PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAS-26 TA' SETTEMBRU, 2023

Kawża Numru: 4K

Rik. Kost. 169/2021 RGM

John Falzon u Maria Assunta sive Sonia Falzon

vs.

Avukat tal-Istat

Francis Grixti u Dolores Grixti

Il-Qorti

1. Rat li b'rikors tas-17 ta' Marzu 2021 ir-rikorrenti fissru li huma sidien tal-fond 7, Sqaq San Ġwann, Ħal Kirkop liema proprjetà huma akkwistaw b'kuntratt tat-28 ta' Mejju 1987 fl-atti tan-Nutar Arthur Ebejer. Fissru li l-fond mertu tal-kawża ilu mikri lil Grixti u lill-antekawża għal dawn l-aħħar ħamsin sena bil-kera ta' Lm 50 fis-sena. Bis-saħħa tal-Att X tal-2009, il-kera bdiet togħla biex illum il-kirja hija ta' €203 fis-sena. Ippremettew li din il-kirja ġiet imġedda skont id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u dan bi preġudizzju

għad-drittijiet tagħhom stante li l-kirja mħallsa fis-sena, kif ristretta bil-liġi, ma tirriflettix il-valur reali tal-proprjetà fis-suq. Ippremettew li dan iwassal għal leżjoni tad-drittijiet tal-proprjetà tagħhom, għaldaqstant talbu lil din il-Qorti sabiex

> "i. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Francis u Dolores Grixti ghall-fond 7, Sqaq San Gwann, Hal Kirkop, 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 jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.
>
> ii. Tiddikjara u tiddeċiedi 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-Ligijiet 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-proprjeta in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.
>
> iii. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi.
>
> iv. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat 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-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni."

2. Rat ir-risposta tal-intimati Grixti ippreżentata fit-12 ta' Mejju 2021 fejn fiha ġie eċċepiet li huma ottemporaw ruħhom mal-liġijiet viġenti u għalhekk ma tista' tiġi attriwibwita l-ebda ħtija jew nuqqas da parti tagħhom. Eċċipew ukoll li m'humiex responsabbli għal xi allegati danni sofferti mir-rikorrenti.

3. Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat ippreżentat fid-19 ta' Mejju 2021 fejn eċċepixxa li r-rikorrenti jeħtiġilhom iġibu prova li (a) huma sidien tal-fond mertu tal-kawża, u (b)

l-fond huwa tassew soġġett għall-kirja taħt il-Kapitolu 69 u għandhom jindikaw d-data preċiża ta' meta ġiet konċessa l-kirja. Eċċipew ukoll li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sidien tal-proprjetà u stante li huma kienu jafu b'din il-kirja meta akkwistaw il-fond fl-1987. In oltre ingħad li m'għandux jittieħed kont tas-snin qabel l-1987 safejn l-ilment jolqot il-ksur tal-Konvenzjoni. Irrileva li l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u għandu diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Ingħad li bid-dħul fis-seħħ tal-emendi tal-2009, il-kirja togħla kull tliet snin b'mod proporzjonali u dan skont l-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16.

4. Rat li fis-seduta tas-26 ta' Mejju 2021 il-Qorti nominat lil Perit David Pace sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond mertu tal-kawża għall-perjodu mill-1 ta' Jannar 1987 sas-17 ta' Marzu 2021, (id-data tal-preżentata tar-rikors promotur) u dan f'intervalli ta' ħames snin.

5. Rat ir-rapport tal-Perit David Pace ppreżentat fit-12 ta' Lulju 2021 u maħluf fl-1 ta' Settembru 2021[1] kif korrett b'rapport addizzjonali tat-13 t'Awwissu 2021 u maħluf fit-13 t'Awwissu 2021[2].

6. Rat il-mistoqsijiet in eskussjoni magħmula mill-Avukat tal-Istat fl-1 t'Ottubru 2021[3]

7. Rat l-atti tal-kawża.

8. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ppreżentata fis-17 ta' Marzu 2023[4] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fit-18 t'April 2023[5]. Rat li l-inkwilini Grixti baqgħu ma ppreżentawx nota ta' sottomissjonijiet.

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

Ikkunsidrat;

---

[1] Fol 35 et seq tal-proċess.
[2] Fol 39 et seq tal-proċess.
[3] Fol 44 et seq tal-proċess.
[4] Fol 102 et seq tal-proċess
[5] Fol 118 et seq tal-proċess.

Titolu

10. L-ewwel inċiż tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat huwa fis-sens li r-rikorrenti jeħtiġilhom iġibu l-aħjar prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni.

11. Mar-rikors promotur ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-kuntratt t'akkwist magħmul quddiem in-Nutar Arthur Ebejer fit-28 ta' Mejju 1987. L-Avukat tal-Istat ma kontestax dan il-kuntratt. Pjuttost jiġi osservat li l-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet ġie sottomess li "mill-provi li jinsabu fl-atti tal-kawża, ġie pruvat b'mod sodisfaċenti li l-fond mertu ta' din il-kawża huwa tassew proprjetà tar-rikorrenti."[6]

Kirja protetta taħt il-Kapitolu 69

12. It-tieni inċiż tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat huwa fis-sens li r-rikorrenti jeħtiġilhom iġibu prova li turi li l-fond in kwistjoni huwa tassew suġġett għall-kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69.

13. Francis Grixti fix-xhieda tiegħu quddiem il-Qorti ikkonferma li ilu jirrisjedi fil-fond mertu tal-kawża minn tal-anqas ħamsin sena. L-Avukat tal-Istat ma ressaqx prova kuntrarja għal din id-dikjarazzjoni.

14. Il-Qorti tinnota li fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat fisser li "jidher li r-rikorrenti ġabu wkoll prova sodisfaċenti li l-fond ilu mikri lill-intimati minn qabel is-sena 1995 u għalhekk japplika d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta." [7]

15. Il-Qorti tqis ukoll li fin-nota ta' sottomissjonijiet l-intimat Avukat tal-Istat irtira l-ewwel eċċezzjoni u għalhekk il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-istess eċċezzjoni.

Ikkunsidrat;

---

[6] Fol 119 tal-proċess.
[7] *ibid.*

Mertu

16. Ir-rikorrenti ippremettew li fiż-żmien rilevanti kienu marbuta li jkomplu jġeddu l-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."

17. Fiż-żmien rilevanti, skont Kapitolu 69, il-Bord seta jagħti permess ta' ripreża 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 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."

18. 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."

19. Ir-rikorrenti jinsistu li b'dawn l-artikoli ma setgħux jawmentaw il-kera għar-rata li tirrifletti dak li l-fond kien iġib fis-suq liberu u lanqas setgħu jieħdu l-fond lura fi żmien raġonevoli bil-konsegwenza li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom sanċit taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Ikkunsidrat;

20. Għal kull buon fini il-Qorti tosserva li fi premessa 14, ir-rikorrenti għamlu referenza għall-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni. Dawn l-artikoli ma ġewx inklużi fit-talbiet u għalhekk il-Qorti ma hiex ser tikkonsidrhom fid-deċiżżjoni tagħha.

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

21. 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"

22. L-interpretazzjoni prevalenti għal din id-dispożizzjoni li llum tagħmel parti mil-liġi Maltija hi illi qiegħda tipproteġi lill-persuna fit-tgawdija ħielsa ta' ħwejjiġha li jinkludu l-possedimenti tagħha.

23. 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.

24. 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.

25. 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'soċjetà demokratika. Però 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.

26. 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-proporzjonalità fejn l-indħil għandu jiġi kontro bilanċjat minn kumpens xieraq. Jekk l-Istat jieħu bil-forza proprjetà għandu jħallas kumpens ġust tal-valur tagħha. Jekk l-Istat ma jieħux proprjetà bil-forza iżda jieħu minn idejn is-sid l-użu ta' dik il-proprjetà, 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 Protokoll tal-Konvenzjoni.

27. 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.”

28. Ir-rikorrenti ippremettew fir-rikors promotur li huma kienu qegħdin jirċievu l-ħlas ta’ €203 kera fis-sena liema somma hija manifestament baxxa wisq meta komparata mal-potenzjal li l-fond seta’ jiġġenera fiż-żmien rilevanti.

29. 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 partikolari 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-inkwilin u s-soċjetà in ġenerali.

30. 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.*”[8]

31. Għalhekk il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kapitolu 16 ma kinux biżżejjed sabiex jissodisfaw l-element ta’ proporzjonalità 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.

32. Rigward **Artikolu 4A tal-Kapitolu 69** introdott bl-Att XXIV tal-2021, dan l-artikolu jagħti l-possibilità lil kull persuna li qiegħda fl-istess sitwazzjoni tar-rikorrenti, li titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera jiffissa 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’

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

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.

33. Din il-Qorti tqis li Artikolu 4A jipprovdi rimedju lis-sidien. Il-Qrati ilhom perjodu twil jiddikjaraw li Kapitolu 69 qabel l-emendi tal-2021 kien leżiv tal-jedd konvenzjonali ta' sid il-kera. B'dan il-provvediment legali ġiet stabbilita proċedura għas-sid sabiex jitlob l-awment jew l-iżgumbrament tal-inkwilin a bażi ta' kriterji stabbiliti fl-istess artikolu.

34. Il-Qorti tosserva li r-rikorrenti irrikorrew għal dan ir-rimedju meta kontestwalment mal-kawża odjerna peress li resqu rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet John Falzon et vs. Francis Grixti et (Rik 983/2021) u b'sentenza tal-1 ta' Marzu 2023, il-Bord iffissa l-kera għal €5,500 fis-sena.

35. Għaldaqstant din il-Qorti hija sodisfatta li l-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021, qegħdin jilħqu bilanċ proporzjonat 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 għalkemm jista' jingħad li minn Ġunju tal-2021 ma jistax jitqies li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali però mhux l-istess jista' jingħad għaż-żmien antecedenti d-dħul fis-seħħ ta' dan l-artikolu.

36. Skond ir-relazzjoni teknika tal-Perit Tekniku David Pace ippreżentata fit-12 ta' Lulju 2021 kif korrett b'rapport addizzjonali tat-13 t'Awwissu 2021 il-valur lokatizzju tal-fond fis-sena 2021 kien ta' €5,625.

37. **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 indħil sproporzjonat fuq id-drittijet tar-rikorrenti peress illi hemm differenza kbira bejn il-kera perċepita jew perċepibbli skond il-liġi fiż-żmien rilevanti u l-potenzjal tal-kera li l-fond seta' jiġġenera lir-rikorrenti, bil-konsegwenza li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom kif sanċit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. B'dan illi tqis li seħħet leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom.**

Ikkunsidrat;

Il-Perijodu tal-Leżjoni Relevanti għal-Likwidazzjoni tad-Danni.

38. In vista tal-fatt li r-rikorrenti sofrew piż sproporzjonat meta ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kapitolu 69 kif applikabbli fiż-żmien rilevanti mingħajr kumpens ġust, huma għandhom jingħataw rimedju xieraq konsistenti f'kumpens.

39. Ir-rikorrenti akkwistaw il-fond b'titolu ta' rendita vitalizja fit-28 ta' Mejju 1987. L-iskop ta' riparazzjoni monetarja fl-isfond ta' ksur ta' dritt fundamentali tal-bniedem huwa illi l-leżjoni tiġi newtralizzata sa fejn possibbli billi t-telf finanzjarju reali li l-vittma tkun soffriet jitħallas mill-iStat. Ma hux konċepibbli illi wieħed jakkwista b'titolu oneruż fond soġġett għall-kirja protetta u minn dak il-mument jippretendi illi qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tiegħu. Sitwazzjoni simili ġiet trattata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Perit Ian Cutajar et. vs. Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat et** deċiża fis-6 ta' Ottubru 2020: "Is-sofferenza li sofrew l-atturi ma setgħetx kienet kbira, iktar u iktar meta kienu jafu li qegħdin jixtru fond soġġett għall-kirja antika bi prezz ferm favorevoli."

40. **Din il-Qorti għalhekk ser tqis illi għall-finijiet ta' likwidazzjoni tad-danni pekunjarji ser tieħu in konsiderazzjoni l-perijodu li jibda mill-1 ta' Jannar 1992 sat-30 ta' Mejju 2021, lejliet id-dħul fis-seħħ ta' Artikolu 4A tal-Kapitolu 69.**

41. 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."

42. Għaldaqstant skont il-linji gwida tal-QEDB sabiex jiġi ffissat kumpens pekunjarju 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.

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

Sena	**Stima tal-Perit annwali (€)**	**Kera mħallsa jew li kellha titħallas (€)**
1992	918	116.47
1993	918	116.47
1994	918	116.47
1995	918	116.47
1996	918	116.47
1997	1,500	116.47
1998	1,500	116.47
1999	1,500	116.47
2000	1,500	116.47
2001	1,500	116.47
2002	1,970	116.47
2003	1,970	116.47
2004	1,970	116.47
2005	1,970	116.47
2006	1,970	116.47

2007	4,190	116.47
2008	4,190	116.47
2009	4,190	116.47
2010	4,190	185.00
2011	4,190	185.00
2012	4,280	185.00
2013	4,280	197.58
2014	4,280	197.58
2015	4,280	197.58
2016	4,280	203.13
2017	5,440	203.13
2018	5,440	203.13
2019	5,440	209.64
2020	5,440	209.64
2021	2,343.75	87.35
Total	**88,393.75**	**4,360.18**

44. Is-somma ta' €**88,393.75** għandha l-ewwel tonqos bi 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, u għalhekk is-somma tinżel għal €61,875.62. Minn din is-somma jrid jonqos 20% peress li r-rikorrenti 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 €49,500.00 li minnha finalment jrid jitnaqqas il-kera li r-rikorrenti kienu jippreċepixxu kieku mxew skont il-liġi għall-istess perijodu u ċioe €4,360.18.

45. **Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' €45,139.82 li qed jiġu arrotondat għal ħamsa u erbgħin elf u mitejn ewro (€45,200).**

46. In kwantu għad-danni non-pekunjarji, il-Qorti qed tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' għaxart elef ewro (€10,000).

Spejjeż tal-kawża

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

48. Fiċ-ċirkostanzi l-intimati Grixti m'għandhom ibgħatu 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-intimati Grixti konformament ma' dak hawn fuq deċiż,

1. **Tilqa' l-ewwel talba**, tiddikjara li bit-tħaddim fir-rigward tar-rikorrenti tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta), tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll bl-Att X tal-2009 safejn taw jedd lill-intimati Grixti li jġeddu b'mod indefinit il-kirja tal-fond 7, Sqaq San Ġwann, Ħal Kirkop b'kera baxxa ħafna, seħħ ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrenti kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

2. **Tilqa' t-tieni talba** u 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. **Tilqa' t-tielet talba u tillikwida** d-danni pekunjarji fis-somma ta' ħamsa u erbgħin elf u tlett mitt ewro (€45,200) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' għaxart elef ewro (€10,000);

4. **Tilqa' r-raba' talba u tikkundanna** lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' ħamsa u ħamsin elf u mitejn ewro (€55,200) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fuq likwidati, bl-imgħax legali mil-lum sad-data tal-effettiv pagament.

Spejjeż a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
26 ta' Settembru, 2023

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur