PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAL-21 TA' NOVEMBRU, 2023

Kawża Numru: 3K

Rik. Kost. 328/2021 RGM

Mario Zahra

vs.

Avukat tal-Istat

Il-Qorti

1. Rat li b'rikors tal-14 ta' Mejju 2021 ir-rikorrent fisser li sa mis-sena 1975 huwa kien sid ta' nofs art li fuqha ġie mibni l-fond 110, Fl 1, Zahra Flats, Correa Street Ħal Qormi. Fl-1 ta' Frar 2018 saret diviżjoni biex b'hekk ir-rikorrent ġie assenjat dan l-imsemmi fond u sar għalhekk sid uniku tal-istess proprjetà. Dan il-fond kien jinkera lill-membri tal-familja Valletta li kienu jżommu l-fond b'kirja protetta taħt il-Kapitolu 69 bl-operat tal-Att X tal-2009 u l-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16. Ippremetta li din il-kirja baqgħet tiġi imġedda skont id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u dan bi preġudizzju għad-drittijiet tal-propjetarju stante li l-kirja mħallsa fis-sena, kif ristretta bil-liġi, ma kinitx tirrifletti l-valur reali tal-proprjetà fis-suq. Ippremetta li dan il-preġudizzju baqa' għaddej sakemm miet l-aħħar membru tal-familja Valletta u biex b'hekk ħa l-pussess tal-proprjetà. Ippremetta

li dan wassal għal leżjoni tad-drittijiet tal-proprjetà, għaldaqstant talab lil din il-Qorti sabiex,

1. "Tiddikjara illi għar-raġunijiet fuq spjegati, u għal dawk li se jirriżultaw fil-provi, illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, u kif ukoll fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

2. Tiddikjara konsegwentement illi, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 huma nulli u bla effett, erga omnes, jew inkella fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet.

3. Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;

4. Tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba t-telf ta' kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilu, u tillikwida l-kumpens/d-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, u tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas dik is-somma hekk likwidata;

5. Tagħti kull rimedju u/jew provvediment ieħor meħtieġ.

Bl-imgħax legali fejn applikabbli, bl-ispejjeż kontra l-intimati."

2. Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fil-11 ta' Ġunju 2021 fejn in linea preliminari eċċepixxa li r-rikorrent jeħtieġlu jġib prova li (a) tal-ftehim tal-kirja tal-fond mertu tal-kawża, (b) data preċiża ta' meta ġiet konċessa l-kirja u (ċ) prova li l-kirja kienet imħarsa bil-Kapitolu 69. Eċċepixxa wkoll li r-rikorrent ma jistax jilmenta dwar perjodu qabel ma huwa kellu titolu fuq il-proprjetà apparti li bejn it-30 t'Ottubru 1975 u l-1 ta' Frar 2018 ir-rikorrent kien biss komproprjetarju tal-fond in kwistjoni u għalhekk sat-18 ta' Marzu 2012 (id-data tal-mewt tal-aħħar inkwilin), jekk il-Qorti ssib ksur, kwalunkwe kumpens għandu jkun jirrifletti biss is-sehem indiviż li r-rikorrent kellu f'dak il-perjodu. L-Avukat tal-Istat fisser li l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali jista' jiġi kkunsidrat sad-data ta meta l-allegat leżjoni intemm u ċioe sat-18 ta' Marzu 2012. Fil-mertu eċċepixxa li l-Artikolu 37, ma jistax jiġi invokat fil-kuntest ta' allegat leżjoni abbażi tal-Kapitolu 69 in vista ta' dak dispost fl-

Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni, apparti li huwa improponibbli għaliex l-Artikolu 37 japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Fir-rigward tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ingħad li l-Istat għandu s-setgħa li jikkontrolla l-proprjetà skont iċ-ċirkostanzi u bżonnijiet soċio-ekonomiċi sabiex jiġi assigurat l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess kollettiv. Dwar l-isproporzjoni fil-kera, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li l-ammont tal-kera li kien jipperċepixxi ma kinitx kera sproporzjonata stante li l-paragun ma jistax isir mal-valur lokatizzju tal-proprjetà fis-suq ħieles. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li r-rikorrent kien diġà konsapevoli tar-reġim legali li jirregola l-kirjiert meta huwa kera l-fond lill-inkwilini passati. Fir-rigward tat-tieni talba, l-Avukat tal-Istat insistia li d-deċiżjoni ta' din il-Qorti tikkostitwixxi stat biss *inter partes* apparti li l-kirja intemmet fl-2012 u għalhekk m'hemmx lok għal dikjarazzjoni kif dedotta fl-imsemmi talba. Dwar l-imgħax ingħad li dan jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat. Ikkonkludi li jekk jinstab ksur, id-dikjarazzjoni għandha tkun limitata għal kif kienu d-dispożizzjonijiet u ċ-ċirkostanzi sas-sena 2012.

3. Rat li ġie nominat il-Perit Mario Axisa sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond mertu tal-kawża għall-perjodu mill-1 ta' Jannar 1974 sa Marzu 2012 u dan f'intervalli ta' ħames snin.

4. Rat ir-rapport tal-Perit Mario Axisa ppreżentat fis-26 t'April 2022 u maħluf fit-23 ta' Ġunju 2022.[1]

5. Rat il-mistoqsijiet in eskussjoni tal-Avukat tal-Istat ippreżentati fit-22 ta' Ġunju 2022[2] kif ukoll ir-risposti tal-Perit Axisa ppreżentati fit-3 ta' Frar 2023[3];

6. Rat l-atti kollha tal-kawża.

7. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent ippreżentata fil-31 ta' Mejju 2023[4] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fit-2 t'Awwissu 2023[5].

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

---

[1] Fol 45 et seq tal-proċess.
[2] Fol 41 et seq tal-proċess.
[3] Fol 92 et seq tal-proċess.
[4] Fol 96 et seq tal-proċess
[5] Fol 101 et seq tal-proċess.

Ikkunsidrat;

Eċċezzjonijiet preliminari

9. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrent għandu jġib prova tad-data preċiża meta ġiet konċessa l-kirja u li l-kirja kienet imħarsa bil-Kapitolu 69.

10. Għal din l-eċċezzjoni r-rikorrent ippreżenta fotokopja minn ktejjeb miżmum minnu tal-ħlasijiet li saru minn ċertu Tony Valletta għal kera ta' Razzett fejn San Bastjan.[6] Dan juri li l-kirja bdiet titħallas lir-rikorrent mill-11 t'April 1975. Għal Qorti din hija prova ċara tad-data minn meta bdiet il-kirja bejn Valletta u r-rikorrent. Dan juri wkoll li l-kirja bdiet qabel l-1995 u għalhekk kienet kirja mħarsa bil-Kapitolu 69.

11. Il-konsiderazzjonijiet ġustament magħmula mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Joseph Farrugia et vs. l-Avukat tal-Istat et** deċiża fit-22 ta' Ġunju 2023 m'humiex applikabbli għal każ odjern u dan stante li f'dik il-kawża intwera mill-aktar mod ċar mill-provi mressqa u kwotati fl-istess sentenza li l-kirja kienet bdiet wara s-sena 1995. Fil-każ odjern is-sitwazzjoni hija differenti u dan għaliex apparti li tressqet kopja tal-ktejjeb tal-kera miżmum mir-rikorrent kif ġia osservat, l-istess ma ġiex ikkontestat mill-Avukat tal-Istat u lanqas għamel kontro-eżami lir-rikorrent imqar dwar dan id-dokument ippreżentat minnu.

12. Għal dan il-għan, l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat qiegħda tiġi miċħuda.

Mertu

13. Ir-rikorrent ippremetta li fiż-żmien rilevanti huwa kien marbut li jkompli jġedded il-kirja u dan 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."

---

6 Fol 86 tal-proċess.

14. 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."

15. 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."

16. Ir-rikorrent jinsisti li b'dawn l-artikoli ma setax jawmenta l-kera għar-rata li tirrifletti dak li l-fond kien iġib fis-suq liberu bil-konsegwenza li ġie leż id-dritt fundamentali tiegħu sanċit taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Ikkunsidrat

Allegat leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

17. Ir-rikorrent qiegħed jitlob lil din il-Qorti issib fost oħrajn leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

18. L-Avukat tal-Istat laqa' għat-talbiet attriċi msejsa fuq l-Artikolu 37 billi eċċepixxa illi l-imsemmi artikolu 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.**

19. Din l-eċċezzjoni hi fondata għaliex Kapitolu 69 huwa mħares bl-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni.

20. 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."

21. In tema legali ssir referenza għas-sentenza **Anthony Muscat pro et noe vs. Elizabeth Farrugia et** 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.

22. 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 proprjetà` 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 proprjetà`. B'hekk hu imħares taħt l-art. 37 minkejja li s-sid ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjetà`.

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".[7]

23. Din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament u tqis illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 huma mħarsa bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jiġi invokat mill-atturi.

24. **Għalhekk it-talbiet attur in kwantu msejsa fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni qed jiġu miċħuda.**

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

25. 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-

[7] 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.

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"

26. 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.

27. 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.

28. 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.

29. 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.

30. 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.

31. 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-Kapitolu 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."

32. Il-Qorti Kostituzzjoni fis-sentenza **Patricia Curmi et vs. Miriam Pace et** deċiża fis-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.

33. 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]

34. Għalhekk il-Qorti tqis, a contrario ta' dak eċċepiet mill-intimat Avukat tal-Istat, 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.

35. Ir-rikorrent ippremetta fl-affiavit tiegħu li huwa kien jirċievi Lm 35 fis-sena, għalkemm mir-rendikont ippreżentat mal-istess affidavit juri li sas-sena 2003, l-inkwilin kien iħallas Lm30 fis-sena. Filwaqt li l-Perit nominat mill-Qorti stima l-valur lokatizzju fis-somma ta' €3,780 fis-sena 2012.

36. **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-rikorrent 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-rikorrent, bil-konsegwenza li ġie leż id-dritt fundamentali tiegħu kif sanċit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. B'dan illi tqis li seħħet leżjoni tad-dritt fundamentali tiegħu.**

Ikkunsidrat;

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

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

38. L-Avukat tal-Istat huwa korrett meta jgħid li l-Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni tal-kera li seta' jdaħħal ir-rikorrent qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kapitolu 319 u ċioe qabel is-sena 1987 u dan anke in linea mal-ġurisprudenza riċenti. Fost dawn insibu s-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet

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

Josephine Mifsud Saydon vs. L-Avukat tal-Istat et deċiża fit-30 ta' Marzu 2022 fejn ġie ritenut:

> "Il-Qorti tqis li huwa korrett l-argument tal-Avukat tal-Istat li l-ewwel Qorti kellha tikkalkula l-kumpens dovut lir-rikorrenti b'effett mit-30 ta' April 1987 u mhux mis-sena 1975. L-Artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi illi "[e]bda ksur...tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987...ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-Artikolu 4." Għalhekk l-Avukat tal-Istat għandu raġun li l-perjodu relevanti għall-finijiet ta' din il-kawża beda b'effett mit-30 ta' April 1987 u mhux mill-1975 kif ikkonsidrat l-ewwel Qorti."[9]

39. 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-seħħ tal-Kapitolu 319.

40. Dan il-perjodu jibqa' għaddej sat-28 ta' Frar 2012 u ċioe sa meta jidher li miet l-aħħar membru tal-familja Valletta. Din id-data ittieħdet miċ-ċertifikat tal-mewt ta' John Valletta ippreżentat mir-rikorrent mal-affidavit tiegħu.[10] Mal-affidavit tiegħu r-rikorrent ippreżenta għad ta' kontijiet tad-dawl u ilma li huma fuq isem Paul Valletta, però l-Qorti tinnota li dawn il-kontijiet kollha juru 'żero' (0) bħala n-numru ta' residenti fil-fond mertu tal-kawża. In oltre il-Qorti tinnota wkoll li fir-rikors promotur ġie premess li l-aħħar membru tal-familja Valletta miet fis-sena 2012 u għalhekk il-Qorti sejra tqis id-data tal-mewt ta' John Valletta, bħala l-aħħar data li baqa' jseħħ il-leżjoni ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll.

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

[9] 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.

[10] Fol 87 tal-proċess.

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 tiddetermina l-kumpens pekunjarji xieraq dovut lir-rikorrent skont il-linji gwida tal-QEDB adottati mill-Qorti Kostituzzjonali. Għal kull buon fini l-Qorti tispjega li hija sejra tqis li ġaladarba r-rendikont ġia msemmi aktar 'l fuq wera li sas-sena 2003 ir-rikorrent irċieva s-somma ta' Lm 30 fis-sena, sa dik is-sena l-Qorti sejra tieħu in konsiderazzjoni dak l-ammont. Għas-snin bejn 2004 u l-2009 il-Qorti sejra toqgħod fuq is-somma msemmija mir-rikorrent fl-affidavit tiegħu u ċioe l-kera ta' Lm 35. Il-Qorti tqis li ai termini tal-Artikolu 1531Ċ, mis-sena 2010 il-kera kellha tiġi awmentata għal €185, u għalhekk il-Qorti ser tqis dan l-ammont bħala il-kera li kienet perċepibbli fiż-żmien rilevanti.

44. Finalment il-Qorti sejra tqis ukoll li mis-sena 1976 sas-sena 2018, ir-rikorrent u martu kienu ko-proprjetarju ta' nofs indiviż u għalhekk kellhom jedd għal nofs il-kera perċepibbli u mhux għall-kera kollha. Dan ser jiġi rifless fil-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji dovuti lir-rikorrent.

45. Fl-1 ta' Frar 2018 ir-rikorrent u martu akkwistaw mingħand Carmelo Borg u martu n-nofs indiviż l-ieħor tal-fond mertu tal-kawża.

Sena	Stima tal-Perit annwali (€)	Kera mħallsa jew li kellha titħallas (€)
1987	600	69.88
1988	600	69.88
1989	840	69.88
1990	840	69.88
1991	840	69.88
1992	840	69.88
1993	840	69.88
1994	1,500	69.88
1995	1,500	69.88
1996	1,500	69.88
1997	1,500	69.88
1998	1,500	69.88
1999	2,040	69.88
2000	2,040	69.88
2001	2,040	69.88
2002	2,040	69.88
2003	2,040	69.88
2004	3,420	81.53
2005	3,420	81.53
2006	3,420	81.53
2007	3,420	81.53
2008	3,420	81.53
2009	3,540	81.53
2010	3,540	185.00
2011	3,540	185.00
2012	630[11]	30.83[12]
Total	**51,450**	**2,077.97**

46. Is-somma ta' €51,450 għandha l-ewwel tonqos bi 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, u għalhekk is-somma tinżel għal €36,015. Minn din is-somma jrid jonqos 20% peress li r-rikorrent ma ta l-ebda garanzija li l-fond

[11] €3,780 / 12 * 2 (Jannar u Frar).

[12] €185 / 12 * 2.

kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami u għalhekk is-somma tinżel ulterjorment għal €28,812 li minnha finalment jrid jitnaqqas il-kera perċepita jew perċepibbli skond il-liġi għall-istess perijodu u ċioe s-somma ta' €2.077.97 fuq kalkolata.

47. **Għaldaqstant id-danni pekunjarji b'mod globali huwa ta' €26,734.03. Ġaladarba r-rikorrent u martu kienu komproprjetarji ta' nofs indiviż tal-fond mis-sena 1975 sas-sena 2012 meta l-fond ġie vakat, il-Qorti sejra takkorda lir-rikorrent nofs id-danni pekunjarji likwidati, u cioe' s-somma ta' €13,367.02 li qed jiġu arrotondati għal tlettax-il elf tlett mija u sebgħin ewro (€13,370).**

48. In kwantu għad-danni non-pekunjarji, il-Qorti wara li ħadt kont taċ-ċirkostanzi tal-każ qiegħda **tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' ħamest elef ewro (€5,000)**.

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 konformament ma' dak hawn fuq deċiż,

1. **Tilqa' in parte** l-ewwel talba, tiddikjara li bit-tħaddim fir-rigward tar-rikorrent tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri (Kapitolu 69), tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 kif ukoll bl-Att X tal-2009 safejn taw jedd lill-familja Valletta jġeddu b'mod indefinit il-kirja tal-fond 110, Fl 1, Zahra Flats, Correa Street Ħal Qormi b'kera baxxa ħafna, seħħ ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrent kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea; u tiċħadha in kwantu msejsa fuq Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

2. **Tiċħad** it-tieni talba fejn qed jintalab dikjarazzjoni li l-liġijiet hemm ċitati huma nulli, stante li qed issib illi huwa t-tħaddim tagħhom fil-konfront tar-rikorrent li kisru fiż-żmien rilevanti l-jedd konvenzjonali tar-rikorrent;

3. **Tilqa'** r-raba' talba, 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;

4. **Tilqa'** t-tielet u l-ħames talba, tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' tlettax-il elf tlett mija u sebgħin ewro (€13,370) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' ħamest elef ewro (€5,000); u

5. **Tikkundanna** lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrent is-somma komplessiva ta' tmintax-il elf, tlett mija u sebgħin ewro (€18,370) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fuq likwidati, bl-imgħax legali millum sad-data tal-effettiv pagament.

Spejjeż a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
21 ta' Novembru, 2023

Deputat Reġistratur