FIL-QORTI CIVILI PRIM' AWLA
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Onor. Imħallef Dr. Aaron M. Bugeja M.A. (Law), LL.D. (melit)

Illum 28 ta' Novembru 2024

Rikors numru 174/2023

Mifsud Anthony (K.I. 56047M)

vs.

L-Avukat tal-Istat u
Anna Darmanin (K.I.31466M)

Il-Qorti rat is-segwenti:

A. RIKORS

1. Rat ir-rikors tar-rikorrent Anthony Mifsud ippreżentat fit-3 ta' April 2023 li permezz ta' liema talab hekk:

> Għaldaqstant u in vista tas-suespost, ir-rikorrenti umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni u provvediment ieħor xierqa u opportuni għoġobha :

i) Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrent, il-fatti suesposti u bl-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini kif ukoll tal-Att X tal-2009, senjatament iżda mhux biss dawk introdotti fil-Kodiċi Ċivili permezz ta' l-artikoli 1531B u 1531C qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinità lill-intimata Anna Darmanin u jirrenduha impossibbli lir-rikorrent li jirriprendi l-pussess tal-fond 71, Triq il-Karmnu Fgura, (preċedentement numru 40) propjetà tal-istess rikorrenti, u dan bi ksur tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, l-artikolu wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-artikolu 6 u 13 tal-

Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u b'hekk taghtih rimedju li jidrilha xieraq fis-sitwazzjoni;

ii) Konsegwentement, tiddikjara u tiddeċiedi illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti bil-liġijiet viġenti ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-propjetà in kwistjoni;

iii) Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunarji u non-pekunarji kif sofferti mill-esponenti;

iv) Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens, u danni hekk likwidati lill-esponenti;

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li huma ilkoll inġunti għas-subizzjoni.

2. Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fil-21 ta' April 2023, fejn oppona ghat-talbiet.

3. Rat ir-risposta ta' Anna Darmanin ippreżentata fl-20 ta' April 2023.

4. Rat li b'digriet tat-30 ta' Mejju 2023, din il-Qorti diversament ippreseduta, innominat lill-Perit Tekniku Mario Cassar sabiex jirrelata dwar il-valur kummerċjali tal-post in kwistjoni, kif ukoll il-valur lokatizju mis-sena 1987 sal-2021. (fol 45).

5. Rat li ġie ippreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar fl-20 ta' Ġunju 2023, liema rapport ġie maħluf fl-24 ta' Jannar 2024 (fol 78 *et sequitur*).

6. Rat li fit-23 ta' Jannar 2024, il-partijiet iddikjaraw li m'għandhomx mistoqsijiet in eskussjoni (fol 77).

7. Rat is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippreżentati fl-24 ta Mejju 2024.

8. Rat is-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentati fl-24 ta' Lulju 2024.

9. Rat ix-xhieda kollha, id-dokumenti u l-atti proċesswali.

10. Rat li fil-verbal tat-30 ta' April 2024, il-kawża tħalliet għas-sentenza.

B. FATTI TAL-KAŻ

11. Il-fatti tal-każ in suċċint huma li r-rikorrent akkwista l-proprjeta 71, Triq il-Karmnu, Il-Fgura, permezz ta' kuntratt tad-diviżjoni datat

9 ta' Marzu 1981, fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello fejn din il-proprjetà ġiet assenjata lir-rikorrenti. Missier ir-rikorrent li miet fis-sena 1966, kien jikri l-fond in kwistjoni lill-ġenituri tal-intimata Anna Darmanin, u sussegwentement il-fond għadda għand Anna Darmanin permezz ta' kera li kienet titħallas fl-ammont ta' Ewro174 fis-sena. L-ammont ta' kera li titħallas annwalment, għoliet fl-aħħar snin u saret ta' tliet mitt Ewro €300 fis-sena. Illi permezz ta' kawża fl-ismijiet Anthony Mifsud vs. Anna Darmanin (49/2022) deċiża fis-16 ta' Diċembru 2022 mill-Bord li Jirregola l-Kera l-kera żdiedet għal €5000 fis-sena.

C. L-EWWEL EĊĊEZZJONI PRELIMINARI TAL-AVUKAT TAL-ISTAT

12. L-ewwelnett l-Avukat tal-Istat sostna li r-rikorrent ried iġib prova xierqa tat-titolu tiegħu fuq il-fond kif ukoll li l-kirja de quo kienet soġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

13. Fin-nota tas-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ġie sottolinjat li sa fejn tikkonċerna prova dwar it-titolu tar-rikorrent fuq il-fond in kwistjoni l-Avukat tal-Istat kien jinsab sodisfatt li r-rikorrent kien ġie assenjat il-fond fis-sena 1981, wara li wiret l-istess fond bħala parti minn wirt indiviż mas-seba’ ħutu biex b’hekk l-Avukat tal-Istat ma kienx qiegħed jinsisti aktar fuq l-ewwel eċċezzjoni tiegħu.

14. Dwar il-prova li l-kirja in kwistjoni kienet taqa' taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, l-Avukat tal-Istat sostna li kien jinsab sodisfatt li l-kera kienet bdiet ferm qabel is-sena 1995, u dan minkejja l-fatt li l-ktieb tal-kera ppreżentat jibda mis-sena 2010. Iżda kemm l-inkwilina kif ukoll ir-rikorrent xehdu li verament din il-lokazzjoni kienet bdiet qabel l-1995. Għaldaqstant l-Avukat tal-Istat ma kienx qiegħed jinsisti fuq din l-eċċezzjoni.

Għaldaqstant il-Qorti sejra tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta’ l-ewwel eċċezzjoni kemm dwar it-titolu kif ukoll dwar il-prova tal-kirja sollevata mill-Avukat tal-Istat.

D. IT-TIENI EĊĊEZZJONI PRELIMINARI TAL-AVUKAT TAL-ISTAT

15. Fit-tieni eċċezzjoni preliminari, l-Avukat tal-Istat isostni li ir-rikorrent għalkemm ma speċifikax hux jattakka l-Att XXIV tas-sena

2021, f'kull każ il-lanjanzi tar-rikorrenti jinsabu diretti wkoll kontra it-tħaddim tal-artikoli li ġew introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021 anke jekk ir-rikorrent lanqas biss ittenta għamel użu mir-rimedju li daħal fis-seħħ permezz ta' tali emendi.

16. Biss fir-raba' paragrafu tal-premessi ir-rikorrent kien stqarr li intavola proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet **Anthony Mifsud vs. Anna Darmanin** (49/22) liema każ ġie deċiż fis-16 ta' Diċembru 2022, fejn dak il-Bord żied il-kera pagabbli mill-intimat għall-ammont ta' €5000 fis-sena b'effett mill-2022 'il quddiem. Dan il-fatt jinsab ikkonfermat fil-provi, u kkonfermat fix-xhieda tar-rikorrent kif ukoll fix-xhieda tal-intimata Darmanin.

17. Inoltre mill-premessi u t-talbiet jirriżulta li r-rikorrent jilmenta prinċipalment mill-provvedimenti tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif ukoll mill-Att X tal-2009, b'mod partikolari l-artikolu 1531B u 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Konsegwentement, il-Qorti sejra tiċħad it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward.

E. IT-TIELET EĊĊEZZJONI PRELIMINARI TAL-INTIMATA ANNA DARMANIN.

18. F'din l-eċċezzjoni, il-konvenuta eċċepiet li għalkemm tifhem li hija kellha titħarrek bħala parti f'din il-proċedura minħabba l-integrità tal-ġudizzju hija xorta eċċepixxiet li mhix leġittimu kontradittur għat-talbiet tar-rikorrenti peress li r-rimedju effettiv mitlub mir-rikorrent kellu jirrispondi għalih l-Istat. Hija ssostni li ma taħtix għall-mod kif il-leġiżlatur deherlu li għandu jirregola s-settur tal-kera tul is-snin, u għaldaqstant kellha tiġi lliberata mill-osservanza tal-ġudizzju in kwantu mhix leġittimu kontradittur.

19. Huwa l-Istat li huwa responsabbli għall-promulgazzjoni tal-liġijiet, b'hekk huwa l-Istat li għandu jwieġeb għal vjolazzjonijiet tad-drittijiet umani.[1]

---

[1] Fil-kawża **Raymond u Geraldine Cassar Torreggiani vs. Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' frar 2013 ingħad hekk:

> Illi il-qorti tagħraf il-fatt li l-kwistjoni dwar min għandu jwieġeb għall-ilment ta' ksur ta' jedd fondamentali tal-bniedem ilha żmien tkidd lil min ikun involut f'kawżi bħal dawn. Tfasslu regoli ta' prattika biex jingħaraf kontra min kawża bħal din imissha titressaq........ Il-ħsieb dejjem kien biex jiġi mistħarreġ min tassew jista' jagħti rimedju f'każ li jirriżulta li l-ilment ta' ksur ta' dritt fundamentali kien wieħed mistħoqq.

20. Madankollu, ġurisprudenza konsolidata illum tidderieġi li l-intimata *qua* inkwilina fil-fond mertu ta' din il-vertenza għandha interess dirett f'din il-proċedura u għalhekk għandha tibqa' parti f'dan il-każ anke sabiex tkun f'pożizzjoni li tista' tiddefendi ruħha.[2]

Għaldaqstant il-Qorti sejra tiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-intimata Anna Darmanin.

F. IL-KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI FIL-MERITU

21. Permezz ta' dan il-każ, ir-rikorrent ilmenta li bil-kontinwa okkupazzjoni tal-fond 71, Triq il-Karmnu, Il-Fgura da parti tal-konvenuta in bażi għal kirja li ġiet prolongata bl-applikazzjoni tal-liġijiet li ppermettew li l-kera titkompla tiġġedded awtomatikament u b'mod indefinit, b'mod li l-intimata Darmanin setgħet tibqa' tgawdi l-kirja mogħtija lilha in perpetwu, ir-rikorrent ġie ipprivat mill-użu u mid-tgawdija tal-propjetà tiegħu b'mod leżiv għad-drittijiet fondamentali tiegħu kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, fl-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 6 u 13 tal-Konvenzjoni Ewropea. Konsegwentement, qed jintalab li jiġi likwidat kumpens ta' danni pekunarji u non-pekunarji.

22. L-Avukat tal-Istat, sostna li l-ilment safejn imsejjes fuq l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea huwa inapplikabbli għall-fattispeċje tal-każ odjern. Ġie sostnut ukoll, li ma 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 permissibli taħt id-dritt fondamentali, u f'kull każ dan il-ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jista' jissostitwixxi biss ksur sa l-1 ta' Ġunju 2021, sad-data tad-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att XXIV tal-2021. Stqarr ukoll, li kemm il darba din il-Qorti jidhrilha li kien hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma kellhomx jiġu dikjarati nulli u

---

Ara wkoll **Abela vs. Il-Prim Ministru et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali li fis-7 ta' Diċembru 1990; **Gatt vs.** L-**Avukat Ġenerali et** deċiża fil-5 ta' Lulju 2011; **Sean Bradshaw et vs. L-Avukat Ġenerali et** (73/2011/1) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Frar 2015; **Philip Grech et noe vs. Direttur Akkomodazzjoni Soċjali** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 2010.

[2] Ara **Av. Dr. Anthony P. Farrugia et vs. L-Avukat tal-Istat et** (107/2021) deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-27 ta' Settembru 2022.

mingħajr effett fil-konfront tal-kirja bejn il-partijiet. Konsegwentement, din il-Qorti lanqas ma setgħet tgħaddi biex tiddikjara li l-intimata ma tistax tistrieħ aktar fuq dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. B'referenza għall-allegazzjoni ta' vjolazzjoni tal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Avukat tal-Istat saħaq li r-rikorrent għandu rimedju effettiv sabiex jivvanta ksur tad-drittijiet fundamentali billi jipproċedi quddiem din il-Qorti kif fil-fatt għamel permezz tal-proċedura odjerna. Għalhekk ġaladarba r-rikorrent jattakka s-siwi u l-applikazzjoni tal-liġi ma jistax jippretendi li azzjoni bħal din ma tkunx f'forum kostituzzjonali, u b'hekk m'hemmx ksur tal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea. L-Avukat tal-Istat sostna li sa fejn l-ilment tar-rikorrent jinstab imsejjes fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea dan huwa konċettwalment ħażin.

Ikkunsidrat

L-Artikolu 37 tal-Kostitzzjoni ta' Malta

23. Fl-erbatax il-paragrafu tan-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, ir-rikorrent irrefera għal ksur tad-drittijiet tal-bniedem a tenur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta minħabba l-livell baxx ta' kera u l-istat ta' inċertezza tal-possibbiltà ta' teħid lura tal-proprjeta tiegħu. Madankollu, jiġi osservat li la fil-premessi u l-anqas fit-talbiet ma kien hemm aċċenn għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Fil-fatt, lanqas hemm ebda referenza għal dan l-artikolu 37 fir-risposta tal-Avukat ta' l-Istat u fir-risposta ta' l-intimata Darmanin. Din il-Qorti hija strettament marbuta bil-premessi u t-talbiet kif dedotti.

Għaldaqstant il-Qorti mhix ser tieħu konjizzjoni ta' dak mistqarr fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent fil-paragrafu 14 dwar l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

L-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea.

24. Fl-ewwel talba ir-rikorrent sostna li huwa sofra leżjoni tad-drittijiet fundamentali a tenur tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea.

25. Illi kif tajjeb sottolinjat fis-seba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni huma inapplikabbli għal fattispeċi tal-każ in eżami. Fil-fatt, il-kunċett

kollu ta' smigħ xieraq huwa bażat fuq il-kunċett ta' *procedural fairness*. Il-jedd ta' smigħ xieraq invokat fil-ġeneralita tal-każijiet jidħol inter alia :

(i) meta ma jkunx hemm tribunal indipendenti u imparzjali;
(ii) meta jkun hemm dewmien inġustifikat waqt is-smigħ tal-kawża;
(iii) meta is-smigħ jissokta fl-assenza tal-parti fil-kawża;
(iv) meta parti ma tingħatax id-dritt li tinstema' (audi alteram partem) u/jew li tressaq il-każ tagħha kif imiss; u
(v) meta s-sentenza tingħata mingħajr motivazzjoni.

26. Ir-rikorrent jargumenta li qabel ma ġew introdotti l-emendi fil-liġi fl-2021 huwa ma kellu ebda forma ta' rimedju biex jitlob li jkun hemm żieda fil-kera li tirrifletti jew imqar tkun viċin il-valur lokatizju fis-suq, u li għalhekk qed isostni n-nuqqas ta' rimedju ordinarju matul iż-żmien li għandu jissarraf nuqqas ta' aċċess għal Qorti.

27. Ir-rikorrent qiegħed jirrikorri quddiem din il-Qorti għal rimedju, anke jekk ta' natura straordinarja. Iżda b'daqshekk ma jfissirx li ma kellux rimedju ġudizzjarju. Il-fatt innifsu li r-rikorrent kien qiegħed jintraprendi din il-proċedura jixhed li huwa kellu rimedju. L-artikoli tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jirregolaw it-tiġdid ta' kirjiet u mhux kwistjonijiet proċedurali. Għalhekk mhux il-każ li l-liġi qiegħda ċċaħħad lir-rikorrent min aċċess quddiem forum kompetenti biex jiddeċiedi it-talba tiegħu.

28. L-aċċess għal Qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tippreskrivi qafas li neċessarjament jagħti eżatt dak il-valur li jrid is-sid. L-aċċess għal Qorti biex jiġi deċiż l-ammont ta' kumpens ma jfissirx li l-Qorti ma tkunx marbuta bi kriterji legali biex tillikwida dan l-ammont. L-ilment tar-rikorrent mhux marbut ma xi nuqqas proċedurali. Ir-rikorrent dejjem kellu ir-rimedju li jistitwixxi kawża kostituzzjonali sabiex iressaq l-ilment tiegħu, kif għamel f'din il-proċedura.

L-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea.

29. Ir-rikorrent fl-ewwel talba tiegħu qed isostni wkoll, li sofra ksur tal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

30. L-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi:

> Kull min ikollu miksura d-drittijiet u l-libertajiet tiegħu kontemplati f'din il-konvenzjoni, għandu jkollu rimedju effettiv quddiem awtorità nazzjonali, għalkemm dak il-ksur ikun sar minn persuni li jkunu qed jaġixxu f'kariga ufficjali.

31. Ir-rikorrent jissottometti li meta kien kostrett għal snin sħaħ jippermetti lill-intimata Darmanin tgawdi il-kirja konċessa lilha fis-snin preċedenti, huwa kien qiegħed isofri ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu b'nuqqas ta' rimedju effettiv a tenur tal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea.

32. Fil-kawża deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet **Saviour Paul Portelli vs. Avukat Generali et** deċiża fis-16 ta' Lulju 2019, ingħad:

> F'każijiet bħal dak odjern, ir-rimedji li jeżistu huma dawk quddiem il-qrati tagħna mill-kompetenza kostituzzjonali tagħhom, in kwantu li l-liġi ordinarja ma tagħtix rimedju effettiv lis-sidien biex jindirizzaw l-iżbilanċ maħluq bil-qafas legali tal-liġijiet tal-kera. Għaldaqstant, din it-talba qed tiġi respinta..................

33. Kif ribadit ukoll fil-kawża deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet **Emanuel Delia vs. L-Onorevoli Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali Owen Bonnici et**, fit-30 ta' Jannar 2020:

> .... Dak li jitlob l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni huwa li il-liġi nazzjonali tkun tagħti rimedju, fis-sens illi jekk qorti tkun imsejħa sabiex tqis jekk kienx hemm leżjoni ta' dritt fundamentali mħares mill-konvenzjoni, u ssib li kien hemm leżjoni, allura f'dak il-każ tagħti rimedju effettiv. Diment li l-liġi domestika toffri rimedju effettiv ma jistax ireġi ilment abbażi tal-artikolu 13. [3]

34. Għalhekk kif sewwa eċċepit mill-Avukat tal-Istat, din il-proċedura kostituzzjonali stess, għandha s-saħħa li tagħti rimedju lir-

[3] Ara wkoll **Anthony Camilleri et vs Avukat tal-Istat et** (159/2022) deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali fid-9 ta' Frar 2023; **Emanuel Ciantar vs Avukat Generali et** (103/2016) deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali fid-19 ta' Frar 2020. Dan l-aħħar każ jirreferi wkoll għall-każ deċiż mill-Qorti ta' Strasburgu **Iochev vs Bulgaria** fit-2 ta' Frar 2006, fejn ingħad:

The Court reiterates that article 13 of the Convention guarantees the availability at national level of a remedy to enforce the substance of the Conventions rights and freedoms in whatever form they may happen to be secured in the domestic legal order. The effect of article 13 is thus to require the provision of a domestic remedy to deal with the substance of an 'arguble complaint', under the Convention and to grant appropriate relief, although Contracting Parties are afforded some discretion as to the manner in which they confirm to their Convention obligations under the provision. The scope of the obligation under Article 13 varies depending on the nature of the applicant's complaint under the Convention. Nevertheless, the remedy required by Article 13 must be 'effective' in practice as well as in law.

rikorrent jekk jinstab li verament ġew miksura d-drittijiet fundamentali tiegħu, li huma imħarsa taħt il-Konvenzjoni Ewropea. Għalhekk l-ilment tar-rikorrent kif bażat fuq l-allegata vjolazzjoni tal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea m'għandhiex tiġi milqugħa.

Konsegwentement, għal dak li jirrigwarda l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-ewwel talba tar-rikorrent, qed tiġi miċħuda.

Konsegwentement, il-Qorti sejra tilqa' s-seba', tminn u disa' eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward billi tiċħad dik il-parti tal-ewwel talba fejn din hija bażata fuq l-allegat ksur tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-artikoli 6 u 13 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319)

35. L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi:

> Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku, u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrollaw l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

36. Dan l-artikolu u l-applikazzjoni tiegħu fi kwistjonijiet ta' allegat ksur ta' dritt fundamentali għat-tgawdija tal-proprjetà minn ċittadin privat, ġie trattat kemm mill-Qrati Maltin kif ukoll mill-QEDB u illum il-ġurisprudenza ikkonsolidat ruħha.[4]

---

[4] Fost is-sentenzi dwar din il-materja, insibu l-każ **Agnes Gera de Petri Testaferrata vs Avukat Ġenerali et** deċiż fit- 28 ta' Mejju 2019, fejn intqal li skont is-sentenzi tal-Qorti ta' Strasburgu: Article 1 of Protocol No.1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second 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. The 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 to 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 February 1986, §

37. L-Avukat tal-Istat fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet tiegħu, stqarr li l-liġijiet li qed jilmenta minnhom ir-rikorrent huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu imkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom, b'hekk dawn id-dispożizzjonijiet tal-liġi żgur ma jistgħux jiġu ikklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali. Il-miżuri elenkati fil-liġi tal-kera ma kienux jammontaw għal teħid jew esproprjazzjoni ta' propjeta għax minkejja li l-kirja kienet tinsab protetta bil-liġi, it-titolu tal-proprjeta xorta baqa' f'idejn is-sid. Inoltre, ġie mistqarr ukoll dwar l-ilment ta' proporzjonalita` li sabiex jingħad li l-Istat osserva l-konvenzjoni fil-kontroll ta' xi proprjetà, mhux biss irid jipprova li hu aġixxa b'mod legali u fl-interess ġenerali, imma għandu wkoll juri li waqt dan l-eżerċizzju ta' kontroll fuq il-proprjetà ta' ħaddieħor, l-Istat irid ikun żamm bilanċ ġust bejn il-ħtiġijiet tas-soċjetà u r-rispett dovut lejn id-dritt tal-propjeta tal-individwu. Għalhekk, jekk l-individwu jkun sofra b'mod disproporzjonat u eċċessiv ikun hemm nuqqas ta' bilanċ bejn l-interessi tal-komunità u ta' l-individwu. F'dawn iċ-ċirkostanzi għalhekk, dak li jrid jiġi eżaminat huwa jekk bl-interferenza tal-istat fuq id-dritt ta' propjetà, ir-rikorrent ikunx ġie mgħobbi *with a disproportionate and excessive burden.*

38. F'dan il-każ ġie ippruvat li l-fond mertu ta' din il-vertenza kien ilu mikri lill-ġenituri tal-konvenuta Anna Darmanin żgur għal medda ta' 58 sena (kemm għandha zmien l-intimata) għaliex kif ikkonfermat fix-xhieda tagħha tat-12 ta' Marzu 2024, hija twieldet u għexet dejjem f'dan l-imsemmi fond. Bħala prova tal-ħlas tal-kera hija produċiet il-

---

37, Series A no. § 98; **Beyeler vs Italy** (GC) no. 33202/96, 98 ECHR 2000-1; **Saliba vs Malta**, no. 4251/02, § 31, 8 November 2005).

Ġie deċiż u diversi drabi ritenut li:

> Rent control schemes and restrictions on the right to terminate a tenenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol no.1. it follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol no.1 (Ara **Hutten-Czapska vs Poland** (GC) no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u **Bitto & others vs Slovakia** no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).
>
> Skont dan l-artikolu kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipju ta' (i) il-legalità, (ii) għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) bilanċ ġust.
>
> Illi f'dan il-każ ir-rikorrenti mhux qed jikkontestaw il-legalità tal-Kapitolu 69 u l-emendi tal-2009, u lanqas il-leġittimità tal-iskop tal-liġi imma prinċipalment l-ilment huwa dwar in-nuqqas ta' bilanċ bejn l-interess ġenerali u d-dritt tas-sid fit-tgawdija tal-possedimenti tiegħu.
>
> Hu evidenti li f'dan il-każ l-interess pubbliku mhuwiex immirat, at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (Ara kazijeit **Attard Cassar vs Malta u Bradshaw vs Malta**). Pero ġie deċiż ukoll li rent regulation to preserve the economic viability of commercial enterprises in the interest of both those enterprises and the consumer, was also in the general interest (Ara **G vs Austria** no. 12484/86, Com. Dec. 7 June 1990). Għalhekk il-prinċipji fuq stabbiliti dwar l-artikolu Wieħed tal-Ewwel Protokoll ma japplikawx bl-istess mod fil-każ ta' social housing u azjendi kummerċjali (Ara **Bradshaw vs Malta** § 77). Din id-differenza ser tittieħed in konsiderazzjoni meta l-qorti tiġi biex tillikwida l-kumpens li jista' jkun dovut lir-rikorrenti għall-ksur tad-drittijiet tagħha.

ktieb tal-kera li jibda mis-sena 2010 kif jidher mill-irċevuti tal-kera eżebiti a fol 52 *et sequitur*. Madankollu, jinsab ben konfermat kemm mir-rikorrent fix-xhieda tiegħu kif ukoll minn Anna Darmanin li l-imsemmi fond kien ilu mikri żgur għal terminu ta' 58 sena meta kien beda jikri il-fond in kwistjoni missier ir-rikorrent. Għalhekk il-Qorti tqis li ġie soddisfaċentement ippruvat li l-kirja in kwistjoni kienet regolata skont il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

39. L-ilment principali tar-rikorrent jirrigwarda r-relazzjoni lokatizja forzata li kompliet għal diversi snin u li għadha għaddejja sal-lum, kif ukoll il-kera ferm baxxa li tħallset matul is-snin. Ir-rikorrent ingħata forma ta' rimedju effettiv biss wara li kien adixxa lil Bord li Jirregola l-Kera kif ingħad fir-rikors numru 49/22, meta dan il-Bord kien żied il-kera għal ħamest elef euro (€5000) fis-sena mid-data tad-deċiżjoni tiegħu fis-16 ta' Diċembru 2022.

40. L-ilment prinċipali allura jirrigwarda l-kera fit-termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod li din il-liġi ċaħdet lis-sid mit-tgawdija ta' ħwejġu billi kemm ir-rikorrent kif ukoll l-antekawża tiegħu kienu ġew spussessati mid-dritt ta' użu tal-proprjetà billi kienet maħluqa relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit, fejn ir-rikorrent llum il-ġurnata għadu qed jiġi ipprivat mill-użu u t-tgawdija ta' ħwejġu.

41. Dan il-prinċipju isib komfort ukoll fil-ġurisprudenza Maltija kif jidher mis-sentenza ta' din il-qorti diversament ippreseduta tat-30 ta' Mejju 2018 fil-kawża fl-ismijiet **David Pulliċino et vs. L-Avukat Ġenerali et**.[5] Inoltre, fil-każ **Emanuel Bezzina et vs. L-Avukat**

---

[5] Il-fatt waħdu li sid jipprova jikseb l-akbar ġid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b'daqshekk li jkun qabel ma dik il-qagħda u warrab kull ilment li jista' għandu dwar iċ-ċaħda jew l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu minħabba f' liġi bħal dik jew illi r-rinunzja għall-jedd li jitlob rimedju. (Ara **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** deċiża fis-7 ta' Frar 2017).

Ukoll fil-każ **Emanuel Bezzina et vs Avukat Generali et** deċiż fit-30 ta' Mejju 2019 mill-Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali, ingħad:

> Jibqa' fatt li jekk dak iż-żmien is-sid ried jieħu xi gwadann mill-propjetà tiegħu, kien ta' bilfors kostrett jottempera ruħu mal-liġi viġenti fiz-żmien għar- rigward il-kera. Żgur illi fl-1993, ma setax ikun prevedibbli bdil fis-suq jew fil-liġi. Din il-qorti tgħid illi kienu x'kienu ċ-ċirkostanzi tal-każ meta s-sidien krew il-post, u għad li kienu jafu il kirja kienet sejra tispiċċa regolata bil-Kapitolu 69 b'daqshekk ma jfissirx li bl-applikazzjoni ta' dik il-liġi fir-realtajiet tas-soċjeta Maltija, il-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata. Fil-każ tar-rikorrenti, l-aċċettazzjoni da parti tagħhom tal-fatt tal-kirja m' għandhiex tiftiehem jew testendi sabiex tfisser illi ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. L-istat ta' nuqqas ta' għażla kienet realtà fil-pajjiż li baqa' jippersisti anke fi żminijiet reċenti. L-iżvolta ġiet mis-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u tal-ECHR fejn kien dikjarat illi l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera jiksru l-jeddijiet fondamentali tas-sidien.

Ġenerali et deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-30 ta' Mejju 2019, il-Qorti għamlet riassunt tal-isfond leġiżlattiv li wassal għall-promulgazzjoni tal-Ordinanza XXI tal-1931 li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, illum il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Qorti hemmhekk ikkonkludiet li għalkemm l-introduzzjoni tal-Kapitolu 69 kellu għan leġittimu, il-provvedimenti tal-liġi tax-xorta taħt eżami kienu leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien ġaladarba irriżulta li kien hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizju attwali tal-fond u l-kera stabbilita mill-istess liġi.

42. Billi l-kirja f'dan il-każ hija regolata bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, anke jekk ir-rikorrenti ippreżentaw talba għal awment fil-kera quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, qabel is-sena 2022, jibqa' l-fatt li l-Bord kien kostrett b'dak li tipprovdi l-liġi u seta' jordna u jawtorizza awment fil-kera biss skont kif previst mill-liġi. Fil-premessi u fis-sottomissjonijiet tiegħu ir-rikorrent irrefera għall-ġurisprudenza relevanti li issemmi wkoll l-Att X tal-2009 fejn il-Leġiżlatur introduċa emendi għall-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta li kellhom jindirizzaw l-iżbilanċ li kien hemm kontra s-sidien f'dawn iċ-ċirkostanzi.

43. Fis-sottomissjonijiet tiegħu ir-rikorrent, irrefera għal sentenza fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs. Miriam Pace et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali li fis-6 ta' Ottubru 2020 li rriteniet li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 (b'mod partikolari bl-introduzzjoni tal-artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili) l-awmentat fil-kera introdott xorta waħda ma setgħax jiġi kkunsidrat li indirizza l-iżbilanċ bejn l-interessi tas-sidien u interessi tal-inkwilini u s-soċjetà in ġenerali. Ir-rikorrent irrefera wkoll għall-kawża deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021, fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et**, fejn ġie stabbilit li l-awment tal-kera provdut fl-Att X tal-2009 kien inadegwat u ma wassalx sabiex sid il-kera jirċievi kera deċenti. Ir-rikorrent għalhekk saħaq li kien meħtieġ mhux biss li jintwera l-interess ġenerali iżda wkoll li jinżamm bilanċ bejn l-interess ġenerali u dak tal-individwu milqut bl-aġir tal-Istat. Kien hawn illi l-element ta' proporzjonalità setgħa jiġi kontrobilanċjat b'kumpens xieraq.

44. F'dan il-kuntest, il-Qorti tirreferi għall-każ deċiż fid-9 ta' Ġunju 2020 mill-QEDB fl-ismijiet **Aquilina vs. Malta** fejn ingħad :

Jirriżulta għalhekk, illi il-kirja tal-fond *de quo*, kienet imġedda *ope leġis* b'mod u manjiera illi s-sid kien kostrett a suo malgrado li joqgħod għal dak ir-reġim ta' dritt ċertament favorevoli għalih, anke li kieku ntalab awment fil-kera l-liġi ma kinitx tipprovdi għall-kondizzjonijiet biex eventwali awment ikun tassew reali u ġust. Għalhekk, ir-rikorrent u l-awturi tagħhom ma kellhomx rimedji effettivi.

> 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 withthe 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, cited above 62.

45. L-ilment tar-rikorrent irid jiġi mistħarreġ mill-lenti tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li huwa mibni fuq tliet prinċipji:

(i) Għandu jkun hemm it-tgawdija paċifika tal-propjetà;
(ii) Il-privazzjoni minn possedimenti hija soġġetta għall-kondizzjonijiet; u
(iii) l-Istat għandu l-jedd illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skond l-interess ġenerali.

46. Dawn it-tliet prinċipji, għalkemm distinti minn xulxin huma relatati peress li l-aħħar tnejn, jitrattaw sitwazzjonijiet partikolari ta' ndħil fid-dritt tal-kunċett paċifiku tal-propjetà, u għalhekk iridu jinftiehmu fid-dawl tal-prinċipju ġenerali espost fl-ewwel prinċipju.

47. B'hekk kull interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipji

(i) tal-legalità,
(ii) tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali, u
(iii) tal-bilanċ ġust.

48. Ried jinżamm proporzjon raġonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan persegwit mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-propjeta tal-individwu. Dan il-proporzjon isib il-qofol tiegħu fil-prinċipju tal-bilanċ xieraq li għandu jinżamm bejn esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Il-Qorti tkun trid għalhekk tistħarreġ jekk bħala konsegwenza tali ndħil mill-Istat fuq l-individwu jwassalx għal dan tal-aħħar li jġarrab piż eċċessiv u sproporzjonat. Dwar l-isproporzjon u nuqqas ta' bilanċ ġust tal-liġi in vigore il-Qorti Ewropea għad-drittijiet tal-Bniedem fil-każ **James vs United Kingdom** deċiż fis-sena 1986, ingħad illi:

.......a deprivation of property for no reason other than to confer a private benefit on a private property cannot be in the public interest.[6]

49. F’dan ir-rigward l-Avukat tal-Istat jissottometti li bil-miġja tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrent ma setgħax iżjed jilmenta dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma setgħetx togħla b'mod proporzjonat. Skont dak l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien bħar-rikorrent setgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja jekk juru li l-inkwilini ma kienx ħaqqhom protezzjoni mill-istat. Dawn il-punti ġew mistħarrġa mill-Bord li Jirregola l-Kera fil-każ ippreżentat mill-istess rikorrent fir-rikors numru 49/22. Din il-Qorti kellha wkoll ġia okkażjonijiet fil-passat tesprimi li għaliha dan kien rimedju li setgħa jitqies xieraq Madankollu, dan l-eżerċizzju sar bis-saħħa ta’ u wara l-emendi introdotti tal-Att XXIV tal-2021. Għalhekk, kif sewwa stqarr l-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tiegħu kemm-il darba jinstab ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, dan għandu jkun sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 u mhux sussegwentement għad-dħul fis-seħħ tal-Att.

50. Permezz tal-Att tal-2009, kienu daħlu fis-seħħ emendi għall-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 li jgħid hekk:

> 1.Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni, li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995, għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar 2010, ir-rata tal-kera mill-ewwel ħlas tal-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar 2010, għandha fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin Ewro €185 fis-sena, titla' għal dan l-ammont.
>
> Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija, ħamsa u tmenin Ewro €185 fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.
>
> 2. F'kull każ imsemmi fis-subartikolu wieħed ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ċaqliq għall-mod li bih tkun żied li l-liġi tal-inflazzjoni skond l-artikolu 13 tal-Ordinanza li tneħħi l-kontroll tad-djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-ewwel ta' Jannar 2013;
>
> B'dan iżda li fejn il-kera tkun fl-1 ta' Jannar 2010, aktar minn €185 fis-sena, u b'kuntratt bil-miktub qabel l-1 ta' Ġunju 1995, il-partijiet ikunu qablu fuq metodu taż-żieda fil-kera, wara l-1 ta' Jannar 2010, iż-żidiet fil-kera għandhom jibqgħu jkunu regolati skont dak il-ftehim sakemm jibqa' fis-seħħ.

[6] Ara wkoll **Bramelid vs Sweden** deċiża mill-QEDB fl-1979.

51. Fi kliem ieħor, dan ifisser li r-rikorrent u l-ante kawża tiegħu, kienu marbuta bil-liġi li jkomplu jġeddu l-kirja fit-termini ta' dak provdut bl-artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li jgħid preċiżament hekk:

> Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim legali, skond l-użu jew imnissel mid-dispożizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord.

52. Fil-każ **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et** deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta' Ġunju 2016 intqal:

> Fir-rigward, din il-qorti tosserva illi il-miżura leġiżlattiva tal-Istat li tirregola l-użu tal-proprjeta tar-rikorrenti tissodisfa r-rekwiżit tal-legalità, stante li toħroġ mil-liġi u preċiżament mid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69. Huwa paċifiku wkoll, li il-miżura għandha għan leġittimu in kwantu dawk id-dispożizzjonijiet huma intiżi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni soċjali fejn l-istati membri għandhom marġni ta' diskrezzjoni wiesgħa, iżda mill-banda jirriżulta manifest li hemm ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalità meta naxxenti mid-differenza kbira li teżisti bejn l-ammont ta' kera perċepit mir-rikorrenti ta' €4,277.80, fis-sena u min-naħa l-oħra l-valur lokatizju fis-suq ħieles l-ammont annwu ta' €159,350, kif stabbilit mill-perit tekniku. Għaldaqstant, din il-qorti taqbel mal-konklużjoni raġġunata mill-ewwel qorti li din id-diskrepanza fil-kera perċepita mir-rikorrenti skont il-ftehim lokatizju, liema kera tinsab protetta bil-liġi speċjali tal-kera fuq indikata, u dik potenzjalment perċepibbli fis-suq ħieles jimponu fuq ir-rikorrenti piż eċċessiv u sproporzjonat. Dan joħloq żbilanċ inġust u manifest bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali, u d-dritt tal-propjetà tar-rikorrenti.
>
> Rigward l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 din il-qorti tosserva li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti, in kwantu dawn ilhom żmien twil jissubixxu l-leżjoni ta' dritt fundamentali tagħhom...........

53. Għalhekk għalkemm l-Istat għandu dover li jintervjeni biex jassigura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess mill-banda l-oħra individwu ma jistax jiġi ipprivat mill-użu liberu tal-propjetà tiegħu, għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera biex jagħmel tajjeb hu għal dan id-dover li huwa tal-Istat. Jekk l-individwu jiġi mgħobbi b'dan il-piż, dan ikun jammonta għal ksur tad-dritt fundamentali tal-istess individwu taħt l-artikolu Wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

54. Fil-każ in eżami, din il-qorti għandha quddiemha kemm tiswa l-proprjetà kif ukoll il-valur lokatizju tagħha, u kemm kienet qed

titħallas kera matul is-snin. Madankollu, xorta jrid jiġi analiżżat jekk hemmx diskrepanza kbira bejn il-kera xieraq u l-kera li qed jirċievu r-rikorrenti.

55. Din il-Qorti ser tistrieħ fuq il-komputazzjonijiet u l-valuri stmati mill-Perit Tekniku Mario Cassar li ta l-valuri lokatizji annwali għad-diversi snin kif elenkati fir-rapport tiegħhu fol 78 *et sequitur*. Il-valur lokatizju annwali tal-fond in kwistjoni, mertu ta' din il-vertenza, ġie stmat fis-sena 2021 fl-ammont ta' sebat elef, sitt mija u ħamsin Ewro (€7,650) filwaqt li l-valur totali tal-fond ġie stmat fl-ammont ta' mitejn ħamsa u ħamsin elf euro (€255,000).

56. Kif sewwa ssottometta ir-rikorrent il-kera imħalsa fuq medda ta' snin kienet ferm anqas mill-valur lokatizju fis-suq kif stmat mill-Perit Teniku maħtur f'dan il-każ.

57. Ir-rikorrent huwa meqjus għalhekk li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tieghu għat-tgawdija ta' ħwejġu, kif imħares taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea billi kien jinsab kostrett li jġorr piż sproporzjonat u inġust - li jekk xejn kellu jiġi mġarr mill-Istat u mhux minnu. Dan il-ksur allura kien jiġġustifika l-pretensjoni tiegħu ta' ksur ta' drittijiet fundamentali kif protetti bl-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, b'dan pero li f'dan il-każ, dan l-istess ksur setgħa jitqies li seħħ sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021.

Għaldaqstant il-Qorti filwaqt li sejra tiċħad it-tielet u r-raba' eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat, mill-banda l-oħra, hija sejra tilqa' wkoll l-ewwel talba tar-rikorrent għal dak li jirrigwarda l-ksur tal-jeddijiet fundamentali tiegħu kif imsejsa fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea fil-parametri ta' dak eċċepit mill-Avukat tal-Istat fil-ħames u s-sitt eċċezzjonijiet tiegħu li wkoll sejrin allura jiġu milqugħa.

Kumpens

58. Konsegwentement, din il-Qorti ser tgħaddi biex tistħarreġ x'kumpens huwa mistħoqq lir-rikorrent a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

59. Ir-rikorrent ġie assenjat il-fond 71, Triq il-Karmnu, Il-Fgura b'kuntratt tad-diviżjoni datat 9 ta' Marzu 1981. Mill-istess att ta'

diviżjoni esebit mar-rikors promotur jirriżulta li wara l-mewt ta' Antonio Mifsud fis-16 ta' Jannar 1966, l-fond in kwistjoni kien iddevolva, fuq it-tmien uliedu li kienu wirtuh skont il-liġi fi kwoti ugwali.[7] B'hekk qabel is-sena 1981 l-imsemmi fond kien jappartjeni lir-rikorrent u ħutu, iżda b'effett mid-9 ta' Marzu 1981, dan il-fond ġie assenjat lir-rikorrent fl-intier tiegħu.

60. Il-ġurisprudenza reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali tgħallem li jista' jiġi akkordat kumpens għal danni anteċedenti għal meta wirtu ir-rikorrent għaliex dan ikun daħal fiż-żarbun legali tad-de cuius, l-aventi kawża fit-titolu, f'dan il-każ missieru Antonio Mifsud.[8] Dan japplika sakemm l-individwu jkun ottjena l-propjetà permezz ta' wirt, u mhux akkwista b'donazzjoni jew kuntratt ta' bejgħ.

61. Fid-dawl ta' din il-ġurisprudenza reċenti appena ċċitata, ir-rikorrent daħal fiż-żarbun tad-decujus Antonio Mifsud, għax daqstant jgħodd il-perjodu relevanti li matulu l-ante kawża tar-rikorrent kien proprjetarju tal-fond *de quo,* u dan skont is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali, **Nutar Dottor Pierre Cassar vs. L-Avukat tal-Istat** tal-4 ta' Mejju 2022.

62. Iżda f'dan il-każ, fi kwalunkwe każ, ma setgħax jingħata kumpens qabel it-30 ta' April 1987, meta daħal fis-seħħ il-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta fuq naħa, u kif ingħad iżjed il-fuq dan il-kumpens ma setgħax jestendi lil hinn mid-data tad-dħul fis-seħħ tal-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, ossija sal-1 ta' Gunju 2021.[9]

63. Skont ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar (fol 78 *et sequitur*), il-valur lokatizju komplessiv tal-fond mertu ta' dan il-każ, għall-perjodu bejn is-sena 1987 sas-sena 2021 huwa kif ser jiġi indikat:

Sena 1987 sa' 1991	€899 kull sena

[7] Fol 5.

[8] Ara **Rita Falzon vs. Dun Saverin Cutajar et** deċiża mil-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022, **Erika Gollcher et vs. L-Avukat tal-Istat** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022; **Carmel Sammut vs. Maria Stella Dimech** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021; **Franco Buttigieg and Others vs. Malta** QEDB deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018, u **Amato Gauci vs. Malta** QEDB deċiża fil-15 ta' Settembru 2009.

[9] Ara **Marion Camilleri vs. L-Avukat tal-Istat** 55/2023, deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-30 ta' Mejju 2024; **Carmelo Spiteri vs. L-Avukat tal-Istat et** deċiża fis-26 ta' Ottubru 2022 mill-Qorti Kostituzzjonali; **Mary Avallone et vs. L-Avukat tal-Istat** (516/2021) deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' Settembru 2023.

Sena 1992 sa 1996	€ 1232 kull sena
Sena 1997 sa 2001	€ 1688 kull sena
Sena 2002 sa 2006	€ 2312 kull sena
Sena 2007 sa 2011	€ 3168 kull sena
Sena 2012 sa 2016	€ 4340 kull sena
Sena 2017 sa 2000	€ 5947 kull sena
Sena 2021	€ 7650

64. Il-kirja f'dan il-każ hija waħda residenzjali u kif ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali f'kawżi reċenti[10] il-komputazzjoni tal-kumpens għandha ssir skont il-kriterji stabbiliti f'paragrafi 103, 104 u 105 tal-każ **Cauchi vs. Malta** deċiż mill-QEDB fil-25 ta' Ġunju 2021.

Kumpens pekunarju u non-pekunarju

65. In vista ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet u skond il-valutazzjonijiet fir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar, il-komputazzjoni tal-kumpens ser tkun kif ġej:

66. It-total tal-kera stmat bejn l-1 ta' Mejju 1987 u l-31 ta' Mejju 2021 jammonta għal total ta' €96,822.

67. Skont il-ġurisprudenza reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali, minn din is-somma ser isir tnaqqis ta' 30% għall-għan leġittimu tal-liġi =

30% ta' €96,822 jiġi : €29,047. Dan l-ammont irid allura jitnaqqas:

€96,822 - €29,047 = €67,775

68. Minn din is-somma irid jerġa' jitnaqqas ammont ta' 20% rappreżentanti l-inċertezza li r-rikorrent kien ikollu sabiex jirnexxilu jżomm il-propjetà mikrija matul iż-żmien kollu ikkonċernat.

20% ta' €67,775 jiġi €13,555. Dan l-ammont allura jrid jitnaqqas:

---

[10] Ara **Joseph Cremona vs. L-Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Marzu 2023; **Camilleri Helen vs. L-Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonlai fil-31 ta' Mejju 2023; **John Edward Vassallo et vs. Carmen Cardona et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2023; **Francesca Stivala vs. L-Avukat tal-Istat** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Lulju 2023; **Godfrey Cosaitis vs. L-Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta' Ottubru 2023.

€67,775 - €13,555 = €54,220

69. Minn dan l-ammont ta' €54,220 irid jitnaqqas l-ammont ta' kera ipperċepita matul is-snin.

70. Il-kera ipperċepita matul is-snin kollha ser tiġi komputata hekk:

71. Tidher il-kera ipperċepita matul is-snin kienet hekk: mill-1987 sal-2016 kien €175 fis-sena (€5,075). Mis-sena 2017 sal-2021 ġie mħallas ammont ta' €300 ewro fis-sena, kif jidher fil-ktieb tal-kera esebit, fol 52 et sequitur (€1,500). It-total ta' kera mħalsa allura tammonta għal €6,575.

€54,220 - €6,575 = €47,645

72. Għalhekk, l-ammont ta' danni pekunarji jammontaw għal €47,645.

73. Din il-qorti tikkunsidra illi għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €2,000 bħala kumpens non-pekunarju.

Għalhekk, il-kumpens totali pekunarju u non pekunarju huwa ta' disa' u erbgħin elf, sitt mija ħamsa u erbgħin euro (€49,645). Dan il-kumpens għandu jitħallas mill-intimat Avukat tal-Istat.

Deċide

Għaldaqstant, għall-motivi premessi, il-Qorti qegħda:

1. **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat rigwardanti t-titolu u rigward il-prova tal-kirja;**
2. **Tiċħad it-tieni, it-tielet u r-raba' eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat; filwaqt li**
3. **Tilqa' l-ħames, is-sitt, is-seba', it-tminn u d-disa' eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat.**

4. **Tiċħad it-tielet u r-raba' eċċezzjonijiet tal-intimata Anna Darmanin, filwaqt li**

5. Tilqa’ l-ewwel, tieni u l-ħames eċċezzjonijiet tal-istess intimata Anna Darmanin.

U għar-raġunijiet spjegati iżjed il-fuq, din il-Qorti:

6. Filwaqt li tiċħad l-ewwel talba tar-rikorrent limitatament kif bażata fuq l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta kif ukoll fuq l-artikoli 6 u 13 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem;

7. Tilqa’ limitatament l-ewwel talba tar-rikorrenti bill tiddikjara u tiddeċiedi li fil-konfront tar-rikorrent, bl-operazzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll bl-Att X tal-2009 (senjatament iżda mhux biss bl-emendi introdotti fil-Kodiċi Ċivili permezz tal-artikoli 1531B u 1531C) li jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Anna Darmanin tal-fond 71, Triq il-Karmnu, Il-Fgura (preċedentement numru 40) li huwa propjetà tal-istess rikorrenti, ġew miksura d-drittijiet fundamentali tiegħu biss skont l-artikolu Wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem;

8. Tilqa' t-tieni talba biex b’hekk tiddikjara u tiddeċiedi li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrent billi l-liġijiet viġenti ma kkrejawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante illi ma rriflettewx il-valur lokatizju fis-suq tal-proprjetà in kwistjoni;

9. Tilqa' t-tielet u r-raba’ talba tar-rikorrent u tillikwida l-kumpens pekunarju u non-pekunarju, fl-ammont ta’ disa’ u erbgħin elf, sitt mija ħamsa u erbgħin euro (€49,645), bl-imgħax skont il-Liġi mid-data ta’ din is-sentenza u

10. Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas dawn l-ammonti hekk likwidati, bl-ispejjeż.

Ft/Aaron M. Bugeja
Imħallef

Christianne Borg
Deputat Reġistratur