QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAL-31 TA' MEJJU 2023

Kawża Numru: 9K

Rik. Kost. 36/2022 RGM

Maria Fatima Grech

vs.

Dennis Stoner u l-Avukat tal-Istat

Il-Qorti

1. Rat li b'rikors tal-20 ta' Jannar 2022 ir-rikorrenti fissret li hija sid tal-fond 82, Triq il-Vitorja, il-Ħamrun liema proprjeta hija akkwistat bis-saħħa ta' kuntratt ta' diviżjoni tal-15 ta' Mejju 1997 fl-atti tan-Nutar Joseph R. Darmanin. Il-proprjeta odjerna hija okkupata mill-intimat Dennis Stoner taħt titolu ta' kera, liema kera ilha fis-seħħ għal madwar sebgħin sena. Ippremettiet 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' €210 fis-sena, kif restritta bil-liġi, ma tirriflettix il-valur reali tal-propjeta fis-suq. Tippremetti li dan iwasal għal leżjoni tad-drittijiet tal-proprjeta tagħha, għaldaqstant talbet lil din il-Qorti sabiex

   "(I) Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija

l-Kap. 69 tal-Ligijiet t' Malta u l-Att X tal-2009 bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Stoner ghall-fond 82 Victory Street, Ħamrun, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

(II) Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligjiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.

(III) Tillikwida l-istess kumpens pekunjarju u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi.

(IV) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni ta' l-intimati minn issa ghas-subizzjoni."

2. Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat ippreżentat fis-7 ta' Marzu 2022 fejn eċċepixxa li r-rikorrent jeħtieġilha jġib prova (a) tat-titolu fuq il-fond mertu tal-kawża; (b) tal-kuntratt tal-kiri; (ċ) li hija kirja soġġetta għal Kapitolu 69. Fil-mertu ġie eċċepiet li l-azzjoni taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni hija improponibbli dan stante li l-istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż. In oltre ġie eċċepiet ukoll li bl-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 il-kera tiżdied kull tlett snin. Ingħad

ukoll li fl-1 ta' Ġunju 2021 l-Att XXIV tal-2021 introduċa Artikolu 4A fil-Kapitolu 69 li bis-saħħa tiegħu r-rikorrenti tista' titlob li tieħu lura l-post u ma ġeddidx il-kera, tista' titlob l-awment tal-kera sa massimu ta' 2% tal-valur ħieles tas-suq u wkoll li dan l-artikolu żomm bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u l-interessi tal-kerrej. Eċċepixxa li bħala stat ta' fatt hemm ġew intavolati proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismiijet Maria Fatima Grech vs. Denis Stoner et (Rik 55/2022) u dan sabiex ikun hemm awment fl-ammont tal-kera. Eċċepixxa wkoll li din il-Qorti m'hijiex il-forum adatta sabiex tordna l-iżgumbrament tal-inkwilin.

3. Rat ir-risposta tal-intimat Dennis Stoner fejn eċċepixa li huwa l-istat li għandu jwieġeb għall-allegat vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali. Mingħajr preġudizzju eċċepixxa li l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta skont l-interess ġenerali. Eċċepixxa wkoll li huwa qiegħed igawdi d-drittijiet tiegħu fuq il-proprjeta b'titolu ta' kera skont il-liġi. Mingħajr preġudizzju ingħad ukoll li bl-Att XXIV tal-2021 inħoloq mekkaniżmu lis-sid li jdaħħal kera xierqa. Ġie finalment eċċepiet li huwa m'għandux jiġi preġudikat finanzjarjament.

4. Rat ir-rapport tal-Perit Mario Cassar ippreżentat fis-7 t'April 2022 u maħluf fis-26 ta' Mejju 2022.[1]

5. Rat l-atti tal-kawża.

6. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ppreżentata fl-20 ta' Diċembru 2022[2], in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat Dennis Stoner ippreżentata fis-16 ta' Jannar 2023[3] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet responsiva tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fid-29 ta' Marzu 2023[4].

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

[1] Fol 51 et seq tal-proċess.
[2] Fol 118 et seq tal-proċess
[3] Fol 127 et seq tal-proċess.
[4] Fol 136 et seq tal-proċess.

Ikkunsidrat

L-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali

8. L-ewwel eċċezzjoni ta' natura preliminari tal-Avukat tal-Istat hija fis-sens li r-rikorrenti jeħtiġilha iġib l-aħjar prova tat-titolu tagħha 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.[5]

9. Mar-rikors promotur ir-rikorrenti ppreżentat kuntratt ta' diviżjoni tal-15 ta' Mejju 1997 li sar fl-atti tan-Nutar Joseph R. Darmanin, li juri l-proprjetajiet li ġew assenjati lir-rikorrenti. L-Avukat tal-Istat ma kontestax dan il-kuntratt. Pjuttost jiġi osservat li l-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet qiegħed jistrieħ fuq dan l-istess kuntratt u ssottometa li ġie ppruvat fil-mori tal-kawża li l-fond huwa verament mikri lil Dennis Stoner. In vista ta' dan, il-Qorti sejra tqis il-mertu ta' l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat bħala eżawrit.

Mhux leġittimu kontradittur

10. Min-naħa tiegħu l-ewwel eċċezzjoni ta' natura preliminari tal-inkwilin kienet li huwa l-istat li għandu jwieġeb għall-allegat vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali. Fin-nota ta' sottomissjonijiet, l-intimat Stoner fisser li m'huwiex il-leġittimu kontradittur.

11. 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:

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

"F'kawżi ta' natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontraditturi 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."

12. 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."

13. 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.

14. Fil-kawża tal-lum, ir-rikorrenti qiegħda tilmeta mill-fatt illi bil-kirja tal-fond protetta bil-Kapitolu 69 inkisru l-jeddijiet fundamentali tagħha kif imħarsa bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali.

15. L-Avukat tal-Istat huwa r-rappreżentant tal-Istat. Jekk ir-rikorrenti tipprova l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, 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-rikorrenti fil-kawża odjerna m'hijiex diretta kontra l-intimat Dennis Stoner.

16. L-intimat Stoner pero' għandu jkun parti fil-kawża għaliex għandu leġittimazzjoni passiva fil-mertu tal-kawża billi d-deċiżjoni li ser tippronunzja l-Qorti tista' tolqot direttament lilu.

17. 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.

18. Din l-eċċezzjoni tal-inkwilin qiegħda tiġi għalhekk miċħuda.

Ikkunsidrat

Mertu

19. Ir-rikorrenti tippremetti li fiż-żmien rilevanti kienet marbuta li tkompli ġġeded il-kirja a tenur tal-**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."

20. Fiż-żmien rilevanti, skont Kapitolu 69, il-Bord seta jagħti permess f'każijiet speċifiċi u limitati biss. 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."

21. 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."

22. Ir-rikorrenti tinsisti li b'dawn l-artikoli ma tistax tawmenta l-kera għar-rata viġenti fis-suq liberu u lanqas jista' jkollha l-proprjeta bil-pussess liberu favur tagħha fi żmien raġonevoli u dan qiegħed iwassal għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħha sanċit taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Imiss għalhekk li l-Qorti tqis dan l-artikolu.

Ikkunsidrat;

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

23. Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi li:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni"

24. L-interpretazzjoni prevalenti għal din id-disposizzjoni li llum tagħmel parti mil-liġi Maltija hi illi qed tipproteġi lill-persuna fit-tgawedija ħielsa ta' ħwejjiġha li jinkludu l-possedimenti tagħha.

25. L-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli: L-ewwel regola tistabilixxi d-dritt li kull persuna tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet. 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. 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.

26. Sabiex l-aġir tal-Istat bħalma hu l-promulgazzjoni ta' liġi li tagħti protezzjoni lill-inkwilin, ma jikwalifikax bħala leżiv tal-jedd konvenzjonali tal-individwu jeħtieġ li jkun inżamm bilanċ bejn l-interessi tal-komunità u dawk tal-individwu li ġidu jkun intlaqat mill-għemil tal-Istat.

27. Huwa meqjus illi liġijiet li jagħtu s-setgħa lill-Istat li jieħu ġid ta' individwu għal għanijiet fl-interess ġenerali huma meqjusa bħala meħtieġa f'soċjeta demokratika. Pero' tali setgħa ma hiex bla limitazzjoni jew bla xkiel. Ir-regola

ġenerali tibqa' li l-individwu għandu l-jedd fundamentali li jgawdi l-ġid tiegħu mingħajr xkiel u għalhekk meta l-Istat jirfes fuq dak id-dritt jeħtieġ li juri illi tali ndħil seħħ f'qafas legali fejn id-drittijiet tal-individwu ġew rispettati. Dan l-obbligu fuq l-Istat jisssussisti sew meta l-liġi tippermetti lill-Istat li jieħu bil-forza l-ġid ta' individwu f'idejh, sew meta l-liġi tkun maħsuba sabiex tirregola l-użu ta' dak il-ġid.

28. Għalkemm taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni s-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid hija wiesgħa, huwa dejjem meħtieġ mhux biss li jintwera l-interess ġenerali iżda wkoll li jinżamm bilanċ bejn l-interess ġenerali u dak tal-individwu milqut bl-aġir tal-Istat. Hawn jidħol l-element tal-proporzjonalita' fejn l-indħil għandu jiġi kontro bilanċjat minn kumpens xieraq. Jekk l-Istat jieħu bil-forza proprjeta' għandu jħallas kumpens ġust tal-valur tagħha. Jekk l-Istat ma jieħux proprjeta' bil-forza iżda jieħu minn idejn is-sid l-użu ta' dik il-proprjeta', għandu jkun hemm mekkaniżmu legali kif is-sid jiġi kumpensat minħabba tali restrizzjoni fit-tgawdija tal-possediment tiegħu. Jekk m'hemmx tali mekkaniżmu ifisser li l-Istat huwa responsabbli ta' leżjoni tad-dritt tas-sid kif protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

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

> "(1) Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-1 ta' Jannar, 2010 għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont:

Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.

(2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2013."

30. Is-somma ta' €210 kera fis-sena hija manifestament baxxa wisq meta komparat mal-potenzjal li l-fond seta' jiġġenera fiż-żmien rilevanti.

31. Il-Qorti Kostituzzjoni fis-sentenza **Patricia Curmi et vs. Miriam Pace et** (Rik Kost 68/2019 - 6 ta' Ottubru 2020) irriteniet illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolu bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili ġabu awment fil-kera li ma jistax jiġi kkunsidrat illi indirizza l-iżbilanċ bejn l-interessi tas-sidien u l-interessi tal-inkwilini u s-soċjeta' in ġenerali.

32. 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.*"[6]

33. Għalhekk il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kapitolu 16 ma kinux biżżejjed sabiex jissodisfaw l-element ta' proporzjonalita' ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjoni kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4 (b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

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

34. Rigwardanti l-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att XXIV tal-2021 ġie stabbilit mill-Qrati nostrana li l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 kif promulgat bl-imsemmi Att 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.

35. Din il-Qorti hija tal-fehma li ż-żieda ta' dan l-Artikolu saret sabiex jipprovdi rimedju għall-prinċipji anti-kostituzzjonali li l-Qrati ilhom perjodu twil jiddikjaraw favur is-sidien ta' proprjetàjiet li ntlaqtu mil-liġi kif kienet qabel l-emendi tal-2021. B'dan il-provvediment ġiet stabbilita proċedura għas-sid sabiex jitlob l-amwent jew l-iżgumbrament tal-inkwilin a bażi ta' kriterji magħrufa mill-partijiet kollha. Il-fatt waħdu li s-sid għandu jmur quddiem il-Bord tal-Kera sabiex jitlob l-iżgumbrament ma jimpunjax l-awtorità tal-Qorti sede Kostituzzjonali, li huwa rimedju li s-sid jista' jirrikorri għalih, bhal kull rimedju ieħor li wieħed issib taħt il-liġijiet ta' Malta. B'din l-introduzzjoni l-leġislatur prova jtaffi mill-piż li l-Qrati ta' sede Kostituzzjonali għandhom, wara kollox dawn il-qrati qegħdin hemm sabiex jiddeċiedu fuq vjolazzjoni ta' drittijiet umani li huma proċeduri kkunsidrati ta' natura straordinarju.

36. Għaldaqsant din il-Qorti hija sodisfatta li l-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021, qegħdin jilħqu bilanċ propozjonat bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini iżda dawn ir-rimedji mogħtija b'dan l-artikolu saru disponibbli għas-sidien mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem u ċioe minn meta daħlu fis-seħħ l-emendi u għalkemm jista' jingħad li minn Ġunju tal-2021 ma jistax jitqies li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali pero mhux l-istess jista' jingħad għaż-żmien qabel daħlet fis-seħħ dawk l-emendi.

37. Skond ir-relazzjoni teknika tal-Perit Tekniku Mario Cassar ippreżentata fis-7 ta' April, 2022 il-valur lokatizzju tal-fond fis-sena 2021 kien ta' €4,025.00

38. **Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern il-Qorti hi tal-fehma illi Kapitolu 69 kif ukoll l-emendi bl-Att X tal-2009 għall-Kapitolu 16 ħolqu fiż-żmien rilevanti indħil sproporzjonat fuq id-drittijet tar-rikorrenti peress illi hemm baħar x'jaqsam bejn il-kera perċepita jew perċepibbli skond il-liġi u l-potenzjal tal-kera li l-fond seta' jiġġenera lir-rikorrenti. Bil-konsegwenza li ġie leż id-dritt fundamentali tagħha kif sanċit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. B'dan illi tqis li seħħet leżjoni tad-dritt fundamentali tagħha sad-dħul fis-seħħ tal-emendi għall-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta introdotti bl-Att XXIV tal-2021.**

Ikkunsidrat

Rimedju: Kumpens

39. In vista tal-fatt li r-rikorrenti sofriet piż sproporzjonat meta ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kapitolu 69 kif applikabbli fiż-żmien rilevanti mingħajr kumpens ġust, hija għandha tingħata rimedju xieraq konsistenti f'kumpens.

40. Ir-rikorrenti akkwistat il-fond fl-intier tiegħu bis-saħħa ta' divizzjoni ppublikata fil-15 ta' Mejju 1997. Jingħad hekk fil-kuntratt ta' diviżżjoni: "il-kondividenti wirtu l-proprjeta' fuq diviza minghand zijithom Antonia Attard li mietet fit-12 ta' Novembru 1992. B'testment fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza tat-3 ta' Marzu 1983 hija nnominat lill-kondividenti bhala werrieta universali tagħha."

41. Min-naħa tagħha Antonia Attard kienet ġiet assenjata il-fond de quo in forza ta' kuntratt ta' divizzjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza tal-15 ta' Frar, 1985.

42. Minn dan isegwi illi l-ante kawża tar-rikorrenti kienet ġia sid il-fond fis-sena 1987 soġġett għall-kirja protetta meta daħal fis-seħħ Kapitolu 319. Tqis għalhekk illi r-rikorrenti, qua werrieta universali ta' Antonia Attard għandha l-

jedd li titlob bħala kumpens danni pekunjarji anke għaż-żmien minn qabel ma wirtet b'mod universali mingħand Antonia Attard.

43. Dwar il-perijodu rilevanti għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji ssir referenza għas-sentenza **Carmel Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** (Rik Kost 161/2019) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 fejn ġie ritenut 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."

44. Aktar riċenti, fil-każ fl-ismijiet **Erica Gollcher et vs. L-Avukat tal-Istat** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022, reġa' ġie mtenni illi:

> "26. Fir-rigward tal-argument illi d-danni akkordati huma eċċessivi, il-Qorti 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 proprjetà` 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-proprjetàrji, 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 l-atturi kienu ntitolati għal kumpens."[7]

45. Fid-dawl tal-ġurisprudenza appena ċitata li din il-Qorti taqbel magħha, tiddikjara illi għall-finijiet ta' likwidazzjoni tad-danni pekunjarji ser tieħu in konsiderazzjoni l-perijodu li jibda mill-1 ta' Mejju 1987, id-data tad-dħul fis-

[7] Ara wkoll **Nutar Pierre Cassar vs. Avukat tal-Istat** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju 2022.

seħħ tal-Kapitolu 319, sat-30 ta' Mejju 2021, lejliet id-dħul fis-seħħ ta' Artikolu 4A tal-Kap. 69.

46. Dwar il-quantum tad-danni pekunjarji, 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."

47. 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.

48. 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-1987 sa Jannar 2022 meta allura ġiet intavolata l-azzjoni odjerna u kien ġia daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021.

49. 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 (€)**
1987	315.33[8]	16.77[9]
1988	473.00	25.16
1989	473.00	25.16
1990	473.00	25.16
1991	473.00	25.16
1992	648.00	25.16
1993	648.00	25.16
1994	648.00	25.16
1995	648.00	25.16
1996	648.00	25.16
1997	888.00	25.16
1998	888.00	25.16
1999	888.00	25.16
2000	888.00	25.16
2001	888.00	25.16
2002	1,217.00	25.16
2003	1,217.00	25.16
2004	1,217.00	25.16

[8] €473/12 x 8 (Mejju sa Diċembru).

[9] €25.16/12 x 8.

2005	1,217.00	25.16
2006	1,217.00	25.16
2007	1,667.00	25.16
2008	1,667.00	25.16
2009	1,667.00	25.16
2010	1,667.00	185.00
2011	1,667.00	185.00
2012	2,284.00	185.00
2013	2,284.00	197.60
2014	2,284.00	197.60
2015	2,284.00	197.60
2016	2,284.00	203.14
2017	3,129.00	203.14
2018	3,129.00	203.14
2019	3,129.00	210.00
2020	3,129.00	210.00
2021	1,677.08[10]	87.50[11]
Total	**49,920.41**	**2,835.01**

50. Is-somma ta' €49,920.41 għandha l-ewwel tonqos bi 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, u għalhekk is-somma tinżel għal €34,944.29. Minn din is-somma jrid jonqos 20% peress li r-rikorrent ma taw l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami u għalhekk is-somma tinżel ulterjorment għal €27,955.43 li minnha finalment jrid jitnaqqas il-kera li attwalment ġiet imħallsa mill-intimat Stoner kif perċepibit skont il-liġi għall-istess perijodu u ċioe €2,835.01.

51. **Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' €25,120.42 li qed jiġu arrotondati għal ħamsa u għoxrin elf u mitejn ewro (€25,200).**

[10] €4025/12 x 5 (Jannar sa Mejju)

[11] €210/12 x 5.

52. 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."[12] F'dan il-każ jirriżulta li r-rikorenti saret is-sid uniku tal-fond fis-sena 1997. **Għaldaqstant il-Qorti qiegħda tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' tnax-il elf ewro (€12,000).**

Ikkunsidrat

Spejjeż tal-kawża

53. 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.

54. Fiċ-ċirkostanzi l-intimat Stoner m'għandu jbagħti 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-intimat Stoner konformament ma' dak hawn fuq deċiż,

1. **Tilqa' l-ewwel talba** u ssib li bit-tħaddim fir-rigward tar-rikorrenti tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif fis-seħħ mill-1997 sal-2021 u safejn taw il-jedd lill-intimat Dennis Stoner li jġeded il-kirja tal-fond 82, Triq il-Vitorja, Ħamrun, seħħ ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrenti kif imħares bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

[12] **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.

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

3. **Tillikwida** d-danni pekunjarji fis-somma ta' ħamsna u għoxrin elf u mitejn ewro (€25,200) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' tnax-il elf Ewro (€12,000);

4. **Tikkundanna** lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' sebgħa u tletin elf u mitejn Ewro (€37,200) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fuq likwidati.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat Avukat tal-Istat u bl-imghax legali millum sad-data tal-effettiv pagament.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
31 ta' Mejju 2023

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur