QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar l-Erbgħa
Ħamsa u Għoxrin (25) ta' Settembru 2024

Rikors Numru 672/2022 FDP

Fl-ismijiet

Av. Sarah Pirotta Chircop Beck għan-nom u in rappreżentanza tal-imsiefer Edward Azzopardi [K.I. Nru 0489443(M)]

vs

L-Avukat ta' l-Istat

u

Mary Mansueto [K.I. Nru 654660(M)]

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 29 ta' Diċembru 2022 li permezz tiegħu r-rikorrenti nomine talbet is-segwenti:

   1. *Illi r-rikorrenti huwa l-unika proprjetarju tal-fond ossia l-mezzanin bin-numru uffiċjali tlett mija tmienja u għoxrin [328], bl-isem Saint Mary, Naxxar Road Birkirkara ġia Balzan.*

   2. *Illi missier il-mara tiegħu, illum mejta, Josephine Azzopardi u ċioe Salvatore Calleja kien akkwista porzjon art li fuqha inbena l-fond de quo permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Tabone Adami tat-2 ta' Diċembru 1959, kif jirriżulta mid-dokument li qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala '**Dokument B'**.*

3. *Illi Salvatore Calleja miet fl-10 ta' Lulju 1990 u skond testament tiegħu unica charta tal-11 ta' Awwissu, 1980 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza, huwa rrevoka kull testament li sar minnu qabel dik il-ġurnata, ħalla l-użufrutt f'idejn martu Catherine Calleja u ħalla b'titolu ta' legat lil bintu Josephine Azzopardi it-terran bl-isem ta' 'Saint Mary', Naxxar Road, Balzan, illum Birkirkara, kif jirriżulta mid-Dokumenti li qegħdin jiġu hawn annessi u mmarkati bħala* ***Dok C1-C4.***

4. *Illi Catherina Calleja mietet nhar il-11 ta' April, 2005 u permezz ta' l-aħħar testament tagħha fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone tat-13 ta' April, 2000 hija ħassret kull testament preċedenti li hija kienet għamlet u ħalliet b'titolu ta' prelegat a favur martu Josephine Azzopardi it-terran bl-isem ta' 'Saint Mary', Naxxar Road, Balzan, illum Birkirkara, kif jirriżulta mid-dokumenti li qegħdin jiġu annessi u mmarkati bħala* ***Dok D1-D4****.*

5. *Illi l-prelegat ġie debitament iddenunzajat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond il-liġi permezz ta' dikjarazzjoni kawża mortis tas-6 ta' April, 2006 fl-atti tan-Nutar Charles Vella Zarb, li kopja tagħha qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala* ***Dokument E*** *u l-immissjoni fil-pussess ġiet pubblikata min-Nutar Anton Borg fis-16 ta' Lulju, 2019, li qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala* ***Dokument F****.*

6. *Illi Josephine Azzopardi mietet nhar l-20 ta' Diċembru 2021, kif jirriżulta miċ-ċertifikat tal-mewt li qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala* ***Dok G*** *u permezz ta' l-aħħar testment tagħha li sar barra minn Malta nhar it-12 ta' Frar 2015, hija ħalliet lil żewġha r-rikorrenti bħala l-eredi universali ta' ġidha kollu, kif jirriżulta mit-testment li qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala* ***Dok H.***

7. *Illi d-dikjarazzjoni kawża mortis ta' Josephine Azzopardi ġiet ppubblikata min-Nutar Anton Borg nhar id-19 ta' Diċembru 2022, kif jidher mill-anness dokument li qiegħed jiġi mmarkat bħala* ***Dok I.***

8. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirriżulta mid-dokument hawn anness u mmarkat* ***Dokument J.***

9. *Illi l-fond in kwisjtoni kien oriġinarjament mikri minn missier ir-rikorrenti aktar minn 40 sena ilu b'kera miżera ta' €107.50c kull tlett xhur ossija €430.00 fis-sena.*

10. *Illi għalkemm il-perjodu tal-kirja kienet biss għal sena li tiġġedded minn sena għal sena, r-rikorrenti m'għandha ebda dritt tirrifjuta li ġġedded din il-kirja.*

11. *Illi minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendati bl-Att X tal-2009, is-sidien preċendenti u r-rikorrenti kienu obbligati illi jġeddu l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet.*

12. *Illi kien biss wara rikors preżentat quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet Av. Sarah Pirotta Chircop Beck noe vs Mary Mansueto et bin-numru 708/2021LC li l-kera żdiedet għal €3,700 fis-sena, kif jirriżulta minn* **Dok K.**, *liema ammont ukoll huwa baxx kumparat mal-kera fuq is-suq miftuħ.*

13. *Illi r-rikorrenti u sidien preċendenti kienu f'impossibilita li jieħdu lura ħwejjiġhom minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u minkejja l-awment a tenur tal-Att X ta' l-2009, il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att X tal-2009 xorta jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tagħhom stante li mhux qed jirċievu kumpens ġust u xieraq għal ħwejjiġhom u talli ma nżammx bilanċ f'dawn il-liġijiet bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk ta' l-inkwilini.*

14. *Illi l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq tul iż-żmien kien ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 u l-awment fil-kera ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 huma miżeri għall-aħħar meta paragunati mal-valur lokatizzju tal-fond fis-suq u l-potenzjali tiegħu u għalhekk tali disposizzjonijiet ma joħolqu l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tal-mittenti u jkompli jilledu d-drittijiet fundamentali tas-sidien.*

15. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat ta' inċertezza tal-possibilita' tat-teħid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardi proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għexjien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.*

16. *Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huma jistgħu jitolbu li jirċievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

17. *Illi r-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta' fair balance bejn l-interessi ġenerali tal-komunita u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalita.*

18. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta' tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwlini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilina, jikkostitwixxu kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.*

19. *Illi lanqas huwa ġust u ekwu illi l-fond in kwisjtoni għandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-liġi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

20. *Illi l-valur lokatizzju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu, b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap 69 tal-Liġijet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif prototti taħt l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali.*

21. *Illi l-esponenti għandhom dritt jitħallsu tad-danni minnhom sofferti mid-data ta' l-akkwist tal-fond de quo sa' Ġunju 2021.*

GĦALDAQSTANT, ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

i. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfrontt tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal- 2009 u l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Mary Mansueto tat-terran bin-numru tlett mija tmienja u għoxrin [328] bl-isem ta' 'Saint Mary', Naxxar Road, Balzan, illum Birkirkara, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandhom jingħataw ir-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.*

ii. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat ta' l-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009, talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni.*

iii. *Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti wkoll ai termini tal-Liġi.*

iv. *Tikkundanna lill-intimat Avukat ta' l-Istat jħallas 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.*

Bl-ispejjeż.

2. Rat illi fit-2 ta' Frar 2023, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

In suċċint, l-ilment tar-rikorrent huwa fis-sens illi, bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, u ċioe l-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili u d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ġie vjolat id-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tiegħu, kif sanċit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Minn qari tal-premessa numerata 21, jidher li r-rikorrent ma huwiex jilmenta mid-disposizzjonijiet tal-Att XXIV tas-sena 2021;

1. ILLI, preliminarjament, ir-rikorrent għandu jġib prova sodisfaċenti tat-titolu tiegħu għall-proprjetà mertu tal-kawża;

2. ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, l-allegazzjonijiet u talbiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan għas-segwenti raġunijiet illi qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

3. ILLI, safejn l-ilment tar-rikorrent huwa mibni fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, skont l-istess artikolu kwalunkwe miżura illi tikkontrolla l-użu tal-proprjetà, bħalma għandna f'dan il-każ, għandha tissodisfa tliet elementi, u ċioe il-legalità, l-interess pubbliku, u l-proporzjonalità. Ma hemm ebda dubju li l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;

4. 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. Fl-istess waqt, tali liġijiet jiżguraw illi s-sid tal-fond jirċievi kera adegwata, tenut kont tal-iskop soċjali tal-liġi in kwistjoni, u li jkun jista' jitlob awment fil-kera kull tant żmien, liema kera tkun ibbażata fuq il-valur tal-fond fis-suq miftuħ. 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;

5. ILLI, dwar l-element ta' proporzjonalità, tajjeb li wieħed jiftakar li f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, huwa aċċettabbli illi l-kumpens għall-kontroll fl-użu tal-fond ma jkunx il-valur lokatizzju sħiħ fis-suq miftuħ. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċjoe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni, għan illi ma

huwiex kontestat mir-rikorrenti. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' **Amato Gauci vs Malta** *irrikonoxxiet 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";*

6. 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;

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 it-talbiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrent ma sofra l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent;*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

3. Rat ir-risposta ta' l-intimata **Mary Mansueto**, ippreżentata fid-29 ta' Marzu 2023, fejn laqgħet għal dak mitlub billi qajjmet is-segwenti difiżi:

   1. *ILLI preliminarjament l-esponenti tiddikjara illi hija mhijiex il-leġittimu kuntradittur fir-rigward tat-talbiet magħmula fir-rikors tar-rikorrenti, u għaldaqstant hija għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju; u dana fid-dawl ta' ġurisprudenza stabbilita tal-qrati nostrani u tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, illi lkoll jirritenew li f'materja ta' allegat ksur Drittijet Fundamentali, kemm dawk li huma protetti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll dawk protetti taħt il-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertaijiet Fundamentali, il-leġittimu kuntradittur huwa l-istat u mhux xi ċittadin privat.*

   2. *ILLI mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, prinċipju fundamentali tal-liġi jiprovdi illi qui sui jure utetur neminem laedere videtur u fid-dawl tal-istess prinċipju jingħad illi l-esponenti qiegħed biss teżerċita d-drittijiet mogħtija lilha permezz tal-Liġijiet viġenti f'Malta u għaldaqstant hija ma tista' qatt tinżamm responsabbli fil-konfront tar-rikorrenti għal xi danni, li l-istess rikorrenti jallega li qed issofri minħabba l-implimentazzjoni tal-istess Liġijiet ta' Malta.*

   3. *ILLI mingħajr preġudizzju għal dak sueċċepit, ir-rikorrenti ma jistax jinvoka ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tal-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani u tal-Artikolu Sitta (6) tal-istess Konvenzjoni, u dan peress illi f'dan il-każ ma kien hemm ebda teħid obbligatorju ta' proprjeta` u l-kera mertu tal-kawża in*

diżamina kienet waħda volontarja li baqgħet għaddejja mingħajr problemi jew kontestazzjonijiet mir-rikorrenti għal numru ta' snin.

4. *ILLI bla preġudizzju għas-suċċepit, konsegwentament ma hemm ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tal-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u għalhekk l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma lkoll infondati fil-fatt u fid-dritt u t-talbiet għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom.*

5. *ILLI dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu suċċepit, fi kwalunkwe każ, l-esponenti m'għandhiex tbati għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi ikkundannat jagħti rimedju.*

6. *ILLI għaldaqstant il-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti fil-konfront tal-intimat għandhom ikunu miċħuda minn din l-Onorabbli Qorti stante illi huma infondati fil-fatt kif ukoll fid-dritt.*

7. *ILLI dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu suċċepit, fi kwalunkwe każ, l-esponenti m'għandhiex tbati għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi ikkundannat jagħti rimedju. Inoltre l-istess esponenti m'għandhomx ibatu ebda spejjeż, danni, kumpens u/jew imgħax legali li jista' jingħata a favur tar-rikorrenti f'din il-kawża, u dan peress li kull ma l-esponenti għamlet u għadha tagħmel sa llum hu li tosserva il-Liġijiet tal-pajjiż.*

   Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra r-rikorrenti.

   Salv' eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi.

Provi

4. Rat id-dokumentazzjoni ppreżentata flimkien mar-rikors promotur mir-rikorrenti. (fol 4 sa 90)

5. Rat illi fil-15 ta' Mejju 2023, il-Qorti appuntat lill-**Perit Elena Borg Costanzi** sabiex taċċedi fuq il-fond meritu tal-kawża odjerna, u fuq talba tar-rikorrenti, tqis il-valur lokazzjoni ta' l-istess fond mis-sena 1987 'il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti.

6. Rat illi fil-5 ta' Ottubru 2023 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fis-16 ta' Ottubru 2023. (fol 114)

7. Rat illi domandi in eskussjoni ma sarux.

8. Semgħet ix-xhieda ta' **Savio Borg**, rappreżentant tal-Uffiċċju tar-Reġistru Elettorali, mogħtija fil-31 ta' Ottubru 2023 kif ukoll rat id-dokumentazzjoni minnu eżebita.

9. Rat l-affidavit ta' **Dr Sarah Pirotta Chircop Beck** fil-31 ta' Ottubru 2023 (fol 162) flimkien ma' kopja tas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera datata 26 ta' Ottubru 2022. (fol 163)

10. Rat il-kopja tal-ktieb tal-kera u ħlasijiet ta' kera ppreżentati mill-intimata Mary Mansueto fid-29 ta' Novembru 2023. (fol 172 sa 241)

11. Rat illi fil-11 ta' Diċembru 2024, il-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw, u għalhekk il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet.

12. Rat illi fit-23 ta' Jannar 2024, ir-rikorrenti ippreżentat is-sottomissjonijiet tagħha bil-miktub.

13. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub ta' Mary Mansueto ppreżentati fis-17 ta' April 2024.

14. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub ta' l-Avukat tal-Istat ippreżentati fid-9 ta' Mejju 2024.

Fatti tal-każ

15. Jirriżulta li l-fond meritu tal-kawża odjerna, ossija 328, Saint Mary, Triq Naxxar, Birkirkara, kien propjeta' tal-ġenituri ta' mart Edward Azzopardi, ossija Josephine Azzopardi, li mietet fl-20 ta' Diċembru 2021, li kienet ħalliet lir-rikorrent raġel tagħha eredi universali tal-ġid kollu tagħha.

16. Jirriżulta illi sa mill-14 ta' Marzu 1984, (fol 177) il-fond meritu tal-kawża odjerna kien inkera lil Godwin Mansueto, minn Salvatore Calleja, missier Josephine Azzopardi, għal Lm30 kull tlett xhur, ossija Lm120, ekwivalenti għal €279.60 kull sena. Jirriżulta illi tali kera daret għal fuq isem Mary Mansueto mill-15 ta' Ġunju 1993. (fol 196)

17. Jirriżulta illi, permezz tal-proċeduri odjerni, ir-rikorrenti nomine qed titlob kumpens mis-sena 1987 'il quddiem.

18. Jirriżulta illi r-rikorrenti nomine intavolat proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, Rikors Nru 708/2021, illi ġew deċiżi fis-26 ta' Ottubru 2022, fejn Mary Mansueto ġiet dikjarata illi kellha dritt tikkwalifika bħala kerrejja tal-fond filwaqt illi l-kirja żdiedet għal €3,700 fis-sena. (fol 83 sa 92)

Rapport Peritali

19. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea,** illi rrediġiet r-rapport tagħha, fejn għamlet is-segwenti kostatazzjonijiet:

> *L-esponenti tissottometti bir-rispett is-segwenti konklużjonijiet li jindirizzaw biss punti tekniċi li setgħet tasal għalihom minn dak li rat matul l-aċċess, mill-informazzjoni / dokumentazzjoni tal-ispoll*[1] *u mill-komputazzjonijiet magħmula minnha:*

[1] https://ecourts.gov.mt/onlineservices/

a. ***Illi l-esponenti tistma l-valur fis-sena 2022[2] tal-fond 328, Saint Mary, Triq in-Naxxar, Birkirkara, bil-pussess battal, u li għandu kejl kumulattiv internament ta' ċirka 86 metru kwadru, u bitħa ta' wara ta' kejl superfiċjali ta' ċirka 31 metru kwadru, għall-valur ta' €170,000 (Mija u sebgħin elf ewro) u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta' €7,200 fis-sena (Sebat elef u mitejn ewro).[3]***

b. Illi l-valuri taż-żewġ Mudelli huma ferm differenti u fil-fehma tal-esponenti r-rati tal-kera li rriżultaw mill-Mudell Numru 1, fejn intużaw l-indiċi, huma wisq għoljin u għalhekk il-Mudell Numru 1 ma ntużax biex l-esponenti waslet għas-segwenti konklużjonijiet.

c. Illi l-esponenti qed tibbaża r-riżultati tagħha fuq Mudell Numru 2 (Dok. P3 anness) peress li r-riċerka li saret fil-gazzetti lokali hija waħda ddettaljata.

d. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2017 huwa ta' ***€5,460 fis-sena (Ħamest elef, erba' mija u sittin ewro).***

e. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2012 huwa ta' ***€3,780 fis-sena (Tliet elef, seba' mija u tmenin ewro).***

f. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2007 huwa ta' ***€3,360 fis-sena (Tliet elef, tliet mija u sittin ewro).***

g. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2002 huwa ta' ***€2,520 fis-sena (Elfejn, ħames mija u għoxrin ewro).***

h. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1997 huwa ta' ***€1,680 fis-sena (Elf, sitt mija u tmenin ewro).***

i. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1992 huwa ta' ***€1,134 fis-sena (Elf, mija u erbgħa u tletin ewro).***

j. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1987 huwa ta' ***€756 fis-sena (Seba' mija u sitta u ħamsin ewro).***

k. Illi preżentament il-post abitat u miżmum fi stat tajjeb apparti pero hemm bżonn ta' refurbishement.

Daqstant għandha x'tirrelata l-esponenti għas-savju konsiderazzjoni ta' din il-Qorti.

20. Jirriżulta illi, fil-każ odjern, lill-Perit Tekniku ma sarulhiex domandi in eskussjoni, u għalhekk il-Qorti ma tara ebda raġuni 'l għaliex ma għandhiex tistrieħ fuq il-konklużjonijiet minnha milħuqa.

---

[2] Sal-preżentata tar-rikors ġuramentat tat-30 ta' Diċembru 2022.
[3] €600 fix-xahar. Il-valur ta' €170,000 ġie kapitalizzat bl-4.2%.

Difiżi mqajjma

21. Jirriżulta illi l-intimata Mary Mansueto, fid-difiża tagħha, fost il-varji difiżi mqajjma, insistiet illi hija dejjem imxiet mal-Liġi u għalhekk ma kinetx il-leġittimu kontradittur u ma kellhiex tiġi mġiegħla tħallas kumpens u wisq anqas spejjeż.

22. Jirriżulta illi l-Avukat tal-Istat mill-banda l-oħra oġġezzjona għat-talba kif redatta mir-rikorrenti fejn, prinċipalment, saħaq ma huwiex minnu li bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att X tal-2009 u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, qed jiġu leżi lir-rikorrenti d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetajiet in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Huwa saħaq ukoll illi d-dħul tal-Artikolu 4A permezz tal-Att XXIV tal-2021, jipprovdi għodda suffiċjenti lir-rikorrenti biex jipproteġi d-drittijiet tiegħu.

<u>Każ kontra Mary Mansueto</u>

23. L-intimata Mansueto, meta tagħsar l-eċċezzjonijiet tagħha, jidher li qed tqajjem, fost id-difiżi tagħha, l-eċċezzjoni illi hija dejjem mxiet mal-Liġi u għalhekk ma għandhiex tagħmel tajjeb għad-danni u lanqas ma għandha tbagħti spejjeż.

24. Hawnhekk, il-Qorti jidhrilha illi huwa opportun illi tagħmel referenza għal dak illi qalet l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawża fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- l-Avukat Ġenerali et,** fejn dwar il-kwistjoni tal-leġittimu kontradittur ġie trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjeż f'kawża simili u sostniet is-segwenti:

> *20. Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mat-teżi li, ladarba l-każin aġixxa skont il-liġi, allura m'għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita' tal-liġi applikata minnu jew jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffettwaw lill-każin stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalita' tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f'dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integreta' tal-ġudizzju. Il-każin bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huma leġittimi kuntradittur i. Għaldaqstant l-ewwel Qorti kienet korretta meta laqgħet it-talba għas-sejħa fil-kawża tal-każin intimat.*

25. Għalhekk, ma hemm ebda raġuni għaliex din il-Qorti għandha tilqa' tali linja difensjonali.

26. Il-Qorti tqis ukoll illi għandha tagħmel referenza għal dak illi ntqal mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ciantar et** deċiża fl-24 ta' Frar 2012 fejn dwar difiża simili, kien intqal is-segwenti:

> *... kumpens bħal dak għandu jbagħtih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-*

> *1979. L-intimati Ganado nqdew b'liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati Ganado jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;*
>
> *Fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.*

27. Il-Qorti, għalhekk, ma għandha ebda dubju illi għandha tilqa' tali difiża billi tagħmilha ċara illi l-intimata Mary Mansueto kienet biss benefiċċjarja minn Liġi u ma ġiex ippruvat illi b'xi mod kienet qed tabbuża minnha, u għalhekk ċertament hija ma għandhiex tbagħti l-ispejjeż tar-rikorrenti f'każ illi jinstab ksur a favur tar-rikorrenti. Madanakollu, il-Qorti tqis illi, tenut kont tal-fatti u tal-benefiċċji konsiderevoli illi gawdiet l-intimata riżultat ta' tali leġislazzjoni, huwa ġust u ekwu illi għall-anqas hija tbagħti l-ispejjeż tagħha!

28. L-intimata qajjmet wkoll varji difiżi oħra, illi anke l-Avukat tal-Istat qajjem, u għalhekk ikun opportun illi jiġu kkunsidrati flimkien mad-difiżi tal-Avukat tal-Istat.

Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le

29. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi ta' l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini, ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u bil-liġijiet viġenti, meta kien qed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilini, l-intimat odjern Mary Mansueto, u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

30. Il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra dan il-każ, fl-ottika tad-difiżi mqajma mill-intimat l-Avukat tal-Istat.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

31. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem jgħid illi:

> *"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possediment tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-*

possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali."

32. Fl-eċċezzjonijiet l-Avukat tal-Istat saħaq li l-marġini tal-Istat huma wiesgħa u l-Istat għandu jedd li jilleġisla biex jikkontrolla l-wirt tal-proprjeta` għall-interess ġenerali, u sabiex ikun hemm tqassim xieraq tad-djar peress li l-Istat huwa fil-liberta`, li jekk meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` għall-interess ġenerali. Madanakollu, korrettement, l-istess Avukat tal-Istat aċċetta illi l-ġurisprudenza nostrana ta' llum il-ġurnata ma tagħtihx konfort f'tali argumentazzjoni.

33. Ġie eċċepit ukoll, madanakollu, li bl-emendi li seħħu matul iż-żminijiet fosthom bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 f'Lulju 2021, skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huma jistgħu jitolbu lill-Bord Li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-2% fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni.

34. Ir-rikorrenti, mill-banda l-oħra, b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, sostniet illi l-Att X tal-2009, inkluż ir-rata ta' inflazzjoni hemm dettata, ma stabilixxietx kera in linea mal-kera kurrenti, b'hekk l-Istat naqas li jiffissa bilanċ bejn l-interessi tas-sid u dak tal-inkwilin, għaliex is-sidien ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu għaliex il-kera hija ċirkoskritta bl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan is-sens, ġie sottomess mir-rikorrenti, li m'hemmx dubju li bis-saħħa tal-Kap 69, u bil-liġijiet viġenti, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrenti, b'mod li ma nżammx il-bilanċ u l-proporzjonalita` meħtieġa.

35. Il-Qorti, f'dan l-istadju, jidhrilha xieraq illi tagħmel referenza għal dak dikjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fis-sentenza **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-25 ta' Frar 2016, fejn ingħad hekk:-

> *"Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li: "(1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph. covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. Three rules are not however, 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 (see among other authorities, James and others vs the United Kingdom, 21 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in Sporrong and Lonnroth vs Sweden, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also Broniowski vs Poland (GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten Czapska vs Poland - (App No. 35015/97 -19 June 2006)."*

36. Kif tajjeb ribadit fil-każ reċenti deċiż mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et**, fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħux ikunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma

tammontax għal aktar minn € 215 fis-sena, b'mod li għadu l-bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu.

37. Fil-każ suċitat ingħad:

> *"Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni".*

38. Fis-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea **Aquilina vs Malta** – 40246/18 tad-9 ta' Ġunju 2020.

> *"However, the Court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the market values of the property……..."(See, for example, Anthony Aquilina vs Malta no. 3851/12, § 63, 11 December 2014; Montanaro Gauci & others vs Malta, 31454/12, § 54-55, 30 August 2016; and Zammit and Attard Cassar vs Malta, cited above § 62).*

39. F'dan il-kuntest huwa relevanti wkoll dak li intqal fil-każ tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem **Amato Gauci vs Malta** 47045/06:

> *"In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation."*

40. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera protetta, peress illi jidher li l-kera bdiet mill-14 ta' Marzu 1984, u għalhekk koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

41. Ir-rikorrenti tikkontendi illi l-kera li kienet qed titħallas kienet waħda miżera, fejn jidher illi kienu qed jipperċepixxu kera ta' ftit anqas minn €430 fis-sena.

42. Mid-dokumentazzjoni eżebiti mill-intimata Mary Mansueto, jirriżulta illi fl-14 ta' Marzu 1984, il-fond ġie mikri liberament lil Salvatore Calleja, u baqa' hekk mikri sakemm fit-12 ta' Ġunju 1992, beda jinkera lill-intimata Mary Mansueto (fol 185).

43. Jirriżulta illi mit-12 ta' Ġunju 1992, meta beda jinkera lil Mary Mansueto, il-kera pagabbli kienet ta' Lm120 fis-sena, ossija €297.60, li żdiedet għal Lm41.45 kull tlett xhur, ossija Lm165.80 (€386.31) fis-sena fis-sena 2005, li baqa' hekk jitħallas sas-sena 2014. Fis-sena 2014, il-kera żdiedet għal €101.57 kull tlett xhur, ossija €406.28 fis-sena filwaqt illi f-sena 2016, dina żdiedet għal €104.41 kull tlett xhur, ossija €417.64 fis-sena. Fis-sena 2019, il-kera żdiedet għal €107.45 kull tlett xhur, ossija €429.80 fis-sena.

44. Jirriżulta illi, permezz ta' sentenza datata 26 ta' Ottubru 2022, il-kera żdiedet għal €3,700 fis-sena.

45. Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrenti huwa bbażat fuq in-nuqqas ta' proporzjoni bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin, matul is-snin, u l-kera baxxa u mhux xierqa perċepita matul is-snin li kienet konsegwenza ta' l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini li kkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrent.

46. Relevanti huwa l-każ **Cassar vs Malta** (950570/13) deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018, fejn ingħad:

> *In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value." (Ara wkoll Sergio Falzon et vs L-A.G. et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Jannar 2018).*

47. L-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tiegħu, irrefera għad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, u l-possibiltajiet provduti fl-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u saħaq illi kwalsiasi kumpens kellu jingħata sad-data tad-dħul ta' tali emendi, ossija Lulju 2021 – il-Qorti taqbel ma' tali sottomissjoni.

48. Madanakollu, meta tistħarreġ dak li ngħad b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, din 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, u fin-nuqqas ta' dan, jkun hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

49. 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-rikorrenti.

50. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u d-difiża sollevata mill-intimati f'dan ir-rigward, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

<u>Kumpens</u>

51. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti nomine, talbet lill-Qorti sabiex tipprovdilha rimedju xierqa u opportuna sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi.

52. Madanakollu, ġialadarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis li t-talba għal danni, kemm pekunarji kif ukoll non pekunarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

53. Konsegwentement, din il-Qorti ser tipprovdi għal danni u dan a tenur tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

54. Jirriżulta li r-rikorrenti talbet għall-ħlas ta' kumpens, li l-Qorti tifhem li jfisser pretenzjoni għal danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal leżjoni sofferta.

<u>Data ta' Leżjoni</u>

55. Il-Qorti tosserva li l-ewwel li għandha tistabilixxi hija minn meta għandu jiġi kkalkulat il-kumpens.

56. Jirriżulta illi r-rikorrenti talbet illi kwalsiasi kumpens jitqies mis-sena 1987 'il quddiem.

57. Jirriżulta illi l-ewwel kera reġistrata tal-fond meritu tal-kawża odjerna ingħata lil Godwin Mansweto u dana seħħ fl-14 ta' Marzu 1984. Kien biss f'Ġunju 1992 illi Maria Mansweto ġiet meqjusa bħala kerrejja tal-fond.

58. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-Avukat tal-Istat jikkontendi li kwalsiasi kumpens kellu jingħata mis-16 ta' Lulju 2019 'l quddiem, ossija mid-data meta Josephine Azzopardi ġiet immessa fil-pussess tal-propjeta' illi kien ġie lilha assenjat bħala prelegat.

59. Din il-Qorti tosserva, madanakollu, illi Josephine Azzopardi kienet indikata bħala werrieta universali tal-ġenituri tagħha flimkien ma' tmien ħutha oħra.

60. Għalhekk, filwaqt illi sa' minn meta tista titqies il-leżjoni, ossija minn dakinhar li daħħet in vigore il-Konvenzjoni f'Malta, ossja Mejju 1987, sad-data tal-immissjoni fil-pussess, Josephine Farrugia kellha dritt ta' wieħed minn disgħa (1/9th) tal-wirt, minn wara l-immissjoni fil-pussess, hija għandha dritt għall-kumpens intier – dana ser jiġi rifless fil-kumpens illi ser tingħata.

61. Il-Qorti tosserva wkoll illi ma ngħatat ebda indikazzjoni dwar min hu Godwin Mansweto, u Mary Mansweto ingħatat l-kirja f'isimhaa f'Ġunju 1992.

62. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn **<u>Ġunju tas-sena 1993</u>** 'il quddiem, soġġett għas-sehem tagħha kif fuq aħjar deskritt.

63. Jirriżulta wkoll illi l-kawża odjerna saret fid-29 ta' Diċembru 2022, ossija wara d-dħul tal-Att XXIV tal-2021 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69.

64. Jirriżulta wkoll illi l-Avukat tal-Istat, fl-eċċezzjonijiet tiegħu, saħaq li bid-dħul tal-Att XXIV tal-2021 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69, ma jistax jkun hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali 'l hinn mid-data ta' tali Att. Hawnhekk, il-Qorti tagħmel

referenza għal osservazzjoni illi għamlet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża '**Carmelo Spiteri vs l-Avukat tal-Istat et**' deċiża fis-26 ta' Ottubru 2022:

> *Bl-Att XXIV tal-2021, li daħal fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 is-sidien bħall-attur ingħataw id-dritt li jiftħu kawża quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jkunx iktar minn 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera. L-attur ippreżenta l-kawża fil-11 ta' Mejju 2021 u ovvjament l-ilment tiegħu ma jinkludix u ma jistax jitqies li jinkludi l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021. Il-Qorti tirrileva li m'hemmx dubju li l-emendi li daħlu fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 taw l-opportunita` lil kull sid li għandu dar mikrija u protetta taħt il-Kap. 69, li jitlob awment ta' kera ferm iktar minn dak li kien intitolat għalih qabel l-emendi. Madanakollu, talba f'dan is-sens setgħet issir mill-1 ta' Ġunju 2021.*

65. Il-Qorti tifhem illi l-emendi li għalihom jagħmel referenza l-Avukat tal-Istat daħlu fis-seħħ b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021.

66. Ikkunsidrat illi mill-1 ta' Ġunju 2021, ir-rikorrenti kellhom id-dritt illi jissanaw il-vjolazzjoni illi ġiet stabbilita minn dina l-Qorti, l-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jingħata sal-1 ta' Ġunju 2021, peress illi wara dakinhar, ir-rikorrenti kellhom kull dritt illi jipproteġu d-drittijiet tagħhom u jitolbu għal kera ogħla.

67. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi f'dan il-każ, il-kumpens għandu jiġi meqjus sal-**<u>1 ta' Ġunju 2021</u>**, u dan għar-raġunijiet fuq stabbliti.

68. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Ġunju 1993 sa Ġunju 2021, ossija **<u>tmienja u għoxrin (28) sena</u>**.

<u>Kumpens - Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji</u>

69. Dwar danni pekunarji, f'dan l-istadju tagħmel referenza għas-sentenza **Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens għal leżjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

> *"Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma' jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha isseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati*

Tabone sabiex jirrendu il-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158."

70. Dwar kif għandu jinħadem il-kumpens, din il-Qorti ser issegwi l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif komputat mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn f'dawn il-każijiet isegwi il-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu 2021. Kif qalet il-Qorti fis-sentenza **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022:

> *"Illum il-ġurnata il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi vs Malta (QEDB 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in succinct li sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' circa 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attriċi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attriċi kien irnexxielha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha imbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attriċi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."*

71. Abbażi ta' tali direzzjoni għandu jsir tnaqqis ta' ċirca 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li l-atturi kien irnexxelhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Minn tali somma, għandu imbagħad jitnaqqas il-kera pperċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

72. Hawnhekk il-Qorti tosserva illi jirriżulta, mid-dokumentazzjoni eżebita, u kif ġia spjegat a paragrafu 43 aktar 'il fuq, illi l-fond beda jinkera lil Mary Mansueto versu kera pagabbli ta' Lm120 fis-sena, ossija €297.60, li żdiedet għal Lm41.45 kull tlett xhur, ossija Lm165.80 (€386.31) fis-sena fis-sena 2005, li baqa' hekk jitħallas sas-sena 2014. Fis-sena 2014, il-kera żdiedet għal €101.57 kull tlett xhur, ossija €406.28 fis-sena filwaqt illi fis-sena 2016, dina żdiedet għal €104.41 kull tlett xhur, ossija €417.64 fis-sena. Fis-sena 2019, il-kera żdiedet għal €107.45 kull tlett xhur, ossija €429.80 fis-sena.

73. Dwar id-danni non-pekunjarji, din il-Qorti tagħmel referenza 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 likwidata mill-ewwel Qorti, li tissarraf fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, hija ikkunsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

74. Madanakollu, il-Qorti tagħmel ukoll referenza għas-sentenza riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **B. Tagliaferro & Sons Limited (C-817) v. L-Avukat tal-Istat et** fejn intqal illi:

> *Dwar il-kumpens non-pekunarju, il-Qorti tibda billi tirrileva li huwa żbaljat l-argument tal-attriċi li fil-ġurisprudenza ġiet stabbilita xi regola*

> *fissa li l-kumpens non-pekunarju għandu jiġi kkalkolat fis-somma ta' €500 għal kull sena li tkun damet għaddejja l-leżjoni. Il-kumpens non-pekunarju jirrifletti t-tbatija morali li tkun ġiet sofferta mill-vittma minħabba l-leżjoni li tkun ġiet konstatata mill-Qorti, u għalhekk huwa neċessarjament kwistjoni suġġettiva li tiddependi fuq iċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.*

75. Il-Qorti tagħmel ukoll referenza għal dak dikjarat mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Carmelina Bugeja vs Nazzareno Spiteri** deċiża fit-30 ta' Marzu 2022, fejn kellha dan xi tgħid:

> *Huwa minnu li m'hemmx lok għal tnaqqis fil-kumpens pekunarju minħabba l-passivita` tas-sid ġaladarba l-azzjoni ma tkunx ġiet preskritta u allura d-dritt ta' azzjoni jkun għadu sħiħ u mhux mittiefes. Dan ma jgħoddx ukoll pero` għal-likwidazzjoni tal-kumpens non-pekunarju, l-għan ta' liema huwa li jikkumpensa lis-sid għat-tbatija morali li jkun sofra matul iż-żmien relevanti. F'dan ir-rigward il-passivita` tas-sid issir għalhekk relevanti. <u>L-ewwelnett għaliex il-passivita` tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal. Inoltre l-individwu għandu obbligu legali li kemm jista' jkun inaqqas id-dannu soffert minnu, ħaġa li s-sid ċertament m'għamilx.</u>* (sottolinjar ta dina l-Qorti)

76. Fil-każ odjern, wara illi qieset il-fatti kollha tal-każ, il-Qorti tqis illi, fejn jirrigwarda kumpens non-pekunjarju, inkun ġust u ekwu illi l-**kumpens ikun ta' €100 għal kull sena**, filwaqt illi tqis, bħalma ġia osservat aktar 'il fuq, illi kwalsiasi danni non-pekunjarji għandhom jingħataw għall-perjodu fuq indikat.

77. Ikkunsidrat il-metodoloġija fuq imsemmija kif ukoll il-konsiderazzjonijiet dwar danni non-pekunarji, il-kalkolu tad-danni kemm pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji għandu jkun is-segwenti:

Danni Pekunjarji								
Kera Perċepibbli (vide para 19)								
Minn	**Sa**	**Kera Perċepibbli (€)**	**Snin**	**Xhur**	**TOTAL**		**SEHEM**	
Gunju	Gunju						**1/9**	**9/9**
1993	1997	1134	4		4536		504	
1997	2002	1680	5		8400		933	
2002	2007	2520	5		12600		1400	
2007	2012	3360	5		16800		1867	
2012	2016	3780	4		15120		1680	
2016	2017	3780	1		3780			3780
2017	2021	5460	4		21840			21840
	Numru ta' Snin		28				6384	25620
				TOTAL		32004		
			Naqqas 30%			9601.2		
		Bilanċ					22402.8	
			Naqqas 20%				4480.56	
				TOTAL Danni Pekunjarji				17922.24
Kera Mħallsa (vide para 43)								
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**		**1/9**	**9/9**	
1993	2005	386.31	12	4635.72		515		
2005	2014	406.28	9	3656.52		406		
2014	2016	417.64	2	835.28		93		
2016	2021	429.8	5	2149			2149	
	Numru ta' Snin		28			1014	2149	
		TOTAL		3163				
				Naqqas Kera Mħallsa			3163	
				BILANĊ Danni Pekunjarji				**14759**
Danni Non Pekunjarji								
Periodu	**Kumpens €**	**Snin**	**Total**		**1/9**	**9/9**		
1993-2016	100	23	2300		256			
2016-2021	100	5	500			500		
				ŻID Danni Non Pekunjarji				**756**
			TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji					**15515**

78. Il-Qorti tosserva li tali somom ċertament jinkorporaw fihom l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku l-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

79. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti nomine tal-fond 328, Naxxar Road, Birkirkara għandu jkun ta' **ħmistax-il elf, ħames mija u ħmistax-il Euro (€15,515).**

Rimedju Ulterjuri

80. Din il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti nomine ġia ħadet proċeduri rimedjali fil-konfront ta' l-intimata Mary Mansueto, u għalhekk tqis illi ma għandhiex tipprovdi rimedji ulterjuri.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali ppreżentati quddiemha u wara illi rat is-sottomissjonijiet tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-Avukat tal-Istat u tal-intimata, kif fuq aħjar deskritt.

Tilqa' t-Talbiet kollha, fejn jirrigwardaw ksur ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja, u dan kif ġej:

Tiddikjara u illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta u ta' l-Att X tal-2009 kif ukoll ta' l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Mary Mansweto fil-fond 328, Naxxar Roard, Birkirkara waqt li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Tiddikjara illi l-intimat Avukat ta' l-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni fuq stabbilita.

Tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti ta' **ħmistax-il elf, ħames mija u ħmistax-il Euro (€15,515)** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **ħmistax-il elf, ħames mija u ħmistax-il Euro (€15,515)** kif hekk likwidata.

Dwar spejjeż, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' l-ispejjeż tar-rikorrenti, salv għall-ispejjeż ta' l-intimata Mary Mansueto, illi għandha terfagħhom esklussivament Mary Mansueto.

Imgħax mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur