, l-Avukat tal-Istat ressaq **eċċezzjoni ulterjuri** li permezz tagħha qiegħed jilqa' għat-talbiet tar-rikorrent billi jgħid li bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Ġunju 2021 ir-rikorrent ma jistax jilmenta mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat u dan in vista ta' dak dispost fl-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69. Ingħad ukoll fl-istess nota li r-rikorrent jista jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja jekk juri li l-inkwilina ma ħaqqhiex jkollha protezzjoni mill-Istat.

4. Rat ir-**risposta tal-intimata Josephine Farrugia** fejn eċċepiet li hija m'hijiex il-leġittimu kontradittur fir-rigward tal-ewwel tlett talbiet. Eċċepiet li hija kienet qiegħda biss teżerċita d-drittijiet mogħtija lilha permezz tal-liġijiet viġenti. Eċċepiet ukoll li r-rikorrent ma jistax jinvoka ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Prokoll tal-Konvenzjoni stante li m'hemm ebda teħid obbligatorju ta' proprjeta u li l-kera kienet waħda volontarja li baqgħet għaddejja. Tgħid ukoll li hija m'għandhiex tirrispondi għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat. Eċċepiet li r-raba' u l-ħames talba huma ġuridikament

inammmissibili. Eċċepiet ukoll li huwa l-Istat li għandu jiġi kkundannat jagħti rimedji u li hi m'għandha tbagħti ebdi spejjeż, danni, kumpens u / jew imgħax legali.

5. Rat li b'digriet tal-21 t'Ottubru 2021 innominat lill-Perit Mario Cassar bħala perit tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond mertu tal-kawża għall-perjodu mis-sena 1973 sal-4 ta' Mejju 2021, f'intervalli ta' ħames snin-il wieħed.

6. Rat ir-**rapport tal-Perit Mario Cassar** ippreżentat fid-9 ta' Frar 2022 u maħluf fl-24 ta' Marzu 2022.[1]

7. Rat il-**mistoqsijiet in eskussjoni ppreżentanti mill-Avukat tal-Istat fil-21 ta' April 2022**[2] kif ukoll ir-risposti għall-istess mistoqsijiet ippreżentati mill-Perti Mario Cassar fl-24 ta' Mejju 2022[3].

8. Rat l-atti tal-kawża.

9. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent ippreżentata fit-2 ta' Frar 2023[4], in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimata Josephine Farrugia ppreżentata fl-20 ta' Marzu 2023[5] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet responsiva tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fl-24 ta' Marzu 2023[6].

10. Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

[1] Fol 57 et seq tal-proċess.
[2] Fol 67 et seq tal-proċess.
[3] Fol 71 et seq tal-proċess.
[4] Fol 82 et seq tal-proċess
[5] Fol 95 et seq tal-proċess.
[6] Fol 99 et seq tal-proċess.

Ikkunsidrat;

Prova tat-titolu

11. L-ewwel eċċezzjoni ta' natura preliminari tal-Avukat tal-Istat hija fis-sens li r-rikorrent jeħtiġlu jġib l-aħjar prova tat-titolu tiegħu fuq il-proprjetà in kwistjoni. Il-ġurisprudenza hija waħda kopjuża f'dan ir-rigward, fejn għalmitna li fi proċeduri bħal dawk odjerni, m'għandux għalfejn jintwera li t-titolu huwa wieħed assolut u lanqas wieħed oriġinali u dan stante li din m'hijiex azzjoni ta' rivendika.[7]

12. Mar-rikors promotur ir-rikorrent ippreżenta kuntratt tal-20 ta' Mejju 1973 li sar fl-atti tan-Nutar Angelo Vella, fejn juri li Paolo Mizzi itrasferixxa lil Salvino sive Sunny Mizzi taħt titolu ta' donazzjoni it-terran numru 7, f'Triq Wied it-Tiġieġ Ħal Qormi li dak iż-żmien kien soġġett għal ċens annwu u perpetwu ta' Lira Maltija (Lm1).[8]

13. Fin-nota ta' sottomissjonijiet l-intimat Avukat tal-Istat jissottometti li "mid-dokument esebit f'din il-kawża (Dok. A anness mar-rikors promotur) jidher li meta nfetħet il-kawża odjerna, ir-rikorrent kellu tassew titolu fuq il-proprjeta 40, Ġuże Duka Street, Ħal Qormi."[9] In vista ta' dan, il-Qorti sejra tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

[7] Ara fost oħrajn **Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim'Awla, Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) 7 ta' Frar 2017.
[8] Fol 5 tal-proċess.
[9] Fol 100 tal-proċess.

Prova tal-bdil tal-isem fit-triq

14. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li r-rikorrent għandu jġib prova tal-bidla fin-numru tal-fond u fl-isem tat-triq. B'nota r-rikorrent ippreżenta żewġ estratti mill-Gazzetta tal-Gvern[10] li juru kemm il-bdil fl-isem tat-triq kif ukoll fl-isem u n-numru tad-dar għaldaqstant tali eċċezzjoni ġiet sorvolata wkoll.

Mhux leġittimu kontradittur

15. Min-naħa tagħha l-ewwel eċċezzjoni ta' natura preliminari tal-inkwilina kienet li hija m'hijiex leġittimu kontradittur u għalhekk tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju.

16. Dwar dan il-punt, din il-Qorti tibda billi tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Abela vs. L-Onor. Prim Ministru et** deċiża fis-7 ta' Diċembru 1990:

> "F'kawżi ta' natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontradditturi ta' dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma, direttament jew indirittament, responsabbli għall-kummissjoni jew omissjoni ta' xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li ghall-omissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni tal-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta' dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala' fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja."

[10] Fol 43 et seq tal-proċess.

17. Fid-dawl tas-sentenza suċċitata il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Partit Nazzjonalista et vs. Kummissjoni Elettorali et**. (Rik Kost 26/2013) deċiża fid-29 ta' Mejju 2015 eleborat li "Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u ma jistgħux jitqisu illi jeskludu kategoriji oħra."

18. Huwa aċċettat fil-ġurisprudenza tagħna illi f`kawżi ta' indoli kostituzzjonali u/jew konvenzjonali huwa l-Istat illi għandu jwieġeb għall-vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali billi huwa l-Istat illi għandu l-obbligu illi jassigura illi l-liġijiet ma joħolqux żbilanċ inġust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-interess ġenerali.

19. Fil-kawża tal-lum, ir-rikorrent qiegħed jilmeta mill-fatt illi bil-kirja tal-fond protetta bil-Kapitolu 69 inkisru l-jeddijiet fundamentali tiegħu kif imħarsa bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali.

20. L-Avukat tal-Istat huwa r-rappreżentant tal-Istat. Jekk ir-rikorrent jipprova l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, u bħala rimedju jingħata kumpens (sew jekk pekunarju sew jekk ikun morali) huwa l-Istat illi għandu jagħmel tajjeb għall-ħlas tal-kumpens. Il-leżjoni lamentata mir-rikorrent fil-kawża odjerna m'hijiex diretta kontra l-intimata Josephine Farrugia.

21. L-intimata Farrugia pero' għandha tkun parti fil-kawża għaliex għandha leġittimazzjoni passiva fil-mertu tal-kawża billi d-deċiżjoni li ser tippronunzja l-Qorti tista' tolqot direttament lilha aktar u aktar meta r-rikorrent qiegħed jitlob (a) li jiġi dikjarat li Farrugia ma tistax tibqa' tistrieħ fuq provvedimenti tal-Kapitolu 69; u (b) tordna l-iżgumbrament tagħha.

22. Għaldaqstant, għalkemm f'kawżi kostituzzjonali bħal dik odjerna l-Istat neċessarjament irid ikun parti mill-proċeduri l-għaliex huwa proprju l-istess Stat li jirrispondi għal kwalunkwe ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem meta l-ksur huwa riżultat ta' l-applikazzjoni ta' liġi, dan ma jeskludix il-ħtieġa tal-preżenza ta' terzi fil-kawża, in kwantu l-eżitu tal-istess proċeduri kostituzzjonali jista' jimpinġi fuq id-drittijiet tat-terzi bħalma hu fil-każ ta' inkwilina.

23. Din l-eċċezzjoni tal-inkwilina qiegħda tiġi għalhekk miċħuda.

Ikkunsidrat;

Mertu

24. Ir-rikorrent huwa korrett meta jipprometti li meta ġiet intavolata minnu l-kawża kien marbut li jkompli jġedded l-kirja. Dan b'referenza għall-**Artikolu 3 tal-Kapitolu 69** li jipprovdi illi:

> "Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord."

25. Fil-jum li fih ġiet intavolata l-kaw, skond Kapitolu 69 il-Bord seta' biss jagħti permess ta' ripreża f'każijiet speċifiċi u limitati biss li ma jirriżultax li kienu applikabbli għall-każ odjern. Il-kera li setgħet tiġi stabbilita kienet marbuta skont il-*fair rent* a tenur tal-**Artikolu 4 (2)** tal-Kapitolu 69. Qabel l-emendi li

daħlu fis-seħħ fl-1 ta’ Ġunju 2021 kif promulgati bl-**Att XXIV tal-2021**, dan l-artikolu kien jipprovdi li:

> “jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta` jinkera f`kull żmien qabel l-4 ta` Awissu tal-1914: il-Bord jista` jistabbilixxi dan il-kera ġust.”

26. Permezz tal-**Att X tal-2009**, daħlu fis-seħħ emendi għal-liġi tal-kera fosthom l-**Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16** li jipprovdi:

> “(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.”

27. Ir-rikorrent jinsisti li b’dawn l-artikoli ma setax jitlob b’suċċess l-awment tal-kera sabiex tirrifletti r-rata ta’ kera fis-suq liberu u lanqas seta’ jieħu lura l-pussess tal-fond u għalhekk skond ir-rikorrent dan kollu iwassal għal-leżjoni

tad-dritt fundamentali tiegħu sanċit taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Allegat leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

28. Fl-ewwel talba tiegħu r-rikorrent qiegħed jitlob lil din il-Qorti issib fost oħrajn leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

29. Permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat jilqa' għat-talbiet in kwantu msejsa fuq l-Artikolu 37 billi jeċċepixxi illi mhux applikabbli għall-fattispeci tal-każ odjern in kwantu l-Kapitolu 69 hija liġi promulgata qabel l-1962 u allura hija mħarsa bl-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni.

30. Għalhekk qabel tgħaddi sabiex tikkonsidra jekk l-operazzjoni tal-Kapitolu 69 tilledix *o meno* d-dritt tar-rikorrent kif protett taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti sejra tikkunsidra l-eċċezzjoni ta' *rationae temporis* u ser tistħarreġ dak li jipprovdi l-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni.

31. L-**Artikolu 47 (9)** tal-Kostituzzjoni jipprovdi s-segwenti:

> "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) u li ma –
> (a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;
> (b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."

32. In tema legali tagħmel referenza għas-sentenza **Anthony Muscat pro et noe vs. Elizabeth Farrugia et** (Rik Kost 14/2000) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 fejn ikkunsidrat li għalkemm id-dispożizzjonijiet relevanti tal-Kodiċi Ċivili u tal-Kapitolu 69 kienu mdaħħla, emendati jew sostitwiti b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk il-każ tal-lum ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

33. Il-Qorti Kostituzzjonali fl-imsemmija sentenza ikkwotat minn sentenza oħra tagħha, **Charles Bonello vs. Il-Kummissarju tal-Pulizija et** tat-23 ta' Novembru 2020, fejn kienet osservat li:

"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 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).....". 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 fil-paragrafi (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni".[11]

34. **Applikata l-ġurisprudenza rilevanti għall-eċċezzjoni ta' *rationae temporis*, ġurisprudenza li din il-Qorti taqbel magħha, sejra tqis illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 huma protetti bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.**

35. Għalhekk ma tistax tiġi avvanżata mir-rikorrent pretensjoni ta' vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

36. **Konsegwentement qed tilqa' l-eċċezzjoni numru tlieta tal-Avukat tal-Istat u tiċħad it-talba tar-rikorrent safejn imsejsa fuq Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.**

Ikkunsidrat;

---

[11] Ara wkoll **Galea et vs. Avukat Generali et** deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) fit-30 ta' Ġunju 2020; **Alexander Caruana et vs. Doris Zarb et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 t'April 2021; **Louis Apap Bologna et vs. Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 t'Ottubru 2021.

Allegat leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

37. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi li

“Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.

Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà` skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.”

38. Ir-rikorrent isostni li l-operazzjoni tal-artikolu tal-liġi misjuba fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta iċaħduh mid-dritt tiegħu għat-tgawdija tal-possediment kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għaliex il-liġi attakkata timpedixxi lis-sid milli jitlob mingħand l-inkwilina forzata fuqu kera ġusta.

39. Min-naħa l-oħra l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x’inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

40. Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jagħti lill-persuna protezzjoni sew mit-teħid tal-pussess ta' ħwejjiġha, kif ukoll protezzjoni tat-tgawdija ħielsa ta' ħwejjiġha. Huwa paċifiku illi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli:

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

42. **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.

43. **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 pwieni. (**Catherine Cauchi vs l-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim' Awla fl-14 ta' Jannar 2021).

44. Huwa wkoll paċifiku illi għalkemm il-Konvenzjoni tippermetti li l-Istat jieħu bil-forza mingħand l-individwu l-ġid jew it-tgawdija ta' dak il-ġid għal għanijiet pubbliċi, dan jibqa' dejjem l-eċċezzjoni għar-regola tad-dritt għat-tgawdija ħielsa tal-ġid filwaqt li jeħtieġ li anke f'dawk iċ-ċirkostanzi jinstab bilanċ bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u d-drittijiet tal-individwu milqut b'dik l-azzjoni tal-Istat.

45. Għalhekk meta l-Istat jgħaddi liġijiet li jċaħħdu lis-sid mit-tgawdija paċifika ta' ħwejġu, mhux biżżejjed illi jkun qiegħed jaġixxi fil-parametri tal-liġi u bi skop li tgawdi s-soċjetà in ġenerali. 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 li ta' lanqas jingħata kumpens adegwat, kumpens intiż sabiex jagħmel ġustizzja mal-vittma tal-leżjoni tad-dritt fundamentali u li jinnewtralizza sakemm possibbli d-dannu konsegwenzjali soffert.

Bilanċ u Proporzjonalità

46. Jeħtieġ għalhekk li fil-każ odjern jiġi evalwat jekk bil-liġi attakkata li tkun ħolqot indħil fit-tgawdija mis-sid tal-proprjetà tiegħu, inżammx bilanċ bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u dawk tas-sid milqut b'dik il-liġi. Dan il-bilanċ jinħoloq jekk il-liġi tissodisfa l-kriterju ta' proporzjonalità li jagħmel ġustizzja ma' min ikun qiegħed kontra l-volonta tiegħu jiġi mċaħħad mit-tgawdija libera ta' ħwejġu.

47. Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll l-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropeja għal dan l-Artikolu hu 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. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland)."[12]

48. 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

[12] **Hutten-Czapska v. Poland** (Appl. Nru. 35014/97) deċiża fid-19 ta' Ġunju 2006.

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."

49. 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 Protokoll. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat ma jiksirx id-dritt konvenzjonali tas-sid jeħtieġ 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.

50. Is-silta li ssegwi tiġbor fiha l-eżerċizzju sħiħ li għandha tagħmel il-Qorti qabel ma tiddikjara seħħitx leżjoni jew le:

"*56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual*

relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, ***administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151).****"*[13]

51. Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern il-Qorti hi tal-fehma illi Kapitolu 69 ħoloq indħil sproporzjonat fuq id-drittijet tar-rikorrent għaliex kif ser naraw aktar 'l isfel, baqa' jġorr għal ħafna snin piż finanzjarju kbir meta l-valur lokatizju tal-fond baqa' regolarment jiżdied filwaqt li l-kera mħallsa mill-inkwilina skont il-liġi attakkata hija kera irriżorja li bl-ebda mod ma tista' titqies li tagħmel tajjeb għaċ-ċaħda forzata fuq is-sid tat-tgawdija ta' ħwejġu.

52. Dan iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li fil-kawża odjerna, bl-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kapitolu 69 kif kienu viġenti sal-1 ta' Ġunju 2021 (qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021) u tal-Kapitolu 16 ir-rikorrent qua sid ġar piż eċċessiv u sproporzjonat.

53. Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjoni fis-6 ta' Ottubru 2020 fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs. Miriam Pace et**, l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolu bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sid meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €212, b'mod li għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn

[13] **Bradshaw and Others v. Malta**, Appl. Nru. 37121/15, deċiża 23 ta' Ottubru 2018. Ara wkoll **Zammit and Attard Cassar v. Malta,** Appl. Nru. 1046/12, deċiża 30 ta' Lulju 2015.

l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-propjetarju ta' ħwejġu. 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.*"[14]

54. Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma setgħux fiż-żmien rilevanti kienu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrent billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed 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.

55. Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-awment kontemplat fil-liġi ma kienx biżżejjed sabiex joħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tas-sid u dak tal-pubbliku in ġenerali.

56. Kien jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex il-kumpens li s-sid kien qeegħed jirċievi sabiex l-intimata Farrugia tibqa' toqgħod fil-fond proprjetà tar-rikorrent huwa baxx wisq. Il-liġi, qabel l-emendi li ġew promulgati bl-Att XXIV tal-2021, ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrent.

[14] **Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021.

57. Għalhekk il-prinċipju tal-proporzjonalità ma kienx qiegħed jinżamm fil-konfront tar-rikorrent u konsegwentement kien qiegħed jiġi leż id-dritt fundamentali tiegħu għall-protezzjoni kif sanċit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

58. In oltre din il-Qorti tagħraf li l-**Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 kif promulgat bl-Att XXIV tal-2021** jagħti l-possibilità lil kull persuna li qiegħda fl-istess sitwazzjoni tar-rikorrent, li titlob 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 tad-dar ta' abitazzjoni, 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.

59. Jidher li ż-żieda ta' dan l-Artikolu kienet intiża sabiex tindirizza id-diversi sentenzi tal-Qrati nostrani fejn isibu li l-Kap 69 kien lesiv tad-drittijiet konvenzjonali ta' sid il-kera.

60. Bl-introduzzjoni ta' Artikolu 4A ġiet stabbilita proċedura disponibbli lil sid il-kera li permezz tagħha jista' jitlob amwent jew l-iżgumbrament tal-inkwilin a bażi ta' kriterji hemm stabbiliti.

61. Għalkemm il-Qorti ma ġietx mitluba sabiex tiddikjara li l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021 huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent, hija tal-fehma illi dawn indirizzaw adegwatament l-iżbilanċ fuq konstatat eżistenti.

62. Peress li dan ir-rimedju ġdid disponibbli lil sid il-kera daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021, jista' jingħad li minn Ġunju tal-2021 'il quddiem ma jistax jitqies li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent.

63. **Għaldaqstant issib illi l-ewwel talba tar-rikorrent hija ġustifikata in kwantu msejsa fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. B'dan illi tqis li seħħet leżjoni tad-dritt fundamentali tiegħu sad-dħul fis-seħħ tal-emendi għall-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta introdotti bl-Att XXIV tal-2021.**

Ikkunsidrat;

Rimedju: Kumpens

64. In vista tal-fatt li r-rikorrent sofra piż sproporzjonat meta ġie imċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kapitolu 69 kif applikabbli fiż-żmien rilevanti mingħajr kumpens ġust, huwa għandu jingħata rimedju xieraq konsistenti f'kumpens.

65. Kif inżamm mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Professur Ian Refalo nomine vs. Nicholas Ciantar et** mogħtija fl-4 ta' Mejju 2022:

> "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-proprjetà` 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."

66. 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. Bi tletin fil-mija (30%) għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;
b. B'għoxrin fil-mija (20%) ġialadarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu rilevanti kollu, u
c. bil-valur tal-kera mħallsa mill-inkwilin jew fin-nuqqas bil-kera perċepibbli skond il-liġi.

67. Il-Qorti ħatret bħala espert tekniku lill-Perit Mario Cassar sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mertu tal-kawża b'effett mill-1973 sa Mejju 2021 meta allura ġiet intavolata l-azzjoni odjerna u wkoll daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021.

Dies a Quo

68. Permezz tas-seba' eċċezzjoni, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrent m'għandu qatt jiġi kkumpensat danni għall-perjodu li fih hu qatt ma kellu titolu fuq il-fond. Ma' din il-Qorti torbot ukoll l-osservazzjonijiet li saru mill-Avukat tal-Istat fir-rigward tat-tieni eċċezzjoni u ċioe in-natural legali tal-kirja.

69. L-Avukat tal-Istat issottometta fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu li l-unika prova li tresqet dwar il-kirja huwa l-ktieb tal-kera u l-irċevuti li ġew annessi mal-affidavit tar-rikorrent, liema ktieb jibda mill-1 ta' Lulju 1993 u jkompli sal-1 ta' Jannar 2021.

70. L-intimata Farrugia fl-affidavit tagħha maħluf fl-4 ta' Mejju 2021 spjegat li ilha toqgħod "fil-fond 40, Ġuża Duka Street, Ħal Qormi, għal dawn l-aħħar 38 sena."[15] Xhedet illi l-kirja kienet oriġinarjament favur żewġha Paul Farrugia li kien romol u żżewweġ lill-intimata fis-sena 1982. Tgħid li kien minn dak iż-żmien li ilha tirrisjedi fil-fond u li meta ġie nieqes żewġha il-kirja għaddiet fuq isimha. Din ix-xhieda ma ġiet bl-ebda mod kontradetta mill-Avukat tal-Istat u hija korroboratra mix-xhieda tar-rikorrent. Għalhekk il-Qorti tqis illi r-rikorrent ipprova sodisfaċentement illi l-kirja bdiet qabel is-sena 1995 u kienet kirja protetta bil-Kap. 69.

71. Dwar il-bidu tal-perijodu rilevanti għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji, ir-rikorrent jisħaq fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu li hu għandu d-dritt jiġi kkumpensat għaż-żmien meta l-ġenituri u n-nanna tiegħu kienu sofrew l-istess vjolazzjoni u ċioe sa mill-inqas is-sena 1967. Għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji r-rikorrent qiegħed jippretendi li jittieħed in konsiderazzjoni perijodu anteċedenti l-jum li fih sar sid bis-saħħa tad-donazzjoni, addirittura jitlob kumpens għaż-żmien qabel is-sena 1987 meta daħal fis-seħħ Kapitolu 319.

72. Il-Qorti, fid-dawl tal-ġurisprudenza anke dik riċenti, ma tqisx li l-pretensjoni hija waħda fondata.

[15] Fol 70 tal-proċess.

73. 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 daħlet fiż-żarbun legali" tal-*ante causa* tagħha u mhux li saret is-sid in forza ta' kuntratt *inter vivos* u ċioe b'kuntratt ta' donazzjoni. Dan in omaġġ għall-prinċipju illi "Ksur ta' drittijiet fondamentali jagħti dritt litiġjuż lill-vittma biss, ħlief għal xi eċċezzjonijiet partikolari, u ma jistax jiġi trasferit inter vivos." Fiċ-ċirkostanzi għaldaqstant issib li ċertament m'għandux jittieħed kont tal-perjodu ta' qabel is-sena 1973 u ċioe is-sena li fih il-post ġie donat lir-rikorrent.

74. Dan magħdud jeħtieġ jiġi kkunsidrat il-bidu tal-perijodu rilevanti għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji.

75. Fil-fehma tal-Qorti r-rikorrent m'għandux dritt jitlob kumpens għall-perijodu anteċedenti s-sena 1987, is-sena li fiha daħal fis-seħħ Kap. 319, u dan in linea mal-ġurisprudenza riċenti.[16] Il-Qorti iżda lanqas ma tqis li d-dannu għandu jibda jiġi kalkolat mis-sena 1993 u dan għaliex ġie muri mill-intimata li minn tal-anqas mis-sena 1983 il-fond de quo kien diġa mikri lil żewġha.

76. **Il-Qorti għalhekk tiddikjara illi għall-finijiet ta' likwidazzjoni tad-danni pekunjarji qed tieħu in konsiderazzjoni l-perijodu li jibda mill-1 ta' Mejju 1987, id-data tad-dħul fis-seħħ tal-Kapitolu 319, u sal-4 ta' Mejju 2021, il-jum li fih ġiet intavolata din il-kawża.**

---

[16] Ara **Josephine Mifsud Saydon vs. L-Avukat tal-Istat et** (Rik Kost 5/2020) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022. Ara wkoll **Carmelina Bugeja vs. Nazzareno Spiteri et** (Rik Kost 91/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022 u **Maria Concetta Camilleri et vs. Avukat tal-Istat et** (Rik Kost 292/2020) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2020.

77. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tieħu kont tal-valur lokatizju ta' matul is-snin kif irrelata l-Perit Tekniku sabiex tiddetermina l-kumpens pekunjarji xieraq dovut lir-rikorrent skont il-linji gwida tal-QEDB adottati mill-Qorti Kostituzzjonali:

Valur Lokatizzju tal-Fond Stabbilit mill-Perit Mario Cassar:

Sena	**Stima tal-Perit annwali (€)**	**Kera mħallsa jew li kellha titħallas (€)**	**Differenza (€)**
1987	224.00[17]	31.04[18]	192.96
1988	460.00	46.60	413.40
1989	460.00	46.60	413.40
1990	460.00	46.60	413.40
1991	460.00	46.60	413.40
1992	460.00	46.60	413.40
1993	630.00	46.60	583.40
1994	630.00	46.60	583.40
1995	630.00	46.60	583.40
1996	630.00	46.60	583.40
1997	630.00	46.60	583.40
1998	863.00	46.60	816.40
1999	863.00	46.60	816.40
2000	863.00	46.60	816.40

[17] €336/12 = €28 * 8 (Mejju sa Diċembru).
[18] €46.60/12 = €3.88 * 8 (Mejju sa Diċembru).

2001	863.00	46.60	816.40
2002	863.00	46.60	816.40
2003	1,183.00	46.60	1,136.40
2004	1,183.00	46.60	1,136.40
2005	1,183.00	46.60	1,136.40
2006	1,183.00	46.60	1,136.40
2007	1,183.00	46.60	1,136.40
2008	1,621.00	46.60	1,574.40
2009	1,621.00	46.60	1,574.40
2010	1,621.00	185.00	1,436.00
2011	1,621.00	185.00	1,436.00
2012	1,621.00	185.00	1,436.00
2013	2,221.00	197.56	2,023.44
2014	2,221.00	197.56	2,023.44
2015	2,221.00	197.56	2,023.44
2016	2,221.00	203.80	2,017.20
2017	2,221.00	203.80	2,017.20
2018	3,042.00	203.80	2,838.20
2019	3,042.00	211.20	2,830.80
2020	3,042.00	211.20	2,830.80
2021	1,265.28[19]	72.72[20]	1,192.56
Total	**45,505.28**	**3,310.44**	**42,194.84**

78. Is-somma ta' €45,505.28 għandha l-ewwel tonqos bi 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, u għalhekk is-somma tinżel għal €31,853.70. Minn din is-somma jrid jonqos 20% peress li r-rikorrent ma taw l-ebda garanzija li

[19] €3675 / 12 = €306.25 * 4 (Jannar sa Diċembru) = €1225 + (€3675 / 365 = €10.07 * 4) (1 ta' Mejju sal-4 ta' Mejju).
[20] €211.20 / 12 = €17.60 * 4 (Jannar sa Diċembru) = €70.40 + (€211.20 / 365 = €0.58 * 4) (1 ta' Mejju sal-4 ta' Mejju).

l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami bil-kera stabbilita mill-perit tekniku u għalhekk is-somma tinżel ulterjorment għal €25,482.96 li minnha finalment jrid jitnaqqas il-kera li attwalment ġiet imħallsa mill-intimata Farrugia kif perċepibit skont il-liġi għall-istess perijodu u ċioe €3,310.44.

79. **Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrent qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' €22,172.52 li qed jiġu arrotondati għal tnejn u għoxrin elf u mitejn ewro (€22,200).**

80. In kwantu għad-danni non-pekunjarji, in linea mal-ġurisprudenza l-aktar riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali "il-jedd tal-awturi fit-titolu għall-kumpens non-pekunjarju ma jintiritx. Dak hu personali għall-persuna li tkun batiet dik it-tbatija."[21] F'dan il-każ ir-rikorrent ġie mogħti il-fond de quo b'titolu ta' donazzjoni fis-sena 1973 pero' għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni non-pekunjarji ż-żmien rilevanti huwa mill-1987 sal-2021.

81. **Għaldaqstant il-Qorti qiegħda tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' sbatax-il elf ewro (€17,000).**

Rimedju: Żgumbrament

82. Ir-rikorrent qiegħed jitlob ukoll l-iżgumbrament tal-intimata Farrugia mill-fond mertu tal-kawża.

83. In vista tal-emendi li daħlu fis-seħħ fis-sena 2021 fejn qiegħed jingħata lok għal reviżjoni tal-kirja bil-possibilita wkoll li ma jkunx hemm tiġdid tal-kirja,

---

[21] **Maria Concetta Camilleri et vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022. Ara wkoll **Anthony Bezzina vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022.

din il-Qorti ser issegwi l-ġurisprudenza l-aktar reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali li trid illi tali rimedju għandu jintalab quddiem it-tribunal li huwa mogħti l-kompetenza jisma' u jiddeċiedi talbiet ta' dik ix-xorta.

84. In tema legali ssir referenza għas-sentenza **Victoria Amato Gauci et vs. Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' Frar 2020 fejn ġie ritenut li:

> "Dwar it-talba għal żgumbrament il-qorti ttenni dak li qalet fis-sentenza mogħtija fid-29 ta' Novembru 2019 *in re* Josephine Azzopardi *et v.* Prim'Ministru *et* (Rik. Kost. 6/2015.) illi kawża kostituzzjonali ma hijiex kawża bejn sid-il-kera u kerrej, jew dwar titoli ta' proprjetà, u għalhekk huwa importanti illi l-okkupant ma jiġix imċaħħad mill-jedd ta' aċċess għal qorti biex din tqis difiżi li ma jistgħux jinġiebu f'kawża kostituzzjonali, bħal jekk għandux xi titolu ieħor biex jista' jżomm il-proprjetà. Dan jiswa aktar u aktar fil-każ tallum fejn jista' jkun illi l-konvenuti Polidano għandhom titolu taħt l-art. 12B tal-Kap. 158, u ċertament ma huwiex fil-kompetenza ta' din il-qorti li tqis jekk il-konvenuti Polidano jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, u, jekk iva, kemm fiċ-ċirkostanzi għandu jkun il-kera xieraq."[22]

85. Aktar reċenti, fis-sentenza **Paul Deguara Caruana Gatto v. L-Avukat Ġenerali llum l-Avukat tal-Istat et.** mogħtija fis-27 ta' Jannar, 2021 il-Qorti Kostituzzjonali emfasizzat illi:

> 10. Hu minnu li f'kawża ta' din ix-xorta l-qrati ma jordnawx l-iżgumbrament tal-inkwilin. Pero` wieħed irid jiftakar li d-dmir tal-Qorti hu li tiddeċiedi jekk il-liġi tiksirx il-jedd fundamentali tar-rikorrent u

[22] Ara wkoll **Josephine Bugeja et vs. Avukat Generali** (Rik Nru 1/2002) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Dicembru 2009.

tagħti rimedju. Il-persuna li għandha twieġeb għall-ksur tal-jedd fundamentali hu l-Istat. Għalhekk il-Qorti, irrispettivament hijiex il-Prim'Awla jew din il-Qorti, ma tordnax l-iżgumbrament ġialadarba dak huwa rimedju kontra l-privat. Ovvjament il-privat, li hu parti wkoll f'din il-kawża, ser jintlaqat indirettament għaliex ma jkunx jista' jistrieħ iktar fuq dik il-liġi jew parti tal-liġi li ma jkollhiex iktar effett bis-saħħa tad-deċiżjoni tal-Qorti (l-Art. 6 tal-Kostituzzjoni u l-Art. 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea). Bħala parti fil-kawża, is-sentenza jkollha effett ukoll fil-konfront tal-inkwilin.

86. In vista tal-ġurisprudenza appena ċitata, l-Qorti tqis illi talbiet għat-terminazzjoni tal-kirja u l-iżgumbrament tal-inkwlin għandhom jitressqu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera imwaqqaf appożitament għas-smiegħ ta' kawżi simili; aktar u aktar issa fid-dawl tal-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021 liema Att kif rajna introduċa mekkaniżmu quddiem il-qrati ordinarji permezz ta' liema r-rikorrent jista' jitlob l-awment tal-kera jew it-terminazzjoni tal-kirja. Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet sejra tiċħad it-tielet talba tar-rikorrent fejn intalbet dikjarazzjoni għall-waqfien tal-kirja u l-iżgumbrament tal-intimata Farrugia mill-fond mertu tal-kawża.

Rimedju: Talba sabiex l-inkwilina ma tistrieħx aktar fuq Kap. 69.

87. Ir-rikorrent qiegħed jitlob ukoll jiġi dikjarat li l-intimata Farrugia ma tistax tistrieħ iktar fuq il-liġi li tagħti protezzjoin l-kirja protetta.

88. Dwar it-talba ghall-inapplikabbilità tal-provvedimenti tal-Kapitolu 69, il-Qorti tqis li ġaladarba saru l-emendi fuq imsemmija wara li ġiet intavolata din l-azzjoni, il-Qorti ma għandiex tilqa' din it-talba ladarba fil-mori tal-kawża l-leġislatur provda rimedju ordinjaru lis-sid liema rimedju jidher li sa issa r-rikorrent ma ħax vantaġġ minnu.

Ikkunsidrat;

Spejjeż tal-kawża

89. L-Avukat tal-Istat huwa l-parti sokkombenti f'din il-kawża li trattat u sabet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent. Għalhekk għandu jagħmel tajjeb għall-ispejjeż tal-kawża.

90. Fiċ-ċirkostanzi l-intimata Farrugia m'għandha tbati l-ebda spejjeż tal-kawża li wkoll għandu jagħmel tajjeb għalihom l-intimat Avukat tal-Istat (Paul Farrugia vs. Avukat tal-Istat et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-1 ta' Diċembru 2021).

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimata Farrugia konformament ma' dak hawn fuq deċiż,

1. **Tilqa' in parte** l-ewwel talba, tiddikjara illi bit-tħaddim fir-rigward tar-rikorrent tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif fis-seħħ mill-1987 sas-27 ta' Mejju 2021 u safejn taw il-jedd lill-intimata Farrugia iġġedded il-kirja tal-fond numru erbgħin (40), Triq Ġuże Duka, Ħal Qormi, seħħ ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrent kif imħares bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea; filwaqt li tiċħadha safejn imsejsa fuq Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni;

2. **Tiddikjara** li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jagħmel tajjeb għas-sejbien ta' leżjoni tad-dritt konvenzjonali tar-rikorrent u għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji konsegwenzjali;

3. **Tilqa'** t-tieni talba, tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' tnejn u għoxrin elf u mitejn ewro (€22,200) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' sbatax-il elf Ewro (€17,000);

4. **Tikkundanna** lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrent is-somma komplessiva ta' disgħa u tletin elf, u mitejn Ewro (€39,200) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fuq likwidati.

5. **Tiċħad** it-talbiet rimanenti.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Robert G. Mangion

Imħallef

30 ta' Mejju, 2023

Lydia Ellul

Deputat Reġistratur