PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Numru 8/2023 MS

Mark Fredrick Gollcher

Vs.

Avukat tal-Istat

Illum, 4 ta' Marzu, 2024

Kawża Numru:2K

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors preżentat mir-rikorrenti fid-9 ta' Jannar, 2023 li bih wara li ppremetta dan li ġej:

Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond **Breda, 44 Old College Street, Sliema** li kien mikri lil certu Walter Bishop minn April tal-elf disgha mija erbgha u sebghin (1974) sas-sitta (6) ta' Jannar tas-sena elfejn u disgha (2009) soggett ghal kirja ta' sebgha liri maltin u hamsin centezmu (Lm7.50) fis-sena hekk kif jirrizulta mill-ktieb tal-kera hawn anness u mmarkata **Dokument A**.

Illi ghandu jinghad illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond Breda, 44 Old College Street, Sliema ai termini ta' kuntratt ta' divizjoni datat 17 ta' Marzu 2002, fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino, li a bazi tal-istess, ir-rikorrenti gie assenjat porzjon hamsa, li fiha kien hemm kompriz il-fond in kwistjoni, anness u mmarkat **Dokument B.**

Illi r-rikorrenti akkwista din il-propjeta' mis-successjoni tal-mejjet zijuh Wilfred Gollcher.

Illi d-dikjarazzjoni causa mortis ta' Wilfred Gollcher, ossia tat-12 ta' Ottubru 1999, fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino hawn annessa u mmarkata **Dokument C** din il-propjeta giet debitament denunzjata lill-Kummissjaru tat-Taxxa interni, d-debita taxxa giet imhalsa.

Illi Wilfred Gollcher, kien akkwista l-propjeta' permezz ta' kuntratt ta' divizjoni datat 22 ta' Dicembru 1973, mil-wirt ta' Erik Gollcher fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino, fejn Wilfred Gollcher gie assenjat porzjon tnejn, liema porzjoni fih kien jikkomprendi l-fond il-kwistjoni, kuntratt anness u mmarkat **Dokument D**.

Illi permezz ta' kuntratt datat 1 ta' Frar 1948, fl-atti tan-Nutar Calleja Schembri William Gollcher assenja u trasferixxa favur Erik Gollcher id-dar 'Breda' Old College Street, Sliema soggett id-dirett dominju perpetwu ghal prezz ta' zewg xelini u sitt soldi anness u mmarkat **Dokument E**.

Illi nhar is-27 ta' Dicembru 1967, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino, id-dirett dominju perpetwu li kien impost fuq il-fond 44, Old College Street, Sliema, ghal prezz ta' zewg xelini u sitt soldi gie mifdi mill-Curia fil-konfront ta' James Gustaf Gollcher, Wilfred Karl Gollcher, u f'isem in-neputijiet minuri Peter-Anne, Mary Anne, u Erika ahwa Scott, ulied Helga Scott nee Gollcher li lahqet mietet qabel id-data ta' dan il-kuntratt, kuntratt anness u mmarkat **Dokument F**.

Illi l-imsemmi fond kien mikri lill-inkwilin Bishop, ghal kirja ta' Lm7.50 liema kirja hija wahda irrizorja u ma

setghatx tigi awmentata b'operazzjonin tal-ligijiet vigenti ossia l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta stante li l-fond in kwistjoni kien fond mhux dekontrollat kif jirrizulta mid-**Dokument G** hawn anness, u dan meta valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza tieghu ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqghux taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss darba kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, bl-ahhar awment li kien fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar.

Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilini stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi **Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Generali et deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph**

Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.

Illi gialadarba r-rikorrenti sofra minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b' Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita kif gie deciz f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.

Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta tieghu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108).

Illi l-anqas huwa gust u ekwu illi l-fond in kwistjoni ghandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-ligi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandhom jircievu, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta diversi drabi f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza "Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza "Fleri Soler et vs Malta", moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' "Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.

Illi b'sentenza deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et, fit-8 ta' Mejju 2019, din l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali gie kkundannat jhallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez kollha tal-kawza, u l-istess gie deciz fil-kawza Rikors Kostituzzjonali **Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.**

Illi fil-kawza **Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Generali et deciza finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali)** nhar il-21 ta' Novembru 2019 u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'cirkostanzi simili ghal dawk odjerni, izda fejn il-ksur lamentat sab l-origini tieghu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u b'hekk xorta wahda japplika l-istess insenjament ghall-kaz odjern, il-Qorti sahansitra laqghat t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti

kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.

Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi certament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed isofru lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom ta' proprjeta kif sanciti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess ghandha taghmel din l-Onorabbli Qorti u ghandha tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfacenti ghall-ksur lamentat.

Illi r-rikorrenti jippretendi illi huwa ghandu jircievi d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Ligi li huwa sofra tul iz-zmien, sal-prezentata tar-rikors odjern, b'riserva ghal kull azzjoni ohra biex jigu dikjarati wkoll ligijiet ohra li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

Illi huwa ghandu jircievi d-dannu kollu soffert miz-zmien imsemmi u dan skond sentenza deciza mill-Qorti Kostituzzjonali **Rikors Nru. 161/2019/1 fl-ismijiet SAMMUT CARMEL SIVE CHARLES vs DIMECH MARIA STELLA ET, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021** fejn gie deciz illi r-rikorrenti kienu dahlu fiz-zarbun tas-succeduti taghhom fit-titolu u kellhom dritt jitolbu d-danni mill-bidu tal-lezjoni sofferta.

Illi d-dannu kostituzzjonali li ghandu jircievi huwa mill-10 ta' Awwissu 1987 sas-sitta (6) ta' Jannar tas-sena elfejn u disgha (2009) li hija d-data sa' meta l-inkwilin kien qieghed jokkupa l-fond in kwistjoni, b'kera irrizorja.

l-istess rikorrenti għadda biex talab lil din il-qorti, previa kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, jogħġobha:

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-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti kienu taw lill-inkwilin dritt ta' rilokazzjoni indefinita ghall-fond Breda, 44 Old College Street, Sliema 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-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti

ghandu jinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fic-cirkostanzi.

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-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.

Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi.

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

2. Rat ir-risposta imressqa mill-intimat Avukat tal-Istat fl-20 ta' Jannar 2023[1], li biha ġie eċċepit:

1. Illi in linea preliminari r-rikorrenti iridu jġibu prova:
a. tat-titolu li għandhom fuq il-fond Breda, 44 Old College Street, Sliema u
b. tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq hija soġġetta għall-kirja li hija regolata bil-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;**

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** peress li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;

3. Illi magħdud ma' dan, ir-rikorrenti lanqas ma jistgħu jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom mingħajr ma jittieħed in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalita' tiegħu skont il-liġi in vigore llum il-ġurnata, u li għalhekk dak li minnu qed jilmentaw ir-rikorrent irid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru permezz tal-Att XXIV tal-2021.

---

[1] A folio 80.

4. Illi f'dan il-kuntest, għandu jingħad illi qabel wieħed jistitwixi proċeduri bħal dawk odjerni, wieħed għandu qabel xejn jeżawrixxi kwalunkwe rimedju ordinarju, liema rimedju effettiv llum il-ġurnata jeżisti ai termini tal-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021;

5. Illi magħdud ma' dan, u ta' importanza kbira, jiġi eċċepit li permezz tal-emendi riċenti tal-2021 (bl-Att XXIV tal-2021) ġie introdott l-artikolu 4A fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Issa r-rikorrent ma jistgħax jilmenta aktar dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax tgħola b'mod proporzjonat, liema emendi ċertament jipprovdu għal rimedju xieraq u effettiv. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, ir-rikorrent jista' jitlob lill-Bord li jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fuq is-suq miftuħ tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Tali żieda żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej, u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku – bħal ma wara kollox huwa fil-każ odjern. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sid bħar-rikorrent jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux protezzjoni mill-Istat;

6. Illi konsegwentement, u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimat qiegħed jokkupa l-fond in mertu bis-saħħa tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi sabiex issib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, għaliex ir-rikorrent illum għandu speranza li jikseb kemm pussess effettiv u kif ukoll redditu reali. Għall-istess raġunijiet, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tgħaddi sabiex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi dikjarat li l-intimat ma jistax jistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif proprju qiegħed jitlob ir-rikorrent fil-ħames talba tiegħu.

7. Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

8. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissustixxi biss bejn it-30 ta' April, 1987 sal-31 ta' Mejju, 2021 u cioè mid-data stabbilita fl-artikolu 7 tal-Kap. 319

tal-Liġijiet ta' Malta sal-aħħar data qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021;

9. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

3. Rat ix-xiehda prodotta kif ukoll id-dokumenti eżebiti, flimkien mal-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

4. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti;

5. Rat li l-kawża tħalliet għal-lum għall-prolazzjoni tas-sentenza;

Ikkunsidrat:

6. Illi din hija kawża li permezz tagħha r-rikorrent qed jilmenta li ġie leż il-jedd fondamentali tiegħu għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tiegħu bl-operazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (minn issa 'l quddiem imsejħa "l-Ordinanza") u tal-Att X tal-2009.

7. Ir-rikorrenti jgħid li huwa kiseb il-fond bin-numru erbgħa u erbgħin (44) u magħruf bl-isem "Breda" f'Old College Street fi Sliema bis-saħħa ta' kuntratt ta' diviżjoni pubblikat fis-17 ta' Marzu 2002 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino[2]. B'dan il-kuntratt ta' diviżjoni kien qed jinqasam il-wirt devolut fuq ir-rikorrenti u oħrajn wara l-mewt ta' zijuh Wilfred Gollcher. Jirriżulta li l-fond meritu tal-kawża kien debitament denunzjat bħala parti mill-patrimonju ta' Wilfred Gollcher u t-taxxa relattiva kienet imħallsa[3]. Ir-rikorrenti ressaq ukoll prova li Wilfred Gollcher kien kiseb din l-istess proprjetà b'wirt mingħand Erik Gollcher, u li din l-istess proprjetà kienet waħda mill-proprjetajiet assenjati lilu bis-saħħa tal-kuntratt ta' diviżjoni riċevut min-Nutar Paul Pullicino fit-22

[2] Kopja eżebita a folio 17.
[3] Ara l-att pubbliku riċevut min-Nutar Pubbliku Paul Pullicino fit-12 t'Ottubru 1999 a folio 28.

ta' Diċembru 1973[4]. Min-naħa tiegħu, Erik Gollcher kiseb dan il-fond mingħand William Gollcher b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Eduardo Calleja Schembri fl-1 ta' Frar 1948[5], soġġett għall-kanoni annwu u perpetwu ta' żewġ xelini u sitt soldi. Ulied Erik Gollcher jidher li akkwistaw id-dirett dominju perpetwu fuq dan il-fond b'kuntratt pubblikat b'kuntratt tas-27 ta' Diċembru 1967 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino[6], u b'hekk id-dirett dominju ġie kkonsolidat mal-utile dominju fil-werrieta ta' Erik Gollcher. Dan il-fond ma kienx dekontrollat[7].

8. Ir-rikorrenti ressaq provi wkoll biex juri li dan il-fond kien mikri lil Bishop bil-kera ta' Lm7.50, jew €17.47, kull tliet xhur[8]. Ġiet preżentata dikjarazzjoni maħlufa konġuntivament minn Ronald Bowman, Edwige Jones u Mary sive Marion Cilia, li spjegaw li huma jiġu wlied Muriel Bowman, li min-naħa tagħha kienet bint Walter Bishop. Huma ddikjaraw bil-ġurament tagħhom li l-aħħar kera mħallsa minn ommhom tħallset lir-rikorrent fit-30 ta' Settembru 2008, u kienet tkopri l-kera għall-perjodu mis-7 t'Ottubru 2008 sas-6 ta' Jannar 2009. Fl-ewwel kwart tas-sena 2009, iċ-ċwievet u l-pussess tal-fond ġew ritornati lura lir-rikorrent, jiddikjaraw dawn ix-xhieda[9]. Ir-rikorrent, fir-rikors li bih ippromwova dawn il-proċeduri, fil-fatt niżżel li qed jippretendi mill-intimat kumpens b'effett mill-10 t'Awwissu 1987 sas-6 ta' Jannar 2009, li huwa jindika bħala data li fiha ntemmet l-okkupazzjoni tal-fond mill-inkwilin. Dan għad illi l-iskrittura li biha ġew ritornati ċ-ċwievet tal-fond lilu hija datata 11 ta' Mejju 2009[10].

9. Fil-proċess jinsabu eżebiti riċevuti[11] li jindikaw il-ħlas tas-somma ta' Lm7.50 għal perjodi ta' tliet xhur b'riferenza għall-fond 44, Old College Street, St Julians. Fuq dawn id-dokumenti hemm indikat li l-inkwilin huma "The Heirs of Mr W Bishop". L-eqdem riċevuta eżebita jidher li hija dik li tirreferi għall-perjodu li jibda fis-7 ta' Lulju 1977 u jispiċċa fis-6 t'Ottubru 1977[12]. L-irċevuta li tirreferi għall-perjodu li jibda fis-7 ta' Lulju

[4] Kopja eżebita a folio 34.
[5] Kopja eżebita a folio 60.
[6] Kopja eżebita a folio 75.
[7] Ara ċ-ċertifikat eżebit a folio 78.
[8] Ara d-dokument eżebit minn folio 9 sa 16, anki jekk fl-affidavit tiegħu, il-kliem u n-numri msemmija mir-rikorrent bħala ċ-ċifri tal-kera mħallsa fuq il-fond ma jaqblux.
[9] Ara folio 87.
[10] Kopja ta' din l-iskrittura hija eżebita bħala Dok MFG2.
[11] Dawn ir-riċevuti però mhux fiskali, minkejja dak li jingħad fuq in-nota tar-rikorrenti a folio 91.
[12] Ara folio 92.

2002 u jispiċċa fis-6 t'Ottubru 2002 mbagħad tindika l-inkwilin bħala "Mrs Muriel Bowman"[13]. Fl-irċevuti kollha hemm indikati l-ittri "W/P", li juru li l-kera kienet qed tiġi riċevuta bla preġudizzju. L-aħħar riċevuta eżebita taqbel maż-żmien indikat bħala t-tmiem tal-kirja[14]. Jidher ukoll li sa dak l-istess żmien, l-utilitajiet tal-elettriku u tal-ilma kienu għadhom f'isem Muriel Bowman[15]. Muriel Bowman mietet fit-2 t'Ottubru 2008[16].

10. Ġie prodott biex jixhed ukoll rappreżentant tal-Uffiċċju Elettorali[17], u mix-xiehda tiegħu jirriżulta li l-konjuġi Bowman kienu reġistrati fuq l-indirizz tal-fond mertu tal-kawża għas-snin 1974 sa 1978. Mis-sena 1979 sa 2002, baqgħet reġistrata fuq dan l-indirizz Muriel Bowman, u żdied magħha għas-sena 1998 biss ċertu Lanouar Bounab. Għas-snin 2003 sa 2010, ma jidher li kien reġistrat ħadd fuq dan l-indirizz[18].

11. Illi fil-mori tal-kawża ġie wkoll nominat bħala perit tekniku l-Arkitett u Inġinier Ċivili Michael Lanfranco, biex jagħti l-fehmiet tiegħu dwar il-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża mis-sena 1987 sas-sena 2009, b'intervalli ta' ħames snin bejn kull valutazzjoni[19]. Il-perit tekniku, wara li espona l-konsiderazzjonijiet li bis-saħħa tagħhom wasal għall-fehmiet tiegħu, ikkonkluda illi l-valur lokatizju tal-fond meritu tal-kawża fis-sena 1987 kien ta' €790 fis-sena; fis-sena 1992 kien ta' €1,299 fis-sena; fis-sena 1997 kien ta' €2,321 fis-sena; fis-sena 2002 kien ta' €2,960 fis-sena; fis-sena 2007 kien ta' €5,335 u fis-sena 2009 kien ta' €5,400 fis-sena. Il-perit tekniku la ġie eskuss, u lanqas ma ntalbet il-ħatra ta' periti addizzjonali.

12. Illi hekk esposti r-riżultanzi fattwali rikavati mill-atti proċesswali, jmiss issa li din il-qorti tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha dwar l-istess riżultanzi.

Ikkunsidrat:

---

[13] Ara folio 191.
[14] Ara folio 216.
[15] Ara d-dokumenti eżebiti bħala Dok MFG3 u Dok MFG4.
[16] Ara l-estratt mill-att tal-mewt tagħha eżebit bħala Dok MFG1.
[17] Ara x-xiehda ta' Savio Borg li hija nserita a folio 229.
[18] Ara d-dokument eżebit minn folio 230 sa 231.
[19] Ir-rapport peritali huwa inserit a folio 354.

13. Illi l-qorti tosserva li ġie ampjament ippruvat li r-rikorrenti huwa s-sid tal-proprjetà mertu tal-kawża. Kif ir-rikorrenti, u l-awturi tiegħu fit-titolu, akkwistaw it-titolu tagħhom ġie ippruvat ċertament sal-grad meħtieġ f'azzjoni ta' din ix-xorta. Għalhekk din il-qorti hija sodisfatta li r-rikorrenti wera li huwa kellu għaż-żmien rilevanti "possediment" anki fit-termini tal-Konvenzjoni Ewropea.

14. Illi din il-qorti wkoll jidhrilha li, abbażi tal-provi prodotti f'din il-kawża u mhux kontradetti, jirriżulta sodisfaċentement ippruvat illi l-fond mertu tal-kawża kien mikri, u ilu żmien mikri, lill-werrieta ta' Bishop, kompriża Muriel Bowman, li baqgħet tokkupa l-fond b'titolu ta' kera sakemm mietet f'Ottubru tas-sena 2008.

15. Illi issa hija ġurisprudenza kopjuża dik li tqis li dawk il-liġijiet li jipprovdu għall-impożizzjoni ta' relazzjoni lokatizja fuq sidien ta' fondi urbani hija liġi li tfittex li tilħaq skop soċjali fl-interess ġenerali, u li għalhekk minnha nnifisha m'hijiex leżiva tal-jeddijiet fondamentali tal-istess sidien, li huma b'hekk imġiegħla li jkunu lokaturi ta' ħwejjiġhom. Kif osservat issa diversi drabi, l-iskop soċjali li l-leġiżlazzjoni mpunjata f'din il-kawża tippersegwixxi għandu jitqies bħala skop fl-interess pubbliku li jilleġittima l-istess leġiżlazzjoni. Madanakollu, fit-twettiq ta' leġiżlazzjoni bħal din, id-dmir tal-Istat ma jieqafx hemm. Ġie miktub li:

> The Court has broken down Article 1 of the First Protocol into its component parts and has gradually established the relationship between them. Its language has become familiar by frequent repitition. In Sporrong and Lönnroth v Sweden, the Court stated:
>
> [This provision] comprises three distinct rules. The first rule, which is of a general nature enounces the principle of peaceful enjoyment of property; it is set out in the first sentence of the first paragraph. The second rule covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; it appears in the second sentence of the first paragraph. The third rule recognises that the [contracting] states are entitled, amongst other things, to control the use of property in accordance with the general interest, by enforcing such laws as they deem necessary for the purpose; it is contained in the second paragraph.
>
> In James v UK, the Court explained the relationship between the three sentences:

> The three rules are not 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.[20]

16. Illi fejn jiġi stabbilit li l-interferenza fit-tgawdija tal-possediment kellha bażi legali u leġittima, irid imbagħad jiġi mistħarreġ jekk dik l-interferenza tirrispettax bilanċ xieraq u ġust bejn il-ħtigiet tal-interess ġenerali tal-komunità u r-rekwiżiti dwar il-protezzjoni tad-drittijiet tal-individwu. F'dan is-sens huwa spjegat li: «… *the Court assesses the proportionality of the contested measure by determining whether 'a fair balance' has been struck between the interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. This means, in particular, that:* there must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measure depriving a person of his possessions[21]. *Under this head, the Court may examine whether 'an individual and excessive burden' has been imposed on the individual. Where this is the case, there appears to be a strong presumption of a lack of proportionality, which can be refuted only if adequate remedies and procedural safeguards have been available*»[22].

17. Illi huwa proprju f'dan ir-rispett li l-Istat, kif rappreżentat mill-intimat Avukat tal-Istat, falla.

18. Illi l-artikolu 3 tal-Ordinanza kien ineħħi lis-sidien ta' fondi mikrija l-fakultà li jagħżlu li ma jġeddux il-kirja jew li jbiddlu l-kondizzjonijiet tal-kirja jekk mhux bil-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera. Imbagħad l-artikoli 4 u 9 tal-istess Ordinanza kienu jipprovdi b'mod tassattiv iċ-ċirkostanzi li taħthom l-imsemmi Bord seta' jagħti l-permess għall-bdil fil-kondizzjonijiet tal-kirja jew għar-ripreża fil-pussess tal-fond mikri. Dawn id-dispożizzjonijiet għalhekk kienu jimponu r-rilokazzjoni forzata tal-

---

[20] Ara ***Harris, O'Boyle and Warbrick***, Law of the European Convention of Human Rights, 2nd edition, pġa. 666.
[21] See judgment of 21 February 1986, *James and Others*, A.98, p.34; judgment of 8 July 1986, *Lithgow and Others*, A.102, p. 50; judgment of 9 December 1994, *Holy Monasteries*, A.301-A, p. 34; judgment of 20 November 1995, *Pressos Compania Naviera S.A. and Others,* A.332, p.21.
[22] ***Van Dijk & Van Hoof***, Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (Third Edition), §13.4.2.

fond fuq is-sidien lokaturi. Rilokazzjoni forzata li però kienet tfittex għan soċjali u għalhekk m'hijiex, min-natura tagħha nnifisha, illeġittima jew bla ġustifikazzjoni.

19. Illi n-nuqqas tal-leġiżlazzjoni mpunjata jinsab però fil-fatt li għal żmien twil ma kien maħsub jew provdut ebda metodu li permezz tiegħu is-sid tal-fond mikri seta' jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet lokatizji li tkun tirrifletti ż-żieda konsiderevoli fil-valur tal-fond u fl-ammont tal-kera li dak il-fond seta' jġib kieku mikri fis-suq ħieles, bħal ma ġie eventwalment provdut bis-saħħa tal-emendi mwettqa bl-Att XXIV tal-2021.

20. Il-provi li hemm fl-atti juru li kien hemm diskrepanza notevoli bejn il-kera li kienet qed titħallas effettivament mill-inkwilini u dik li, skont il-perizja teknika estiża f'dawn l-atti, seta' ipprokura l-fond in kwistjoni kieku nkera fis-suq miftuħ. Kif is-snin bdew igerbu u l-kera pagabbli mill-inkwilini baqgħet l-istess, il-valur tal-fond in kwistjoni żdied u baqa' jiżdied b'mod konsiderevoli, u hekk ukoll żdied b'mod konsiderevoli l-valur lokatizju tal-istess fond. Il-provi għalhekk juru li r-rikorrent, bħala sid il-fond in kwistjoni, ġie deprivat mit-tgawdija sħiħa ta' ħwejġu u minflok, sabiex l-Istat jilħaq l-iskop soċjali leġittimu li jipprovdi akkomodazzjoni residenzjali lill-inkwilini, tqiegħed piż sproporzjonat fuq ir-rikorrenti billi d-deprivazzjoni relattiva ma saritx versu ħlas ta' kumpens li jista' remotament jitqies adekwat. Dan partikolarment meta wieħed iqabbel il-kera effettivament imħallsa mal-valuri indikati fil-perizja teknika eżegwita fuq ordni ta' din il-qorti.

21. Dan kollu jfisser allura li d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, diġà msemmija fil-paragrafi preċedenti ta' din is-sentenza, sa fejn kienu jagħtu lill-inkwilini tal-fond in kwistjoni l-fakultà li, kemm-il darba ma jirriżultawx iċ-ċirkostanzi tassattivament provduti fl-artikolu 9, ikomplu jokkupaw dak il-fond b'titolu ta' lokazzjoni minkejja r-rieda tas-sid, għalkemm ma humiex *ut sic* leżivi fil-konfront tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti, jwasslu komunkwe għall-vjolazzjoni ta' dawk il-jeddijiet minħabba l-fatt li l-leġiżlatur naqas milli jipprovdi mekkaniżmu li permezz tiegħu isseħħ reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja li tkun b'xi mod radikata fuq il-valur tal-fond innifsu. Id-dritt tas-sid li jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja skont l-artikolu 4 tal-Ordinanza qabel ġie emendat bl-Att XXIV tal-2021 kien kompletament distakkat mill-valur tal-fond innifsu. Għalhekk l-imsemmija dispożizzjonijiet tal-Ordinanza b'ebda mod ma jistgħu jitqiesu li jagħtu lir-rikorrent rimedju biex jirċievi l-kumpens adekwat li

jintroduċi l-element ta' proporzjonalità fil-piż li l-leġiżlazzjoni impunjata tqiegħed fuq is-sid tal-fond.

22. Minkejja li fir-rikors promotur, ir-rikorrent jilmenta wkoll mid-dispożizzjonijiet eventwalment introdotti fil-Kodiċi Ċivili permezz tal-Att X tal-2009, fil-verità dawn id-dispożizzjoni daħlu fis-seħħ meta l-kirja tal-fond kienet ġjà ntemmet, u għalhekk huma rrilevanti għaliex dawk id-dispożizzjonijiet qatt ma sabu applikazzjoni għar-relazzjoni lokatizja mposta fuq ir-rikorrenti permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza.

23. Għalhekk din il-qorti ssib li tassew kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

24. Ir-rikorrenti qed jippretendi li din il-qorti ssib vjolazzjoni ta' dawn il-jeddijiet tiegħu b'effett mill-10 t'Awwissu 1987, għad illi huwa jgħid li akkwista l-fond in kwistjoni b'kuntratt ta' diviżjoni tas-17 ta' Marzu, 2002. B'dan il-kuntratt, saret diviżjoni ta' attiv li ppervjena lill-kondividendi bis-saħħa tas-suċċessjoni ta' zijuhom Wilfred Gollcher. Mill-kontenut tal-istess kuntratt, jirriżulta li Wilfred Gollcher miet fit-22 t'Ottubru 1998[23]. Minn din l-eredità, ir-rikorrent kellu settima parti ndiviża, u jidher li wara dan il-kuntratt kien fadal sostanzi oħra mill-istess eredità li baqgħu indiviżi bejn l-istess kondividendi[24].

25. Il-Qrati ġjà esprimew ruħhom fuq il-jedd tal-werrieta universali li jippretendu li jirċievu l-kumpens dovut għall-vjolazzjoni bħal dik riskontrata f'din is-sentenza anki għaż-żmien li matulu kien sid l-awtur fit-titolu tagħhom[25]. Fid-deċiżjoni ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs. Avukat tal-Istat et***[26], ġie osservat li:

> …il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-

[23] Ara folio 26.
[24] Ibidem.
[25] Ara per eżempju d-deċiżjonijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26/5/2021) u ***John Mary Buttigieg et vs. L-Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26/1/2022).
[26] Qorti Kostituzzjonali, 4/5/2022.

> Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom

26. Tqum għalhekk il-kwistjoni jekk ir-rikorrenti għandux il-jedd jippretendi l-kumpens sħiħ li kien imiss lill-awtur tiegħu, la darba huwa werriet universali biss in kwantu għas-sehem ta' settima ($^{1}/_{7}$) parti ndiviża.

27. Kif osservat fid-deċiżjoni diġà ċitata, id-dritt tas-suċċessur li jitlob il-kumpens li jmiss għaż-żmien li fih il-fond kien għadu jappartjeni lill-awtur tiegħu huwa marbut mal-fatt ġuridiku li, minħabba l-leżjoni mġarrba mill-istess awtur fit-titolu, l-patrimonju li miss lis-suċċessur huwa anqas milli kien ikun kieku dik il-vjolazzjoni ma seħħitx. Kif spjegat mill-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni ***Godwin Montanaro et vs. Avukat Ġenerali et*** (25/1/2023):

> Huwa biss il-kumpens non-pekunjarju li ma jintiritx. Telf pekunarju jintiret. Dan għaliex bħala suċċessuri universali, il-werrieta jġarrbu d-danni direttament meta l-patrimonju li jirtu jkun anqas milli kien ikun li kieku dak il-patrimonju ma ġarrabx dawk id-danni. Ir-rikorrenti wirtu mhux tant id-dritt fundamentali tal-awturi fit-titolu tagħhom, iżda d-danni patrimonjali billi l-patrimonju li wirtu kien anqas milli kien ikun li kieku f'dak il-patrimonju daħlet il-kera b'rata kummerċjali flok b'rata kontrollata.

28. L-effetti tal-qsim tal-wirt huma bosta – ewlenin fost dawk l-effetti huma dawk maħsuba fl-artikolu 946 tal-Kodiċi Ċivili, li jipprovdi li: «*Kull wieħed mill-werrieta hu magħdud suċċessur waħdu u dirett fil-beni kollha li jagħmlu s-sehem tiegħu, jew li messu lilu b'liċitazzjoni, u jitqies li qatt ma kellu l-proprjetà tal-beni l-oħra tal-wirt*». L-effetti ta' din id-dispożizzjoni huma allura li r-rikorrent, meta ġie assenjat il-fond in kwistjoni bil-kuntratt ta' diviżjoni tal-2002, kellu jitqies bħala suċċessur waħdu u dirett ta' dak il-

fond, filwaqt li l-werrieta l-oħra jitqiesu li qatt ma kienu proprjetarji ta' dan il-fond[27]. Din il-finzjoni legali allura ġġib il-konklużjoni li, la seħħet il-qasma, ir-rikorrent għandu jitqies – sa fejn jirrigwarda l-fond in kwistjoni – bħala uniku werriet, u bħala tali għandu għalhekk il-jedd li jeżiġi l-kumpens dovut b'konsegwenza tal-impożizzjoni ta' kirja protetta fuq l-istess fond. Dan l-istess raġunament jidher li anima d-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Montanaro et vs. Avukat Ġenerali et*** (fuq ċitata)[28], kif ukoll fid-deċiżjoni ***Andrea Stellato vs. Avukat tal-Istat et*** (31/5/2023)[29].

29. Għalhekk, la b'effett tal-artikolu 946 tal-Kodiċi Ċivili r-rikorrent huwa meqjus suċċessur waħdu tal-fond in kwistjoni, filwaqt li l-werrieta l-oħra għandhom jitqiesu li qatt ma kienu proprjetarji tiegħu, din il-qorti tasal għall-konklużjoni li ż-żmien li għalih ir-rikorrenti jistħoqqlu jirċievi kumpens jibda fl-10 t'Awwissu 1987, kif mitlub minnu. Dan iż-żmien baqa' għaddej sat-2 t'Ottubru 2008, u ċjoè meta mietet l-inkwilina Bowman. Iż-żmien li għadda wara t-2 t'Ottubru 2008 ma jistax jitqies li għadda bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, u jekk kien hemm dewmien fir-ritorn tal-fond mikri lil sidu, dan in-nuqqas kien min-naħa tal-werrieta tal-inkwilina, u mhux min-naħa tal-Istat.

30. Jonqos biss għalhekk li jiġi likwidat kumpens sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjonijiet kkonstatati f'din is-sentenza.

31. Illi llum hija ġurisprudenza assodata dik li tistabbilixxi kif għandhom jiġu kalkolati d-danni pekunjarji f'każijiet bħal dak odjern. Issir riferenza għad-deċiżjoni ***Erika Gollcher et vs. L-Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26/1/2022), kif ukoll għad-deċiżjonijiet ***John Mary Buttigieg et vs. L-Avukat Ġenerali et*** *u* ***Jeremy Cauchi et vs. Avukat Ġenerali et***, ilkoll mogħtija mill-istess Qorti Kostituzzjonali fl-istess jum, fejn intqal:

[27] Ġie wkoll deċiż li l-effetti ta' din id-dispożizzjoni japplikaw ukoll għall-krediti eżistenti favur l-eredità (viz. ***Maria Stella Hili et vs. Carmelo Cilia***, Prim'Awla, 1/2/1957 – Kollezz. Vol.XLI.ii.872).

[28] «*Għalhekk meta fil-31 ta' Lulju, 2018, sar il-kuntratt ta' qsim tal-ġid ta' Marianna u Alfredo Francica u r-rikorrenti ġew assenjati l-fond oġġett tal-kawża, bħala werrieta ta' Guglielmo u Antonio Montanaro huma meqjusa bħala s-suċċessuri diretti f'dawk il-beni li jagħmlu s-sehem tagħhom (Art. 946 tal-Kodiċi Ċivili). Għalhekk il-werrieta, bl-eċċezzjoni li ser jingħad hawn taħt, għandhom jedd għall-kumpens sħiħ mid-data tal-mewt tal-awturi tagħhom…*».

[29] Fil-paragrafu numru ħmistax ta' din is-sentenza, il-Qorti Kostituzzjonali jidher li għamlet distinzjoni bejn l-akkwist ta' ishma indiviżi oħrajn fl-istess fond b'titolu ta' aljenazzjoni u mhux b'diviżjoni.

> 27. Il-Qorti tkompli billi tosserva illi llum 'il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi 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-atturi 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-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati millperit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

32. Illi kif rajna, l-ammont perċepibbli f'kera skont il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni kien stmat mill-perit tekniku nominat f'din il-kawża kif ġej:

Sena	**Ammont**
1987[30]	€329.15
1988-1991	€3,160
1992-1996	€6,495
1997-2001	€11,605
2002-2006	€14,800
2007	€5,335
2008[31]	€4,001.31
TOTAL:	€45,725.46

33. Illi mill-ammont totali ta' €45,725.46, l-ewwel irid isir tnaqqis ta' 30% mbagħad tnaqqis ulterjuri ta' 20% fuq l-ammont riżultanti, għar-raġunijiet spjegati fid-deċiżjonijiet ċitati. Dan it-tnaqqis iġib is-somma ta' €25,606.26.

34. Illi minn din is-somma mbagħad irid isir tnaqqis finali daqs l-ammont ta' kera effettivament imdaħħal mir-rikorrenti. Mill-provi eżebiti, jirriżulta li l-ammont imdaħħal mir-rikorrenti kien jammonta għal €17.47 kull tliet xhur, u ċjoè €5.82 kull xahar. Mill-10 t'Awwissu 1987 sa Jannar 2009 (għaliex il-kera li rċieva r-rikorrent kienet tkopri sas-6 ta' Jannar 2009), għalhekk kienet tammonta b'kollox għal €1,495.74.

[30] Għal din is-sena qed jitqiesu biss ix-xhur minn Awwissu sa Diċembru.
[31] Għal din is-sena qed jitqiesu biss l-ewwel disa' xhur.

35. Għalhekk il-kumpens pekunjarju li huwa mistħoqq mir-rikorrenti jammonta għal €24,110.52.

36. Ma' dan l-ammont, irid jiżdied ammont ulterjuri bħala kumpens għall-ħsarat non-pekunjarji mġarrba mir-rikorrenti biss, mingħajr ma jiġi magħdud iż-żmien li matulu l-fond kien jappartjeni lill-awturi fit-titolu tiegħu, la darba ġie diversi drabi deċiż li l-kumpens non-pekunjarju ma jintiritx. Din il-qorti, tenut kont taċ-ċirkostanzi tal-każ u taż-żmien li matulu pperdurat il-vjolazzjoni filwaqt li r-rikorrenti kien sid tal-fond u fid-dawl tal-fatt li mill-atti ma rriżultatx xi ħsara morali partikolari sofferta mir-rikorrent b'konsegwenza tal-kirja protetta mertu tal-kawża, tqis li s-somma ta' €900 hija biżżejjed bħala kumpens taħt dan il-kap.

37. Għaldaqstant għar-raġunijiet kollha fuq premessi din il-qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

(i) tilqa' l-ewwel talba billi tiddikjara li b'konsegwenza tal-operazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-artikoli 3, 4 u 9 tal-Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta, iżda mhux tad-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009, ġew vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan limitatament għall-perjodu li jibda mill-10 ta' Awwissu 1987 sat-2 t'Ottubru 2008;

(ii) tilqa' t-tieni talba ħlief fejn din tirreferi għad-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009, billi dawn huma rrilevanti kif spjegat fil-konsiderazzjonijiet esposti f'din is-sentenza;

(iii) tilqa' t-tielet talba billi tillikwida l-ammont kumplessiv ta' kumpens spettanti lir-rikorrenti għall-vjolazzjoni subita minnha matul il-perjodu fuq imsemmi fis-somma ta' €25,010.52;

(iv) tilqa' r-raba' talba billi tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont ta' €25,010.52 lir-rikorrenti, bl-imgħax legali b'effett minn din is-sentenza u dekorribbli sal-jum tal-ħlas effettiv;

(v) tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat;

(vi) tordna li l-ispejjeż kollha ta' din il-kawża jkunu sopportati mill-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur