QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn. 3 ta' Ġunju, 2024.

Numru 4

Rikors numru 312/2020/1 FDP

Simon-Patrick Mizzi

v.

L-Avukat tal-Istat,

Alfred Tabone u Rose Tabone

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell tal-Avukat tal-Istat wara sentenza mogħtija nhar il-15 ta' Diċembru 2022 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha, u permezz ta' liema sabet li bit-tħaddim tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ġew miksura d-drittijiet fondamentali tar-rikorrent hekk kif imħarsa bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-

Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali. L-Avukat tal-Istat ġie ordnat iħallas kumpens ta' disgħa u għoxrin elf, sitt mija u sbatax-il ewro (€29,617) f'kumpens pekunjarju u non-pekunjarju.

Daħla

2. Ir-rikorrent huwa s-sid tal-fond bin-numru 102, Triq ir-Repubblika, l-Belt Valletta li akkwista b'kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Sara Ellul nhar it-30 ta' Ottubru 2015, flimkien ma' fond ieħor, versu l-prezz ta' mitejn elf ewro (€200,000)[1].

3. Il-fond mhux dekontrollat u dan skont dokument maħruġ minn Identity Malta datat it-18 ta' Diċembru 2020[2]. Il-fond huwa mikri lill-konvenuti konjuġi Tabone, anke skont estratt mir-Reġistru Elettorali ta' April 2020[3], versu l-kera ta' €209.00 fis-sena.

4. Konsegwentement ir-rikorrent talab illi l-Ewwel Qorti:

> *"(I) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Alfred Tabone (K.I. 310538M) u Rose Tabone (K.I. 310538M) għall-fond 102, Triq ir-Repubblika, l-Belt Valletta, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319*

[1] *Fol.* 8 *et seq.*
[2] *Fol.* 14
[3] *Fol.* 15

tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

(II) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi.

(III) Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Liġi. (IV) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament."

5. L-Avukat tal-Istat ressaq is-segwenti eċċezzjonijiet:

"1. ILLI, preliminarjament, għandhom jiġu ndikati l-artikoli mill-Kap. 69 u, jew minn xi Att ieħor, li skont ir-rikorrent qed jagħtu lok għal vjolazzjoni taddritt fundamentali għat-tgawdija tal-proprjetà msemmija;

2. ILLI fil-mertu, in suċċint, il-lanjanza tar-rikorrent hija fis-sens li t-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta` Malta, qiegħed jilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

3. ILLI, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

4. ILLI peress li r-rikorrent qed jinvoka l-protezzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont it-tieni paragrafu tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;

5. ILLI, il-liġijiet li qed jilmenta minnhom ir-rikorrent huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni

tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

6. ILLI l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għallfinijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

7. ILLI, f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' social housing. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċjoe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' Amato Gauci vs Malta rrikonoxxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "Huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizzju ta' fond fis-suq ħieles.";

8. ILLI, ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;

9. ILLI jekk ir-rikorrent qed jilmenta li qed jiġi ppreġudikat minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-artikoli tal-Kap. 69 jew tal-artikolu 1531Ċ; jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità talmiżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

10.ILLI, xieraq jiġi sottolineat li dan l-fond ġie mikri bi qbil bejn is-sid tal-post u l-inkwilini, jew l-antekawża tagħhom, u ħadd ma mpona li dan il-fond irid jinkera bil-fors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzat lis-sidien li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et, deċiż nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrent jew l-antekawża tiegħu setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibigħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali;

11.ILLI, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-White Paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja w intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

12.ILLI, l-esponent jinnota wkoll illi, fil-premessi tar-rikors promotur, ir-rikorrent jallega vjolazzjoni ta' diversi drittijiet kostituzzjonali u, jew konvenzjonali oħra, u dan mingħajr ma għamel talba speċifika sabiex din l-Onorabbli Qorti tiddikjara ksur tal-istess. Nonostante dan, u għall-finijiet u effetti kollha, l-esponent jgħid mingħajr tlaqlieq illi dawk l-allegazzjonijiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ma għandha tinstab ebda ksur ta' dawk l-Artikoli Kostituzzjonali u, jew Konvenzjonali;

13.GĦALDAQSTANT, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrent ma sofra l-ebda ksur taddrittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

6. L-Avukat tal-Istat ressaq eċċezzjonijiet ulterjuri wara l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021:

"1. Illi bla ħsara għal dak ġja eċċepit, mal-miġja tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent ma jistax iżjed jilmenta dwar il-fatt li l- irja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrent jista' jitlob lill-Bord li Jirregola 1-Kera, li 1-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrejja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f' dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minhabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. 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 juri li l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

2. Illi konsegwentement kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimati qod jokkupaw il-fond in mertu bis-saħħa tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din 1-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi biex issib

ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Għall-istess raġunijiet din l-Onorabbli Qorli m'għandhiex tgħaddi biex tiddikjara li d-disposizzjonijiet 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-intimati ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta."

7. Il-konvenuti konjuġi Tabone ma resqu l-ebda risposta.

8. Ġiet maħtura l-Perit Tekniku Marie Louis Caruana Galea sabiex taċċedi u tistma l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni mill-2015 sas-sena 2020[4]. Ir-rapport ġie preżentat mill-Perit Caruana Galea u maħluf fil-5 ta' Lulju 2021.[5]

9. Ir-rikorrent ressaq affidavit[6]. Fil-kontroeżami xehed[7] li kien konxju tal-liġi viġenti meta xtara l-fond in kwistjoni iżda fehem li l-liġi kienet qed tinbidel. Xehed li hu ma riedx jiżgombra lill-konvenuti u li jrid biss kumpens u li jkollu l-libertà li jutilizza l-fond kif jogħġob lilu u li inizjalment xtara l-proprjetà bil-ħsieb li jużah għal familtu.

10. Xehed iben il-konvenuti Tabone, Joseph Tabone[8], li ddikjara li l-ġenituri tiegħu kienu ilhom joqogħdu fil-fond mill-1973 u li llum il-ġurnata jħallsu €180 fis-sena f'kera.

---

[4] *Fol.29*
[5] *Fol.* 44 *et seq.*
[6] *Fol.* 7
[7] *Fol. 75 et. seq.*
[8] *Fol.* 79 *et seq.*

11. Permezz tas-sentenza tal-Ewwel Qorti tal-15 ta' Diċembru 2022 ġie deċiż li:

> *"Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat dwar l-artikoli tal-Kap 69.*
>
> *Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha fil-mertu ta' l-Avukat tal-Istat għar-raġunijiet spjegati*
>
> *Tilqa' l-Ewwel Talba tar-rikorrenti, kif ġej billi:*
>
> *Tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrent, bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinta lill-intimati Alfred Tabone u Rose Tabone għall-fond 102, Triq ir-Repubblika Valletta, u dan bi vjolazzjoni għad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta). Tilqa' t-Tieni Talba tar-rikorrenti u: Tiddikjara li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent, konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta` in kwistjoni ukoll ai termini tal-Liġi.*
>
> *Tilqa' t-Tielet Talba kif ġej u:*
>
> *Tilqa' t-Tielet Talba u tiddikjara li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli biex iħallas kumpens lir-rikorrent fl-ammont ta' dsatax-il elf, disgħa mija u tlieta u ħamsin Euro (€19,953) danni pekunarji u elfejn u ħames mitt Ewro (€2,500) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' ~~tnejn u għoxrin elf, tlett mija u tlieta u ħamsin Euro (€ 22,353)~~ disgħa u għoxrin elf, sitt mija u sbatax-il euro (€29,617) (korrezzjoni awtorizzata permezz ta' digriet ta' 22/12/22 FDP) abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).*
>
> *Tilqa' r-Raba' Talba kif ġej billi:*
>
> *Tilqa' r-Raba' Talba u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas il-kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, fl-ammont ta' dsatax-il elf, disgħa mija u tlieta u ħamsin Euro (€19,953) danni pekunarji u elfejn u ħames mitt Ewro (€2,500) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' ~~tnejn u għoxrin elf, tlett mija u tlieta u ħamsin Euro (€ 22,353)~~ disgħa u għoxrin elf, sitt mija u sbatax-il euro (€29,617) (korrezzjoni awtorizzata*

permezz ta' digriet ta' 22/12/22 FDP) bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.
L-ispejjeż għall-proċedura odjerna, għandhom ikunu a kariku tal-Avukat tal-Istat."

12. Il-kumpens pekunjarju mogħti li jidher li hu matematikament żbaljat fis-sentenza tal-Ewwel Qorti ġie korrett b'digriet tat-22 ta' Diċembru 2022 fejn il-kumpens pekunjarju kellu jaqra €27,117 skont ma hu fil-konsiderazzjoni tal-Qorti f'paragrafu 60 tas-sentenza appellata.

13. L-Avukat tal-Istat ħassu aggravat mis-sentenza tal-Ewwel Qorti u ressaq appell nhar is-26 ta' Diċembru 2022.

14. L-Avukat tal-Istat ressaq żewġ aggravji: (i) li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta sabet li r-rikorrent sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (**l-Ewwel Aggravju)** (ii) il-kumpens mogħti, kemm pekunjarju u kemm non-pekunjarju, huwa eċċessiv **(It-Tieni Aggravju)**.

Konsiderazzjonijiet Legali

15. Permezz tal-**ewwel aggravju** l-appellant Avukat tal-Istat jilmenta illi r-rikorrent ma sofra l-ebda ksur tal-jeddijiet fundamentali tiegħu u għalhekk l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta ddikjarat li sofra ksur. Jisħaq li f'dan il-każ ma jistax jingħad li ma ġiex sodisfatt l-element ta'

proporzjonalità u dan għaliex ir-rikorrent xtara l-fond f'Ottubru 2015 bil-konsapevolezza illi l-istess fond kien soġġett għad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u li fil-kontroeżami xehed li kien jaf li ma jistax jiżgombra lill-inkwilini *qua* intimati.

16. Jgħid li r-rikorrent xtara l-fond fi żmien meta l-valur lokatizju tiegħu fis-suq miftuħ kien diġà ferm aktar minn dak li qed iħallsu l-inkwilini, madankollu xorta waħda xtrah, u li għalkemm għamel dikjarazzjoni li kien intiż jgħix ġo fih ma' familtu, wara ddikjara li ma kellu l-ebda intenzjoni li jagħmel dan.

17. L-esponent jargumenta li mhux jinnega li teżisti interferenza iżda li l-interferenza hija ġustifikata. *In oltre* r-rikorrent ibbenefika mil-liġijiet li qed jimpunja għaliex il-fond xtrah għall-prezz bil-ferm orħos minn dak tas-suq u dan għaliex xtrah bil-prezz ta' €200,000 meta illum il-ġurnata l-perit tekniku tah valur ta' €600,000. Konsegwentement il-fatt li r-rikorrent xtara l-fond għall-prezz ridott fl-2015 meta kien jaf li kien okkupat u meta kien jaf li ma setax jieħdu lura u li l-kera pagabbli kienet baxxa, kollha huma ċirkostanzi li kellhom iwasslu għall-konklużjoni illi r-rikorrent ma sofra l-ebda ksur. Madankollu l-Ewwel Qorti dan ma kkonsidratux.

18. B'referenza għall-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem jingħad illi l-Qorti Ewropea qieset kemm-il darba li biex wieħed

ikun jista' jitħaddet fuq bilanċ ġust bejn interess ġenerali u interess tal-individwu wieħed irid jifhem u japprezza li miżura ta' din ix-xorta meħuda fl-interess pubbliku għandha tattira kumpens anqas. *In oltre*, l-kera qed tiżdied kull ftit snin u l-manutenzjoni ordinarja tal-post tmiss lill-inkwilini.

19. Permezz **tat-tieni aggravju** l-Avukat tal-Istat jilmenta illi l-kumpens pekunjarju u non-pekunjarju akkordat mill-Ewwel Qorti lir-rikorrent huwa eċċessiv u li għandu jiġi ridott sostanzjalment u dan għaliex l-Ewwel Qorti akkordat €27,117 f'kumpens pekunjarju u €2,500 f'kumpens non-pekunjarju. Jargumenta li għalkemm l-Ewwel Qorti applikat l-insenjament ta' **Cauchi vs Malta**, fil-każ odjern, u minħabba ċ-ċirkostanzi ġa deskritti taħt l-ewwel aggravju, il-kumpens pekunjarju kellu jkun ferm anqas. Dan ukoll għaliex ir-rikorrent akkwista l-fond għall-prezz ferm anqas. Li fi kwalunkwe każ is-sitwazzjoni tar-rikorrent mhux komparabbli ma' dik ta' sidien oħra li kellhom jikru l-fond frott biża' minn esproprju jew mir-rekwiżizzjoni,

20. Ir-rikorrent **wieġeb** li ma hemm l-ebda raġuni għaliex l-appellat ma għandux jirċievi kumpens għad-dannu li tilef matul iż-żmien. Jisħaq li hu xtara l-fond biex imur jgħix mal-familja tiegħu. Jargumenta li huwa *disproportionate* u *excessive burden* li wieħed jagħmel investiment ta' €200,000 biex jirċievi f'€200 kera.

21. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

<<… 43. Madankollu, meta tistħarreġ dak li ngħad b'refereneza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti tqis li l-Avukat tal-Istat ma rnexxilux jipprova li nżamm il-proporzjonalita` meħtieġ bejn l-interessi tas-sid u l-inkwilin. Dan tenut kont tal-fatt, li r-rikorrent għadu qed jirċievu kera ferm aktar baxxa mill-valur lokatizzju tal-fond mertu ta' dan il-każ. Għalhekk, dak li jrid jiġi indagat huwa jekk il-provvedimenti tal-liġi humiex jikkawżaw ksur tad-drittijiet fondamentali abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Dak proprju li kellu jiġi ppruvat li nżamm il-bilanċ ġust bejn il-ħtiġijiet tas-soċjeta' u r-rispett dovut għad-dritt tal-proprjeta` tal-individwu. Madankollu, mir-riżultanzi diġa' indikati f'dan il-każ, il-Qorti tqis, li t-test tal-bilanċ u proporzjonalita` ma ġiex sodisfatt. Infatti, is-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid għall-għan soċjali trid titwettaq b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' ħwejġu, fin-nuqqas ta' dan ikun hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

44. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-liġijiet viġenti, ħalqu sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, seħħ vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent.

45. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

46. Għalhekk, id-difiża sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment…>>

22. Din il-Qorti qieset l-argumenti mressqa u tqis li ma tistax taqbel mal-Avukat tal-Istat li ma kellux jiġi ddikjarat li r-rikorrent sofra leżjoni u dan tenut kont illi r-rikorrent xorta waħda sab ruħu f'ċirkostanza fejn ma kellux il-libertà li jutilizza l-proprjetà akkwistata minnu kif xtaq hu tant li d-drittijiet tiegħu hekk kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġew leżi. Konsegwentement l-Ewwel Aggravju qed jiġi miċħud.

23. Madankollu tqis li għalkemm il-liġi imponiet fuq ir-rikorrent ċertu limitazzjonijiet, il-perjodu li fih affaċja dawn il-limitazzjonijiet kien mhux biss wieħed qasir, u dan għaliex akkwista l-fond fl-2015 u ntavola din l-azzjoni fl-2020, iżda għaliex fl-2015 hu akkwista l-fond billi xtara dan il-fond liberament u in piena sapienza li l-fond kien abitat minn terzi persuni. Għalkemm ir-rikorrent kien liberu li jinvesti flusu kif jixraq lilu, hu għażel li jidħol f'sitwazzjoni fejn dak iż-żmien kien diġà jaf li kien ser ikollu diversi limitazzjonijet fuq dak li seta' jagħmel bil-fond.

24. *In oltre* din il-Qorti tinnota li hu xtara l-fond fl-2015, flimkien ma' fond ieħor li fil-kontroeżami jgħid li huwa biss kamra, għall-mitejn elf ewro (€200,000). Skont ir-rapport peritali tal-Perit Caruana Galea, fl-2015 dan il-fond diġà kellu l-valur ta' tliet mija u sebgħin elf ewro (€370,000)! Fl-2020 il-perit tekniku stmat li dan il-fond għandu l-valur ta' sitt mitt elf ewro (€600,000).

25. Jidher biċ-ċar li r-rikorrent għamel gwadann pjuttost tajjeb bil-fatt li xtara fond li jabitaw fih terzi. Konsegwentement, din il-Qorti tqis li dan kellu jiġi meħud in konsiderazzjoni meta l-Ewwel Qorti għaddiet biex tillikwida l-kumpens. Din il-Qorti tagħmel referenza għall-kawża fl-ismijiet **Roberto Carlos Calleja v. L-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Ottubru 2021:

"12. Din il-qorti taqbel mal-Avukat tal-Istat li, fost il-fatturi li għandhom jitqiesu għall-għanijiet ta' likwidazzjoni ta' kumpens, hemm mhux biss dak ta' proporzjonalità bejn il-kera kontrollat taħt il-liġi u l-kera fis-suq ħieles, iżda għandu jitqies ukoll il-fattur tal-proporzjonalità bejn il-kera kontrollat u l-investiment li għamel l-attur biex kiseb il-proprjetà, partikolarment meta tqis li l-attur kiseb il-proprjetà bi prezz x'aktarx anqas minn dak tas-suq ħieles tliet snin biss qabel infetħet il-kawża."

26. Din il-Qorti rat li l-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti kalkoli:

"60. Magħduda l-valutazzjonijiet tal-Perit Tekniku minn l-aħħar ta' Ottubru 2015, sa l-aħħar tas-sena 2020, ser jinħadem il-kumpens fuq medda ta' ħames snin, iżda mill-bidu tas-sena 2016 sa' l-aħħar tas-sena 2020, għal faċilita ta' kalkoli.

a) Il-kumpens fl-interita` tiegħu jammonta għal €50,400.

b) Minn tali ammont għandha ssir tnaqqis ta' tletin fil-mija (30% li jammonta għal €15,120) li jħalli bilanċ ta' €35,280.

c) Minn tali ammont għandha ssir tnaqqis ta' għoxrin fil-mija (20% li jammonta għal €7,056) li jħalli bilanċ ta' €28,162.

d) Minn tali ammont, għandu jsir tnaqqis tal-kera miġbura mis-sena 2016 'il quddiem, li huwa €209 għal 5 snin, li jammonta għal €1045. Għalhekk, dedotti dana l-ammont, dan iħalli bilanċ finali ta' ~~dsatax-il elf, disgħa mija u tlieta u ħamsin Euro (€19,953)~~ sebgħa u għoxrin elf, mija u sbatax-il Euro (€27,117). (korrezzjoni awtorizzata permezz ta' digriet ta' 22/12/22 FDP).

61. Jirriżulta għalhekk li applikata r-regola fuq imsemmija, il-kumpens għandu jkun ta' total ta' dsatax-il elf, disgħa mija u tlieta u ħamsin Euro (€19,953) sebgħa u għoxrin elf, mija u sbatax-il Euro (€27,117) (korrezzjoni awtorizzata permezz ta' digriet ta' 22/12/22 FDP) f'danni pekunarji, li huwa għall-perjodi mill-bidu tas-sena 2016 sa l-aħħar tas-sena 2020.

62. Il-Qorti tosserva li tali somma ċertament tinkorpora fiha l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku il-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

Danni Non-pekunarji
63. Din il-Qorti tagħmel referenza wkoll għall-każ Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti qieset li d-danni pekunarji kellhom

ikunu fl-ammont ta' €300,000 u rigward id-danni non-pekunarji ta' € 9,000 kif likwidatat mill-ewwel Qorti, li tissarraf fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, hija kkonsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

64. Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti ser tevalwa d-danni non-pekunarji fl-ammont ta' €500 għal kull sena li r-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali. Tenut kont li l-kumpens beda jingħata mill-bidu tas-sena 2016 sa l-aħħar tas-sena 2020, ossija għal ħames snin, il-kumpens għandu jkun ta' elfejn u ħames mitt Ewro (€2,500).

65. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens ekwivalenti għal ~~dsatax-il elf, disgħa mija u tlieta u ħamsin Euro (€19,953)~~ sebgħa u għoxrin elf, mija u sbatax-il Euro (€27,117). (korrezzjoni awtorizzata permezz ta' digriet ta' 22/12/22 FDP) danni pekunarji u elfejn u ħames mitt Ewro (€2,500) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' ~~tnejn u għoxrin elf, tlett mija u tlieta u ħamsin Euro (€ 22,353)~~ disgħa u għoxrin elf, sitt mija u sbatax-il euro (€29,617) (korrezzjoni awtorizzata permezz ta' digriet ta' 22/12/22 FDP)."

27. Din il-Qorti tqis li jkun ġust li mis-somma ta' sebgħa u għoxrin elf, mija u sbatax-il ewro (€27,117) jitnaqqas ammont ulterjuri u dan tenut kont kemm il- gwadann kapitali li għamel meta akkwista l-fond, kemm għaliex it-trapass taż-żmien bejn meta akkwista l-fond u intavola l-kawża odjern kien wisq qasir speċjalment meta r-rikorrent xtara l-fond meta l-liġijiet kienu diġà jimponu restrizzjonijiet kif ukoll l-età avvanżata tal-inkwilini. Konsegwentement tqis li l-kumpens pekunjarju għandu jkun dak ta' tlettax-il elf u ħames mitt ewro (€13,500).

28. Fir-rigward tal-kumpens non-pekunjarju din il-Qorti tqis li ma għandu jkun hemm ebda kumpens għar-raġunijiet indikati fil-paragrafu preċedenti kif ukoll għaliex il-liġi nbidlet fl-2021 u tat rimedju għal żieda fil-kera.

Decide

29. Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi li tirriforma s-sentenza tal-Ewwel Qorti fir-rigward tal-kumpens pekunjarju likwidat, u dan billi tħassar dik il-parti tas-sentenza fejn l-Ewwel Qorti llikwidat kumpens globali ta' disgħa u għoxrin elf, sitt mija u sbatax-il ewro (€29,617) u minflok sejra tillikwida l-ammont globali ta' tlettax-il elf u ħames mitt ewro (€13,500) u tiċħad it-talba għal kumpens non pekunjarju. Tikkonferma l-kumplament tas-sentenza fil-waqt li l-ispejjeż tal-appell jinqasmu nofs bin-nofs.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
ss