FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR. IMĦALLEF

IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum l-Erbgħa, 11 ta' Diċembru, 2024

Kawża Nru.

Rik. Nru. 90/2020 ISB

Carmel Cordina (KI. 50663G)

Vs

1. **L-Avukat tal-Istat**
2. **Rosanna Agius (KI. 26933G)**

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Carmel Cordina** tat-28 ta' Mejju 2020 u li permezz tiegħu, talab lil din il-Qorti sabiex:

1. ***Tiddikjara illi fic-cirkostanzi fuq esposti qeghdin jigu lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanciti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u mill-Ewwel Artikolu tal-***

Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta); u

2. ***Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghall-hlas tal-kumpens u danni sofruti mir-rikorrent b'konsegwenza tal-operazzjoni tal-provvedimenti applikabbli tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXXI tas-sena 1995 u sussegwentement bl-emendi li gew introdotti bl-Att X tas-sena 2009, kif fuq premess; u***

3. ***Tillikwida l-istess kumpens u danni sofruti mir-rikorrent u sussegwentement tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex ihallsu l-istess kumpens u danni lill-imsemmija rikorrent; u***

4. ***Taghti lir-rikorrent dawk ir-rimedji kollha illi jidrilha xierqa u opportuni inkluz dak illi taghti l-pussess tal-fond fuq indikat lura lill-istess esponent;***

U dan wara illi ppremetta:

1. *Illi l-esponent Carmel Cordina huwa l-propjetarju tal-fond bin-numru sitta (6) li jinsab fi Triq Putirjal, Rabat, Ghawdex, liema fond huwa kien wiret minghand ommu Maria Stella Cordina illi mietet fil-25 ta' Mejju tas-sena 2000 u li kienet irregolat il-wirt taghha permezz tat-testment unica charta fl-Atti tan-Nutar Dr. Paul George Pisani datat id-9 ta' Marzu 2000 (kopja annessa u mmarkata bhala* ***Dok. A****);*

2. *Illi l-esponent fuq imsemmi kien deher fuq att ta' dikjarazzjoni causa mortis fil-25 ta' Frar 2005 fl-Atti tal-istess Nutar fejn huwa kien iddikjara l-valur relattiv tal-propjeta' illi huwa wiret minghand ommu Maria Stella, inkluz il-fond su-riferit, u kien hallas it-taxxa dovuta (kopja annessa u mmarkata bhala* ***Dok. B****);*

3. *Illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'terraced house u jinsab f'wahda mit-toroq principali fir-Rabat, Ghawdex;*

4. *Illi l-fond su-riferit illum jinsab mikri lill-intimata Rosanna Agius (wara li kien originarjament mikri lil zewgha minghand l-antenati tal-esponent), b'dan illi l-kirja tinsab protetta u regolata bil-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid*

tal-Kiri tal-Bini [Kapitolu 69], kif emendata bl-Att XXXI tas-sena 1995 u sussegwentement bl-emendi introdotti bl-Att X tas-sena 2009;

5. *Illi fil-prezent l-inkwilina Rosanna Agius qieghda thallas kera annwali bir-rata ta' mitejn u disa' Euro u tnejn u ghoxrin centezmu (€209.22) skond il-minimu stabbilit bil-provvedimenti tal-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili (kopja tal-ahhar ricevuta datata s-27 ta' Gunju 2019 hawn annessa u mmarkata bhala* ***Dok. C****);*

6. *Illi fis-snin precedenti l-kera annwali kienet tithallas bir-rata ta' mitejn u hames Euro (€205) kif jirrizulta mill-ircevuti relattivi ghas-snin 2016, 2017 u 2018 illi kopja taghhom tinsab hawn annessa u flimkien immarkati bhala* ***Dok. D****);*

7. *Illi tissussissti diskrepanza sostanzjali bejn ir-rata ta' kera illi qieghda attwalment tithallas lill-esponent u l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq illi – skond valutazzjoni teknika mwettqa ghal dan il-ghan mill-Perit Mariella Xuereb fl-14 ta' Awwissu 2019 – jammonta ghal disat elef u sitt mitt Euro (€9,600) fis-sena (kopja tal-valutazzjoni relattiva annessa u mmarkata bhala* ***Dok. E****);*

8. *Illi bl-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kapitolu 69 su-citat, kif emendat bl-Att XXXI tas-sena 1995 u sussegwentement bl-emendi introdotti bl-Att X tas-sena 2009, l-esponent qieghed isofri pregudizzju kbir u ngust konsistenti fil-fatt illi ma jissussistix bilanc ta' proporzjon bejn id-drittijiet propjetarji fuq il-fond lokatizzju fuq indikat u dawk vestiti bil-ligi fl-inkwilina tal-istess fond, u dan bi ksur manifest tad-drittijiet fundamentali tal-imsemmi esponent kif protetti bl-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta [il-Kostituzzjoni] u kif ukoll bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja Ghall-Protezzjoni dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali [il-Konvenzjoni Ewropeja];*

9. *Illi f'dan ir-rigward l-esponent ma ghandu l-ebda rimedju ordinarju ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja, stante illi l-kera illi huwa legalment ghandu dritt ghaliha in konnessjoni mal-kirja tal-fond fuq indikat hija ristretta bl-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili u din qieghda attwalment tithallas mill-inkwilina Rosanna Agius;*

10. *Illi oltre s-suespost il-kirja tal-fond de quo qieghda tiggedded minn sena ghal sena skond il-ligi applikabbli, b'dan illi l-esponent ma ghandux id-dritt illi jirrifjuta li jgedded l-istess u ghalhekk il-possibilita' li l-fond jerga' jigi lura ghand l-esponent hawn imsemmi hija remota hafna;*

11. *Illi llum jinsab ben stabbilit il-principju illi r-regolamenti tal-kontroll tal-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem tal-kuntratt tal-kera jikkostitwixxu kontroll fuq id-dritt tat-tgawdija pacifika tal-propjeta' tal-individwu ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja, b'dan illi ghandhom jigu applikati fir-rigward it-test ta' 'fair balance' u l-principju ta' proporzjonalita' bejn l-interess generali tal-komunita' u d-drittijiet tal-individwu;*

12. *Illi l-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) u kif ukoll il-Qorti Kostituzzjonali diga' kellhom l-opportunita' illi jesprimu ruhhom dwar kazijiet ta' natura simili, fost ohrajn fis-sentenzi fl-ismijiet* ***Agnes Gera de Petri Testaferrata vs. Avukat Generali et***[1] *u kif ukoll* ***Vincent Curmi noe vs. Avukat Generali et***[2] *fejn sostniet l-Onorabbli Qorti fl-Ewwel Istanza (u sussegwentement ikkonfermat l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali) illi – tenut kont tad-diskrepanza bejn l-ammont ta' kera illi kienu qeghdin jircievu l-hemmhekk rikorrenti mal-valur lokatizzju illi l-fond kellu l-potenzjal li jgib fis-suq – l-mizura mehuda mill-Istat ma kienitx tissodisfa t-test tal-'fair balance' u tal-proporzjonalita, b'dan illi kien qieghed jigi mpost fuq l-individwu piz eccessiv u sproporzjonat bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja;*

13. *Illi fic-cirkostanzi – u kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tar-rikors odjern – l-esponent qieghed jigi mcahhad mit-tgawdija tal-propjeta' su-riferita sitwata fi Triq Putirjal, fir-Rabat, Ghawdex, u dan minghajr ma jinghata kumpens gust ghal tali cahda;*

14. *Illi fic-cirkostanzi jirrizulta illi bl-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kapitolu 69, kif emendat bl-Att XXX1 tas-sena 1995 u sussegwentement bl-emendi introdotti bl-Att X tas-sena 2009, qeghdin jigu lezi d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tal-esponent Cordina kif protetti taht l-Artikolu*

[1] Rikors Numru 45/2017 (PA – 28/05/2019) u (QK – 29/11/2019)
[2] Rikors Numru 68/2010 (PA – 09/02/2016) u (QK – 24/06/2016)

37(1) tal-Kostituzzjoni, tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja u kif ukoll tal-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni;

15. Illi nonostante l-fatt illi l-esponent kien interpella lill-intimati jew min minnhom sabiex jersqu ghall-likwidazzjoni u l-hlas ta' kumpens giustament dovut fic-cirkostanzi premessi, u dan permezz tal-ittra ufficjali datata t-8 ta' Jannar 2020 (Nru. 48/20), dawn baqghu inadempjenti (kopja informali hawn annessa u mmarkata bhala ***Dok. F****);*

16. Illi ghalhekk kellu jigi ntavolat ir-rikors odjern ghall-kunsiderazzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti;

Rat id-dokumenti ppreżentati mar-rikors (fol 5 sa fol 16);

Rat id-digriet tagħha, kif diversament preseduta, tat-8 ta' Ġunju 2020 li permezz tiegħu l-kawża ġiet appuntata għat-3 ta' Settembru 2020 fid-9:30 a.m.;

Rat ir-**risposta** tal**-Avukat tal-Istat** intavolata fit-23 ta' Ġunju 2020 (fol 24) li permezz tagħha eċċepixxa:

1. *Illi in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li qed jigi allegat li bit-thaddiem tal-ligijiet tal-kera, partikolarment dawj ikkontemplati fil-Kap 16 u 69 tal-Ligijiet ta` Malta, qed jilledu d-drittijiet fundamentali tieghu ghat-tgawdija tal-proprjeta` in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Kap 319. L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens li wara li ghalqet il-kirja originali hu kellu jidhol f'kirja sfurzata mal- intimat Agius mingħajr dritt li jieħu lura l- fond u mingħajr lanqas qieghed jircievi mill-użu tiegħu, dħul jew kumpens xieraq meta wieħed iqis kemm jiswa l-post fuq is-suq u kemm jiswa l-valur li bih jista' jinkera li kieku ma kienx imħares bil-liġijiet speċjali.*
2. *Illi l-esponent jirrespingi dawn l-allegazzjonijiet bhala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ser jigi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda agir ta' l-esponenti ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti.*
3. *Illi qabel xejn ir-rikorrent irid igieb l-ahjar prova rigward it-titolu li ghandu fil-fond mertu ta` din il-kawza u cioe` ta` 6, Triq Putirjal, Victoria, Ghawdex*

4. *Illi preliminarjament jigi eccepit li r-rikorrenti m`ghamlitx uzu mir-rimedji ordinarji provduti fil-Kap 69 tal-Ligijiet ta` Malta. L-esponent huwa tal-fehma li r-raguni principali ghaliex ir-rikorrenti fethet din il-kawza m`hijiex as such minhabba li l-fond in kwistjoni qieghed jigi mikri izda semmai minhabba li l-kera li qed ihallas l-intimat hija wahda baxxa wisq meta wiehed jikkonsidra l-valur fis-suq tal-fond. Sabiex ir-rikorrenti titlob zieda fil-kera tista dejjem taghmel talba f`dak is-sens lir-Rent Regulation Board.*

5. *Ir-rikorrenti ma jistghux jinvokaw ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba li l-kirja hija mħarsa bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li bħala liġi eżistenti qabel l-1962 tinsab protetta bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjon. Illi f'dan il-każ, il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie introdott fis-sistema legali sa minn ħafna żmien qabel Marzu tal-1962. La dan hu hekk, allura fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, din il-liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*

6. *Illi fi kwalunkwe kaz r-rikorrenti ma jistghux jistriehu fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Dan għaliex dan l-artikolu mhuwiex applikabbli għas-sura tal-każ li għandna quddiemna għaliex hawnhekk m'għandniex każ ta' teħid ta' proprjetà iżda, jekk xejn, kontroll fl-użu tal-proprjetà;*

7. *Illi minghajr pregudizzju ghal-fuq esport, safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap 69 tajjeb li jinghad li skont il-proviso tal-ewwel protokoll huwa ben maghruf li l-margini ta` apprezzament moghtija lill-Istat huma wiesgha hafna. Illi ghalhekk huwa accettat kemm mill-gurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-ligijiet li jaghtu setgha lill-Istat li jikkontrolla u jiehu proprjeta' ta' individwi huma rikonoxxuti bhala mehtiega f'socjeta' demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' zvillup socjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettivita. Il-provvedimenti tal-Kap 69 huma mirati lejn cirkostanzi specjali fil-pajjiz li jinkwadraw ruhhom f`dawk ic-cirkostanzi specjali l iskont li juggustifikaw lil-legislatur sabiex fl-interess nazzjonali jkun hu li b`ligi jistabilixxi l-kumpens.*

8. *illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap 16 f`dak li jirrigwarda ammont fil-kera ghandu jigi rikonoxxut li l-pozizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iz-zmien minn dakinhar li saret il-kirja u ghaldaqstant ir-rikorrenti ma tistghax tallega ksur tad-drittijiet fundamentali taghha.*

9. *Illi jsegwi ghalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-kaz odjern din l-Onorabbli Qorti m`ghandiex tevalwa din l-ligi fil-kuntest principalment ta` spekulazzjoni tal-proprjeta` imma ghandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgha u cioe` mill-aspett tal-proprozjonalita` fid-dawl tar-realta` ekonomika u socjali tal-pajjiz in generali;*

10. *Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jigi kontestat, l-esponent jirrileva li fic-cirkostanzi tal-kaz, dikjarazzjoni ta` ksur hija sufficjenti u ma hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti;*

11. *Illi jigi enfasizatt li fil-kazijiet* ***Amato Gauci v. Malta, Saliba v. Malta u Ghigo v. Malta*** *il-Qorti Ewropeja kienet waslet ghal konkluzjoni li kien hemm sproporzjonalita` u tqassim mhux xieraq tal-pizijiet u l-beneficcji biss f`dawk il-kazijiet u f`dawk ic-cirkostanzi partikolari u allura ma stabbilew ebda principju universali. Id-decizjonijiet ikkwotati mir-rikorrenti jikkostitwixxu stat biss fil-konfront tal-partijiet f`dawk il-kazijiet partikolari.*

12. *Illi mis-suespost isegwi li ma hemm ebda ksur ta' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jew l-Artikolu 1 ta' Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja.*

13. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Rat ir-**risposta** tal-intimata **Rosanna Agius** intavolata fil-25 ta’ Ġunju 2020 (fol 28) li permezz tagħha eċċepixxiet:

1. *Illi t-talbiet tar-rikorrent huma nfondati fid-dritt u fil-fatt.*

2. *Illi preliminarjament dan ir-rikors ma jistax jissokta stante illi l-imsemmi Carmel Cordina ma ezawrix r-rimedji ordinarji mogħtija lilu mil-liġi qabel ma pproċeda permezz ta rikors kostituzzjonali.*

3. *Illi mingħajr preġudizziu għas-suespost 1-imsemmija Rosanna Agius qegħda tokkupa dan il-fond b'titolu validu fil-liġi.*
4. *Illi fil-fatt ir-rikorrent innifsu dejjem aċċetta 1-ħlas tal-kera u baqa' jagħmel dan sa 1-aħħar kirja meta fl-għaxra (10) ta' Ġunju tas-sena elfejn u għorxin (2020) aċċetta 1-kera w rrilaxxa debita riċevuta hawn anness u mmarkata dokument A. Dan minnu nifsu jimplika rinunzja ghad-drittijiet tieghu w accettazzioni tal-kirja kif inhi.*
5. *Illi l-imsemmija Rosanna Agius m'ghandha l-ebda mod tirrispondi ghal mod kif qeghdin il-ligijiet tal-kera stante illi dawn il-ligijiet huma mahluqa minn l-istat Malta u hi ghandha dritt tgawdi 1-protezzjoni tal-ligijiet bhal kwalsijasi cittadin iehor u li ghalhekk Rosanna Agius ma ghandha ssofri l-ebda dannu minn din il-kawza la in linea ta' hlas ta' danni w l-anqas in linea ta' zgumbrament tal-istess fond.*
6. *F'dan ic-cirkostanzi qieghed jigi umilment mitlub illi t-talbiet tar-rikorrent jigu michuda bl-ispejjez kontra tieghu.*

Rat illi fl-udjenza tat-3 ta' Settembru 2020, ngħata digriet li permezz tiegħu, ġie nominat bħala perit tekniku, a spejjeż provviżorjament għar-rikorrenti, il-**Perit Mario Cassar** sabiex jaċċedi fil-fond mertu tal-kawża u jistabbilixxi l-valur lokatizju ta' dan il-fond għall-perjodu li kellu jiġu ndikat mir-rikorrent;

Rat in-nota tar-rikorrent intavolata fl-10 ta' Settembru 2020 li permezz tagħha indika li l-perjodu li tiegħu kellu jiġi stabbilit il-valur lokatizzju mill-Perit Tekniku kien mit-12 ta' Marzu 1982 sal-ġurnata li fiha tingħata l-eventwali sentenza mill-Qorti;

Rat in-nota tar-rikorrent intavolata fis-7 ta' Ottubru 2020 (fol 37) li permezz tagħha ippreżenta tliet dokumenti, fosthom affidavit tiegħu stess, b'dokumenti annessi (fol 38 sa fol 122);

Rat illi fl-udjenza tas-26 ta' Novembru 2020, id-difensur tar-rikorrent iddikjarat li r-rikorrent ħa lura l-post battal mingħad l-eredi tal-inkwilina stante li din kienet mietet fil-mori tal-kawża. Rat għalhekk ukoll in-nota ppreżentata mir-rikorrent li permezz tagħha ddikjara li qiegħed iċedi l-atti tal-kawża, limitatament fil-konfront tal-inkwilina (fol 127);

Rat in-nota tar-rikorrent ukoll tas-26 ta' Novembru 2020 li permezz tagħha ġie esebit il-kuntratt ta' divizjoni tal-4 ta' Mejju 1984;

Rat in-nota tar-rikorrent tal-11 ta’ Jannar 2021 li permezz tagħha iddikjara illi huwa kien rċieva f’kera is-somma ta’ €1,975.92 bejn is-sena 1982 u s-sena 2020;

Rat in-nota tal-eredi ta’ Rosanna Agius tal-15 ta’ Frar 2021 li permezz tagħha taw rendikont ta’ kemm kienet il-kera li kienet titħallas fis-sena;

Rat ir-Rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar maħluf fil-11 ta’ Ottubru 2021 (fol 145 et seq);

Rat in-nota tar-rikorrent intavolata fid-29 ta’ Marzu 2022 (fol 156) li permezz tagħha ressaq numru ta’ domandi *in eskussjoni* għall-Perit Tekniku.

Rat illi fl-udjenza tal-11 ta’ April 2022 xehed il-Perit Mario Cassar in eskussjoni. Rat ukoll illi r-rikorrent ppreżenta nota (fol 160) li permezz tagħha ppreżenta affidavit ulterjuri tal-**Perit Mariella Xuereb** (fol 161 u 162);

Rat in-nota tar-rikorrent intavolata fl-24 ta’ Awwissu 2022 (fol 164) li permezz tagħha ressaq numru ta’ domandi *in eskussjoni ulterjuri* għall-Perit Tekniku;

Rat illi fl-udjenza tad-19 ta’ Ottubru 2022 xehed il-Perit Mario Cassar in eskussjoni;

Rat illi fl-udjenza tas-16 ta’ Jannar 2023, kompla jixhed il-Perit Mario Cassar u ppreżenta sensiela ta’ ritratti (Dok MC1, fol 177 sa fol 185);

Rat illi fl-udjenza tal-5 ta’ Lulju 2023, ir-rikorrent ippreżenta nota (fol 188) b’kopja tal-irċevuti tal-kera (fol 189 sa fol 197). Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensur tar-rikorrent li m’għandhiex aktar provi x’tipproduċi.

Rat illi fl-udjenza tal-20 ta’ Novembru 2023, id-difensur tal-Avukat tal-Istat iddikjara li m’għandux aktar provi x’jipproduċi u għalhekk il-Qorti ddikjarat il-provi magħluqa.

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet finali estensivi tal-partijiet.

Rat illi fl-udjenza tal-21 ta’ Ġunju 2024, wara li d-difensuri tal-partijiet trattaw il-kawża, bi qbil mad-difensuri tal-partijiet, il-Qorti ħalliet il-kawża għal-lum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **<u>fatti</u>**:

Illi fl-affidavit tiegħu, ir-rikorrent **Carmel Cordina** jgħid li hu propjetarju tal-fond mertu ta’ din il-vertenza u ċioe’ il-fond bin-**numru 6 li jinsab fi Triq**

Putirjal, ir-Rabat, Għawdex, liema fond jikkonsisti f'dar fit-triq prinċipali fir-Rabat Għawdex proprju fiċ-ċentru kummerċjali tal-lokal.

Jispjega li l-propjeta' ġiet trasferita lilu b'titolu ta' pre-legat mill-wirt t'ommu Maria Stella Cordina, li mietet fil-25 ta' Mejju 2000, u dan ai termini ta' testment fl-atti tan-Nutar Dr Paul George Pisani datat 9 ta' Marzu 2000, li dwaru saret il-*causa mortis* relattiva mill-istess Nutar fit-18 ta' Settembru 2000 kif ukoll atti korrettorji datati 2 ta' Diċembru 2000 u 25 ta' Frar 2005.

Jgħid li l-propjeta' kienet ġiet għand ommu permezz ta' wirt mingħand ħuha r-Reverendu Emmanuele Hili, li kien akkwista l-propjeta' lura fis-sena 1938, li kien miet intestat fl-1 ta' Jannar 1982 u intiret minn Maria Stella Cordina flimkien ma ħutha. Sussegwentament, kien sar att ta' diviżjoni fl-4 ta' Mejju 1984, minn fejn il-propjeta *de quo* għaddiet għand omm ir-rikorrent.

Jispjega li l-fond *de quo* ilu mikri għal snin twal u kien oriġinarjament mikri lir-raġel ta' Rosanna Agius u meta miet l-istess, hija baqgħet tirrisjedi fil-fond. Jgħid li r-rata ta' kera kienet dik ta' sitt Liri Maltin (Lm6) fis-sena u llum tammonta għal mitejn u disa' Ewro u tnejn u għoxrin ċenteżmu (€209.22) fis-sena.

Isostni li llum jinsab f'qagħda fejn is-suq tal-propjeta' inbidel ferm iżda l-propjeta' tiegħu għadha okkupata mill-istess inkwilina b'kera ferm inqas milli ġġib il-propjeta' fuq is-suq miftuħ u mingħajr il-jedd li jieħu pussess tal-propjeta'. Jispjega li kien talab lill-Perit Mariella Xuereb sabiex twettaq spezzjoni tal-fond u permezz ta' rapport datat 14 t'Awwissu 2019 kienet stabbiliet li l-valur lokatizzju tal-propjeta' kien jammonta għal tmien mitt Ewro (€800) fix-xahar.

Jikkontendi li għalhekk il-liġi viġenti mhix tilħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u tal-inkwilini. Oltre' minn hekk, jgħid li hu kien ħallas it-taxxa tas-suċċessjoni li għadu s'issa ma rkuprahiex minħabba l-kera baxxa. Għalhekk isostni li ma kellu ebda alternattiva għajr li jintavola l-proċeduri odjerni.

Ir-rikorrent għamel referenza għal diversi dokumenti minnu ppreżentati, li l-Qorti ħadet konjizzjoni tagħhom, fosthom rapport ulterjuri tal-**Perit Mariella Xuereb** fejn hi spjegat li sabiex waslet għall-valur lokatizzju hija applikat il-perċentwali ta' sitta fil-mija (6%) a bażi ta' propjetajiet simili kummerċjali ġewwa Għawdex. Tispjega li minn rapporti, jemerġi li propjetajiet kummerċjali ġewwa Għawdex qed jinkrew anke b'rata ta' tmienja punt erbgħa fil-mija (8.4%).

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Mario Cassar,** b'rapport maħluf fil-11 ta' Ottubru 2021 (fol 145 et seq), irrelata li l-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mija u tnejn u ħamsin elf Ewro (€152,000).

Bħala valur lokatizju tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tiegħu kif mitlub, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1982 u jirriżulta illi l-kera ġusta a bażi tal-valur tal-proprjetà fuq is-suq kellha tkun:

1982 sa 1986	€696 fis-sena	€3,480 ta' ħames snin
1987 sa 1991	€909 fis-sena	€4,545 ta' ħames snin
1992 sa 1996	€1,188 fis-sena	€5,940 ta' ħames snin
1997 sa 2001	€1,553 fis-sena	€7,765 ta' ħames snin
2002 sa 2006	€2,029 fis-sena	€10,145 ta' ħames snin
2007 sa 2011	€2,652 fis-sena	€13,260 ta' ħames snin
2012 sa 2016	€3,467 fis-sena	€17,335 ta' ħames snin
2017 sa 2019	€4,531 fis-sena	€13,593 ta' tliet snin
2020	€5,320 fis-sena	€5,320 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' wieħed u tmenin elf, tliet mija u tlieta u tmenin Ewro (€81,383) mis-sena 1982 sal-aħħar tas-sena 2020, bħala introjtu ta' kera illi kien ikun ġust u ekwu skont il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Fit-tweġibiet tiegħu għad-domandi in eskussjoni jispjega li r-rata ta' tlieta punt ħamsa fil-mija (3.5%) kienet ibbażata fuq valur lokatizzju ta' residenzi li jiġi mibni billi jittieħed komputazzjoni ta' *base rates* tal-bank, *bond rate* u tieħu 1% fuqu plus 1% ta' *tenant risk*.

Jispjega li ma jeżistux metodi alternattivi sabiex jiġi kkalkulat il-valur tal-fond. Jgħid li kieku kienet propjeta' kummerċjali kienu japplikaw ir-rati ta' bejn erbgħa u erbgħa punt ħamsa fil-mija (4 - 4.5%), iżda f'dan il-każ il-propjeta' hija waħda residenzjali. Jgħid li f'dan il-każ l-inkarigu tiegħu huwa li jistabilixxi l-valur tal-kirjiet residenzjali mitlufa u mhux il-potenzjal tal-propjeta'. Jispjega li hu ma jistax japplika perċentwali differenti jekk il-fond ma jkunx jintuża għal dak l-iskop.

Fit-tweġibiet tiegħu għal domandi in eskussjoni ulterjuri jgħid li l-fond jinsab f'UCA u jista' jiġi żviluppat sular ieħor u sular ieħor irtirat iżda jikkummenta li l-fond għandu faċċata żgħira ħafna fuq it-triq li għandha impatt fuq il-valur. Jikkonferma li l-fond jinsab fi *primary town centre* u f'dan ir-rigward jaqbel

perfettament mar-rapport ex-parte tal-Perit Mariella Xuereb. Jispjega li meta ssir valutazzjoni għall-Qorti Kostituzzjonali ma jingħatax valur għal potenzjal tal-propjeta', mentri meta jiġu għall-valutazzjonijiet quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera jitqies il-potenzjal tal-propjeta'.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-**sottomissjonijiet** magħmula mill-partijiet, il-Qorti tislet is-segwenti:

Ir-rikorrent fis-sottomissjonijiet tiegħu jibda biex jgħid li mill-provi mressqa huwa evidenti li huwa għandu titolu fuq il-propjeta' *de quo* li ma ġie bl-ebda mod kontradett.

Jissottometti li l-ilment tiegħu huwa fis-sens li l-kirja tal-fond *de quo* baqgħet tiġġedded minn sena għal oħra bl-operazzjoni tal-liġi u b'hekk huwa u l-antekawża tiegħu ma kellhom ebda dritt li jirrifjutaw tali tiġdid u għalhekk inħolqot relazzjoni sforzata mingħajr ma nżamm proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-inkwilin, bir-riżultat li s-sid la kellu l-jedd jieħu lura l-pussess tal-fond u lanqas li jirċievi l-kera skont is-suq u b'hekk isostni li ġew leżi d-drittijiet tiegħu kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

Fir-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jgħid li l-interpretazzjoni tal-istess artikolu għandha tkun waħda wiesgħa li tinkludi 'interess' jew 'dritt' fi propjeta' ta' kull xorta, mobbli jew immobbli. In sosten ta' dan jirreferi għad-deċiżjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Vincent Curmi et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fl-24 ta' Ġunju 2016, **Mary Anne Busuttil vs Tabib John Cassar et** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014 u **Rose Borg vs Avukat Ġenerali** deċiża fil-11 ta' Lulju 2016. Isostni li f'dan il-każ inħolqot relazzjoni sfurzata bejn r-rikorrent u l-inkwilina li kkostitwiet deprivazzjoni kważi b'mod assolut tad-drittijiet tas-sid fuq il-propjeta' għal żmien li ma kienx prevedibbli jew definit.

Fir-rigward tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll isostni li jirriżulta b'mod ċar li ma nżammx bilanċ proporzjonat bejn l-għan soċjali u d-drittijiet tas-sid. Jikkontendi li filwaqt li l-istat għandu marġini wiesgħa f'dan il-kuntest, dan ma għandux isarraf fi ksur tal-prinċipju tal-proporzjonalita'. Jispjega li f'dan il-każ kien hemm sproporzjon bejn il-ħtiġijiet soċjali u d-drittijiet tar-rikorrent u dana stante l-fatt li l-iżvilupp soċio-ekonomiku tal-pajjiż ġie njorat għal kollox. In sostenn ta' dan jirreferi għad-deċiżjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Albert Cassar et vs Onor Prim' Ministru et** deċiża fit-22 ta' Frar 2013 u **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fis-27 ta' Marzu 2015.

Jissottometti li huwa għandu jingħata kumpens pekunjarju li jirrifletti t-telf li sofra tul is-snin u dan a bażi tar-rapport redatt mill-**Perit Mariella Xuereb** li

stabbilixxiet il-kera fl-ammont ta' disat elef u sitt mitt Ewro (€9,600) fis-sena. Isostni li tali danni għandu jirrifletti l-fattispeċi tal-fond partikolari u ċioe' l-posizzjoni partikolari tal-fond *de quo* li jinsab f'żona kklassifikata bħala *Primary Town Centre*. In sostenn ta' dan jirreferi għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **Georgine Grima et vs Antonia Chircop et** deċiża fit-23 ta' Jannar 2020 fejn il-Perit Tekniku kien ta valur għall-potenzjal tal-propjeta'.

Jikkontendi li jekk kemm-il darba il-potenzjal tal-fond *de quo* ma jitqiesx dan ser isarraf f'inġustizzja stante li dan ma jkunx valur li jirrifletti l-valur reali tal-propjeta' u x'seta' verament pperċepixxa f'kera r-rikorrent. Isostni li dan il-każ huwa distint minn każijiet fejn il-potenzjal jikkonsisti fi tkabbir tal-propjeta' u dana stante li f'dan il-każ il-propjeta' kif inhi setgħet tintuża għal skop kummerċjali, liema użu ma sarx unikament minħabba l-kirja sfurzata.

Fit-**trattazzjoni** tagħha, l-abbli difensur tar-rikorrent tinsisti li l-fond *de quo* fil-passat seta' jintuża għal skopijiet kummerċjali u ma ntużax b'dak il-mod unikament minħabba li kien hemm kirja sfurzata. Issostni li l-prova tal-istess użu kummerċjali inġiebet quddiem il-Qorti u filfatt tgħid li l-fond *de quo* huwa l-unika wieħed fl-akkwata fejn jinsab li mhux qed isir użu kummerċjali minnu. Tissottometti li l-Qorti trid tikkonsidra fatturi li jaffavorixxu lis-sid inkluż sitwazzjoni bħal dik tal-każ odjern fejn ir-rikorrent seta' daħħal kirja ferm iktar lukrattiva.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi minn naħa tiegħu, l-**Avukat tal-Istat,** dwar il-leżjoni tad-drittijiet sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni isostni li dan huwa improponibbli ai termini tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Jtenni li lanqas ma hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Jirreferi għall-prinċipji bażilari dwar dan d-dritt fondamentali u jissottometti li m'għandux ikun hemm kontestazzjoni li l-miżuri leġislattivi kontemplati fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom bħala skop li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta' u għalhekk dawn għandhom jiġu eżaminati taħt t-tieni paragrafu ta' dan l-Artikolu. L-interferenza tal-Istat fuq l-użu tal-proprjeta' tista' titqies bħala waħda permissibli, jekk tissodisfa dawn t-tlett kriterji, cioe`, (i) li l-miżura meħuda mill-Istat tkun saret taħt qafas legali; (ii) li l-iskop tal-miżura kien wieħed għal għan leġittimu u (iii) li l-miżura meħuda żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtiega li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Fl-analiżi li jagħmel l-Avukat tal-Istat dwar dawn t-tlett prinċipji jirreferi għas-sentenza **Hutten-Czapska v. Poland** deċiża fid-19 ta' Ġunju 2006. L-Avukat tal-Istat jsostni li l-Gvern huwa ġustifikat li jieħu dawn il-miżuri biex jipproteġi l-inkwilini. Illi għal dak li għandu x'jaqsam mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u għalhekk il-Qorti trid tindaga jekk inżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u l-inkwilini. Jissottometti li r-rikorrent m'uriex b'mod sodisfaċjenti li huwa ġarrab xi piż eċċessiv u sproporzjonat minħabba l-ammont ta' kera li kien qed idaħħal u t-tiġdid awtomatiku u dana stante li jrid jitqies is-segwenti:

(i) Illi l-fond illum il-ġurnata ngħata lura lir-rikorrent u għalhekk jista' jagħmel użu minnu kif irid
(ii) Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma joffrix u lanqas ma jiggarantixxi kumpens sħiħ u meta hemm għanjiet leġittimi, l-kera ħa tkun ferm inqas
(iii) Illi l-antekawża tar-rikorrent qatt m'oġġezzjonat għal lokazzjoni tal-fond
(iv) Illi l-fond kien mikri għal għanjiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku
(v) Illi l-manutenzjoni ordinarja li tolqot il-post mikri tmiss biss lill-inkwilin
(vi) Illi l-Ewwel Artikoli tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċediex id-dritt li wieħed jagħmel profitt
(vii) Illi din il-Qorti għandha tqis biss iż-żmien minn meta r-rikorrent sar sid tal-fond u ċioe' mis-sena 2000
(viii) Illi l-liġi ma tistax tiġi applikata biss f'kuntest ta' spekulazzjoni tal-propjeta' iżda trid tapplika wkoll fil-qasam soċjali tal-pajjiż
(ix) Illi minn imkien ma jirriżulta li l-fond *de quo* kien wieħed kummerċjali iżda hemm qbil li dejjem intuża għal skopijiet residenzjali u hekk għandha tqisu wkoll din il-Qorti.

Fir-rigward tal-kumpens isostni li jekk kemm-il darba il-Qorti hija tal-fehma li għandu jingħata kumpens dan għandu jkun wieħed mhux li jirrifletti danni li setgħu ġew subiti mir-rikorrent, iżda biss xi forma ta' riżarċiment bħala kumpens morali għall-leżjoni li r-rikorrent sofra.

Fit-**trattazzjoni** tiegħu jgħid li l-kwistjoni dwar il-potenzjal tal-propjeta' ġiet mistħarrġa diversi drabi u jirreferi għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Rebecca sive Ruby Mercieca et vs l-Avukat tal-Istat** deċiża fl-20 ta' Novembru 2023, fejn din il-Qorti b'referenza għall-każistika diversa ddeċidiet li l-potenzjal m'għandux ikun ikkunsidrat meta jiġi kkalkulat kumpens u jirreferi partikolarment għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Catherine Cauchi vs Remigio Cassar et** deċiża fit-12 ta' Lulju 2023.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi stabbiliti l-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet għalhekk, il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex teżamina u tiddeċiedi dwar l-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimati fir-risposti tagħhom.

<u>Eċċezzjoni rigward il-prova tat-titolu</u>

Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrent għandu jġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-propjeta' *de quo*.

Fir-rigward tal-prova tat-titolu, din il-Qorti tirreferi għas-sentenza li tas-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk :-

> *"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet al-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

Il-Qorti tosserva li mill-provi ppreżentati jirriżulta li r-rikorrent wiret il-propjeta' *de quo* b'titolu ta' prelegat mingħand ommu Maria Stella Cordina u ġiet ippublikata d-dikjarazzjoni *causa mortis* fit-18 ta' Settembru 2000. Tosserva wkoll li ai termini tat-testment tal-istess Maria Stella Cordina, ir-rikorrenti kien innominat ukoll eredi universali flimkien maż-żewġ ħutu. B'hekk a bażi ta' ġurisprudenza stabbilita, jekk kemm -il darba jinsab li kien hemm ksur u jiġi likwidat kumpens, din il-Qorti ser tqis is-sehem tar-rikorrent bħala dak ta' terz indiviż sat-18 ta' Settembru 2000 u l-propjeta' fl-interita' tagħha minn din id-data 'l quddiem.

Għalhekk din il-Qorti ser tgħaddi biex tiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

<u>Eċċezzjoni dwar in-nuqqas t'eżawriment tar-rimedju ordinarju stante l-Att XXIV tal-2021</u>

L-Avukat tal-Istat permezz tar-raba' eċċezzjoni tiegħu jeċċepixxi n-nuqqas t'eżawriment tar-rimedju ordinarju, stante r-rimedji disponibbli ai termini tal-Att XXIV tal-2021.

F'dan ir-rigward, il-Qorti tosserva l-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni li jipprovdi li:

> *"(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk iddirettivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda middisposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:*
>
> *Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra."*

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et** deċiża fid-29 ta' April 2013 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 –

> *"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet "Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:*
>
> *"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:*
>
> *a. Meta hu ċar li hemm meżżi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;*
>
> *b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) talKostituzzjoni;*

c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;

d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;

e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;

f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."

Illi l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet "Philip Spiteri vs Sammy Meilaq" (deċiża fit- 8 ta' Marzu 1995) qalet ukoll li:

"Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx, rimedju ħlief Kostituzzjonali – allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni". F'din is-sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma 'komplessa' jiżdied il-kliem 'jew inkella mħallta'.

……

Fil-kawża fl-ismijiet "Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et" (deċiża mill-Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, fit-30 ta' Settembru 2010) ġie dikjarat illi:

"L-eżistenza ta' rimedju ieħor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti lir-rikorrenti suċċess garanti. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi.

Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-mezzi, qabel ma jirrikorri għarrimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-meżżi jew wara li jidher li dawk il-meżżi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali."

Illi f'dan is-sens wieħed jista' jsib ukoll l-insenjament fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet "Joseph Fenech vs Awtorita' tal-Ippjanar et" deċiża fid-9 ta' Novembru 2012….

Illi wieħed għandu jqis li kemm l-artikolu invokat mill-intimati u kemm il-Kostituzzjoni ta' Malta ssemmi mezzi li 'kienu disponibbli' u allura anke jekk kien hemm meżżi li 'kienu' disponibbli għar-rikorrent iżda li minħabba t-trapass taż-żmien ma jkunux għadhom (disponibbli), il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha."

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et** deċiż fis-27 ta' Frar 2006[3] b'referenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

"Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli."[4]

"Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.'"[5]

"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali taghha."[6]

"Il-Prim Awla tal-Qorti Civili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."[7].

---

[3] Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005
[4] **Dr Mario Vella vs. Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 7 ta' Marzu 1994
[5] **Lawrence Cuschieri vs. Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 6 ta' April 1995
[6] **Stephen Falzon vs. Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deċiża 14 ta' Frar 2002
[7] **Domenico Savio Spiteri vs. Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deċiża 31 ta' Mejju 2000

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern ir-rikorrenti kellhomx a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnhom.

Madankollu jispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li fil-parametri tad-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni - tagħżel Hl jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli.

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjetà tal-Għadu et** deċiż fil-25 ta' Mejju 2016[8]:

> *"….d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u talartikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;"*

Jiġi sottolineat li l-lanjanzi tar-rikorrenti jirrigwardaw l-applikazzjoni per se tal-liġijiet in eżami fil-konfront tagħhom u kif dawn jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom. B'hekk il-Qorti teħtieġ tindaga jekk l-Artikolu 4A tal-Kap 69 kif introdott bl-Att XXIV tal-2021 jipprovdix tali rimedju.

Il-Qorti f'dan ir-rigward tagħmel referenza għad-deċiżjoni tagħha, diversament preseduta, fl-ismijiet **Jean Paul Zammit et vs. Darin Brincat u l-Avukat tal-Istat** deċiża nhar il-5 ta' April 2022, u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru 2022 fejn il-Qorti qalet is-segwenti:

> *Kif ġie kemm il-darba ritenut minn din il-Qorti, talba għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Dan peress li, bis-saħħa tal-artikolu 4A introdott bl-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti issa għandhom dan ir-rimedju ordinarju li permezz tiegħu setgħu mill-1 ta' Ġunju 2021 jadixxu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 u anke jitterminawha jekk jirriżulta li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A.*
>
> *Il-Qorti għaldaqstant tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021. Kif ġia ingħad, wara dik id-data, r-rimedju fir-rigward ta' persuna li tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni abbażi ta' kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 huwa*

[8] Rik 40/10

dak disponibbli fl-artikolu 4 A tal-istess Kap. 69, introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021.

Il-Qorti tqis li l-istess prinċipju applikat mill-Qrati tagħna fir-rigward tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018 li ġie umbagħad sostitwit bl-istess Att XXIV tas-sena 2021, għandu japplika wkoll għall-Artikolu 4A introdott bl-istess Att u għall-istess skop:

"Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII] [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2020] ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-Intimati…. joħroġ li r-Rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;" (Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali et ċitata supra).

Din il-Qorti tosserva wkoll l-insenjament tagħha, kif diversament preseduta fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Joseph Mary sive Joseph Duca et vs Reno Farrugia et**, deċiża fit-3 ta' Frar 2023 fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

*63. Mhux l-istess iżda jista jingħad wara li daħal fis-seħħ l-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, b'riħet l-**Att XXIV tal-2021**. Ibda biex, din il-liġi tipprovdi mekkaniżmu biex jiġi determinat jekk kerrej jeħtieġx protezzjoni soċjali, u dik id-determinazzjoni għandha ssir mill-Bord li Jirregola l-Kera b'ħarsien ta' regoli oġġettivi, li tagħti l-liġi dwar kif isir test tal-mezzi;*

64. Dejjem skont dan l-artikolu tal-liġi, b'seħħ mill-1 ta' Ġunju, 2021, sid il-kera jista' jressaq rikors quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex il-kera togħla għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ. Il-Bord Li Jirregola l-Kera jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt li tkun għadha miexja l-kawża quddiemu;

65. Barra minn hekk, sid il-kera jista' wkoll, wara li jgħaddu sitt snin, jerġa' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jerġa' jirrevedi l-valur tal-kera, f'każ li huwa ma jilħaqx ftehim mal-kerrej b'kemm għandha togħla l-kera;

66. Fil-fehma ta' din il-qorti, dan il-mekkaniżmu l-ġdid imdaħħal fil-liġi tagħna huwa wieħed li jaf iżomm bilanċ ġust bejn il-jeddijiet ta' sidien il-kera li jiġbru kera ġusta u l-interess ġenerali li l-Istat

*jipprovdi saqaf fuq ras kulħadd (ara f'dan is-sens is-sentenza **Tonio Brincat et v. L-Avukat tal-Istat** deċiża fis-26 ta' Ottubru, 2022 fejn il-Qorti Kostituzzjonali sabet li l-**artikolu 4A tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta** huwa konformi mal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**). Din il-qorti hawnhekk użat il-kliem «jaf iżomm bilanċ ġust» minħabba li hemm proċeduri pendenti quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera dwar dan l-aspett, li mistennija jinqatgħu fi ftit jiem oħra;*

*67. Terġa' u tgħid hawnhekk, wieħed ma jridx iwarrab minn quddiem għajnejh, li kif ġie mtenni għadd ta' drabi mill-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa, l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, ma joffrix u lanqas jiggarantixxi kumpens sħiħ għall-ġeneralità tal-każijiet kollha. Dan għaliex meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali, bħalma huwa dan il-każ, il-kumpens ġust jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq (ara **James and Others v. Ir-Renju Unit** tal-21 ta' Frar, 1986 u **The Holy Monasteries v. Il-Greċja** tad-9 ta' Diċembru, 1994);*

*68. Dan reġa' ġie mtenni dan l-aħħar, dejjem mill-Qorti Ewropea Għad-Drittijiet tal-Bniedem, fis-sentenza **Anthony Aquilina v. Malta** deċiża fid-9 ta' Ġunju, 2020 fejn intqal hekk:*

> *«The Court reiterates that 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 chargeable rent;»*

*69. Hekk ukoll, fis-sentenza ta' **Cauchi v. Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu, 2021, ingħad illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles mhuwiex bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali;*

*70. Tassew għalhekk il-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibbiltà illi l-kera togħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post – u ma tagħtix, għalhekk, il-possibbiltà li sid il-kera jirċievi l-valur lokatizju sħiħ tal-fond fis-suq ħieles – ma jfissirx, b'daqshekk, illi m'hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjetà, partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera tibqa' kontrollata biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin (ara **Mary Fatima Vassallo et v. Carmelo Azzopardi et u Maria Carmela Buħaġiar et v. Avukat tal-Istat et**, it-tnejn li huma deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru, 2022, li għalkemm kienu*

> *dwar l-**artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta** jgħoddu wkoll għall-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** li huwa miktub b'mod li jixxiebaħ ħafna);*
>
> *71. Il-problema tal-liġi ġdida però, li ġiet imdaħħla bl-**Att XXIV tal-2021**, hi li din ma tipprovdix rimedju lis-sidien għall-kera baxxa li huma jkunu rċevew għaż-żmien kollu ta' qabel l-1 ta' Ġunju, 2021 (ara **Emanuel Caruana v. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Diċembru, 2022);*
>
> *72. Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, il-qorti qiegħda tiddisponi mill-ewwel talba tar-rikorrenti billi tiddikjara li minħabba t-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom tal-proprjetà, kif imħares taħt l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, iżda dan biss bejn it-30 ta' April, 1987 u l-31 ta' Mejju, 2021;*

Din il-Qorti taqbel perfettament ma' dan l-insenjament iżda tosserva li l-proċeduri odjerni ġew intavolati fis-sena 2020 u għalhekk ferm qabel ma daħal fis-seħħ l-imsemmi att.

Għalhekk din il-Qorti sejra tgħaddi biex tiċħad din l-eċċezzjoni ukoll.

<u>L-inapplikabilita tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa permezz tal-ħames eċċezzjoni tiegħu li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta mhuwiex applikabbli a tenur tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Din il-Qorti tosserva li dawn il-proċeduri huma intiżi sabiex jattakkaw il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Qorti tosserva d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 47(9) tal-kostituzzjoni li jgħid testwalment hekk:

> *Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fisseħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –*
>
> *(a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;*
>
> *(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*

(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.

Il-Qorti tirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Pulo Mary et vs l-Awtorita tad-Djar et** deċiża minn din il-Qorti (diversament preseduta) fit-27 t'Ottubru 2022 fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

"Huwa miżmum illi għalkemm huwa minnu li Kapitolu 125 ġie emendat diversi drabi, jekk ir-rikorrenti f'kawża kostituzzjonali ma jippruvawx illi xi emenda relativa taqa' taħt xi wieħed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-istess sub-inċiż tal-Artikolu 47 (9), allura l-ilment ma jistax jiġi trattat taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni iżda biss taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Il-Qorti għalhekk marbuta illi titratta l-ilment tar-rikorrenti fit-termini tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwenement b'effett mis-sena 1987 u mhux qabel. Konsegwentement it-talba tar-rikorrenti fir-rigward tal-perjodu mis-sena 1978 sas-sena 1986 ma hiex fondata."

Għaldaqstant, il-Qorti ser tilqa' din l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tiddikjara li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-proċeduri odjerni.

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

L-ewwel talba tar-rikorrenti hija sabiex din il-Qorti tiddikara li l-fatti premessi jagħtu lok għal vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem, li jipprovdi testwalment hekk:

Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.

Ħadd ma għandu jigi pprivat mill-possedimenti tiegħu hlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta skond l-interess generali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

Dan l-Artikolu huwa artikolat fuq tlett principji:

i) Kull persuna, sew dik naturali kif ukoll dik morali, għandha dritt għat-tgawdija tal-proprjetà b'mod paċifiku;

ii) Tnaqqis fit-tgawdija tal-proprjetà jista' jkun biss ġustifikat jekk jintwera li jkun sar fl-interess pubbliku. Dan mhuwiex dritt assolut u huwa soġġett għal kondizzjonijiet maħsuba fil-liġi u għall-prinċipji ta' dritt internazzjonali. Min ikun imċaħħad huwa ntitolat għal kumpens xieraq.

iii) L-Istat għandu d-dritt li jgħaddi liġijiet sabiex b'mod xieraq jikkontrolla l-użu tal-ġid fil-interess pubbliku.

F'dan ir-rigward intqal fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et**[9]

> *"...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta` u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll.*
>
> *Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta'*
>
> *(i) legalita` (lawfulness),*
> *(ii) ghan legittimu fl-interess generali, u*
> *(iii) bilanc gust. "*

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi "*rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant'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".*[10]

L-Istat għandu għalhekk marġini ta' apprezzament wiesa' meta jiġi biex idaħħal leġislazzjoni li tkun intiża sabiex tipprova ttaffi problema ta' akkomodazzjoni residenzjali. Iżda l-interferenza tal-Istat għandha tkun waħda

[9] Qorti Kostituzzjonali deċiża fil-31/01/2014
[10] **Hutten-Czapska vs. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII

legali, motivata bi skop leġittimu fl-interess ġenerali u għandha toħloq bilanċ ġust.

Fuq l-element tal-interess ġenerali ntqal minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs. L-Onorevoli Prim Ministru et**[11]

> *Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux semplici ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.*[12]

It-terminu "interess pubbliku jew ġenerali" għandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli għandhom diskrezzjoni wiesa' f'dan il-kuntest li m'għandhiex tiġi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirriżultax li tkun irraġonevoli. (Grgić et al., *The Right to Property under the European Convention of Human Rights* (CoE, 2017)

Din id-diskrezzjoni mhix waħda llimitata u l-eżerċizzju tagħha jrid dejjem ikun entro l-eżiġenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[13]

F'dan il-każ, ir-rikorrenti mhux qed jikkontesta l-legalità tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas il-leġittimità tal-iskop tal-liġi (l-iskop soċjali) - imma n-nuqqas ta' proporzjonalità fil-valur lokatizju tal-fond meta kkomparat mal-kera pagabbli skont il-liġi u wkoll minħabba l-inċertezza dwar meta tista' tieħu lura l-pussess tal-fond in kwistjoni. Ma huwiex ikkontestat illi l-Istat għandu s-seta' li jikkontrolla l-użu tal-proprjet` fl-interess pubbliku, u ma huwiex kontestat ukoll illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, safejn huma maħsuba illi jiżguraw li n-nies ikollhom saqaf fuq rashom, huma fl-interess pubbliku.

Iżda l-Istat irid jissodisfa lill-Qrati li fil-konkret ikun inżamm dak l-element ta' bilanċ jew proporzjonalità bejn l-għan li jkun irid jintlaħaq fl-interess pubbliku min-naħa l-waħda u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali tal-individwu min-naħa l-oħra. Il-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għaliex altrimenti ma jiġix sodisfatt l-element ta' proporzjonalità.

Fir-rigward tal-element tal-proporzjonalità, ġie deċiż illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol ma tkunx tissarraf f'leżjoni tal-istess drittijiet, għandu jirriżulta illi l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun żammet *"[a] fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of*

---

[11] deċiża 11/05/2017

[12] **Francis Bezzina Wettinger vs. Kummissarju tal-Artijiet** (Qorti Kostituzzjonali, deċiża 10 ta' Ottubru 2003)

[13] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**

the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1".[14]

Fuq dan il-punt, ġie deċiż illi:[15]

> *Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu agevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust. Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc giust u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq...*

Illi din il-kwistjoni ġiet evalwata mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem f'numru ta' kawżi, fosthom **Amato Gauci vs Malta** deċiża fil-15 ta' Settembru 2009; **Saliba et vs Malta** deċiża fit-22 ta' Novembru 2011; **Zammit & Attard Cassar vs Malta** deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 u **Buttigieg and others vs Malta** li ġiet deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018, fejn il-Qorti sostniet hekk:

> *41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), 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, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases, the*

---

[14] **Sporrong and Lönnroth vs Sweden** (QEDB, 12/12/1984**), Brumarescu vs. Romania** (QEDB, 28/10/1999), **Beyeler vs Italy** (QEDB, 05/01/2000); **Saliba vs Malta** (QEDB, 08/11/2005), **Edwards vs. Malta** (QEDB, 24/10/2006), **Bistrovic vs Croatia** (QEDB, 1/05/2007), **Scerri vs Malta** (QEDB, 07/07/2020)

[15] **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et** (Qorti Kostituzzjonali, deċiża 7/12/2012)

Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.

42. Having regard to the facts of the case and the parties` observations, the same considerations apply in the present case.

There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.

Illi bl-istess mod kien hemm evoluzzjoni tal-ħsieb mill-Qorti Kostituzzjonali għal dak li jirrigwarda vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll f'dawn s-sitwazzjonijiet. F'dan is-sens, issir referenza fost l-oħrajn għal **Maria Ludgarda sive Mary Borg vs Rosario Mifsud et.[16] , Rose Borg vs Avukat Ġenerali et[17] u Emanuel u Dorothy miżżewġin Bezzina vs L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat u Madeliene Bezzina[18]**.

Wara li l-Qorti qieset dawn l-insenjamenti ġurisprudenzjali, tikkonsidra li d-dispożizzjonijiet dwar it-tiġdid awtomatiku tal-kera u l-kontroll fl-ammont ta' kera huma miżuri maħsuba biex jikkontrollaw l-użu u t-tgawdija tal-proprjetà. Fil-każ tal-lum jirriżulta illi l-kirja tal-fond bdiet għexieren ta' snin ilu, meta l-fond inkera mingħand l-antekawża tar-rikorrenti akkwista propjeta li kienet soġġetta għal kera. Meta l-antekawża tar-rikorrenti kien kera il-fond *de quo*, għalkemm huwa wisq probabbli illi kien jaf illi l-kirja kienet se tkun regolata bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dan ma jfissirx illi l-qagħda tiegħu bħala sid kienet ben tutelata.

Dan l-istat (*state of affairs*) ta' nuqqas ta' għażla kienet realtà f'pajjiżna li baqa' jippersisti sa żminijiet riċenti. L-iżvolta waslet wara numru ta' sentenzi kemm tal-Qorti Kostituzzjonali kif ukoll tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn ġie ddikjarat li l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera kienu jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tas-sidien.

Irid jingħad illi hawnhekk mhux in diskussjoni d-dritt tal-Istat li permezz ta' leġislazzjoni jikkontrolla l-użu tal-proprjetà meta dan ikun fil-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta' dik il-leġislazzjoni jkunu qed jinżammu bilanċ u proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u l-interess privat.

Illi wara li kien hemm l-emendi għal Kodiċi Ċivili fis-snin 2009 u 2010, il-kera kellha tiżdied kull tlett snin. Għalkemm kien hemm dan l-bdil leġislattiv, il-proporzjonalita` li jrid l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll baqgħet karenti,

[16] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016
[17] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016
[18] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar 2021

għaliex għalkemm kien hemm miljorament fil-pożizzjoni tas-sid, xorta baqa` kostrett joqgħod għal awment tal-kera kif dettat mil-liġi. Qabel id-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi, ir-rikorrenti kienu ilhom snin iġarrbu leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom.

Fuq kollox, il-Qrati tagħna ġja kellhom okkazjoni jiddikjaraw illi l-emendi l-ġodda bl-Artikolu 1531C tal-KAP 16 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sitwazzjoni ttaffiet imma fir-rigward tal-posizzjoni tas-sidien ma jistax jingħad li ġabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru.

> *Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom.*[19]

Din il-Qorti, kif ġja kellha l-okkażjoni tesprimi drabi oħra, għalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn qed jissubixxu leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom u jibqgħu kostretti li jirċievu kera tenwa revedibbili abbażi tar-restrizzjonijiet imposti. Ir-restrizzjonijiet taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jikkostitwixxu wkoll ndħil fid-dritt konvenzjonali tal-atturi għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, stante li permezz tagħhom nħolqot "*forced landlord-tenant relationship*" għal żmien indefinit, b'mod li r-rikorrenti qegħdin isofru deprivazzjoni tal-proprjetà tagħhom, stante li ma jistgħux jieħdu lura l-proprjetà ħlief taħt ċerti kondizzjonijiet restritti.

Huwa għalhekk ċar għal din il-Qorti li l-piż li kellhom iġorru r-rikorrenti kien sproporzjonat u eċċessiv u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tal-atturi sanċiti permezz tal-Artikolu wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġew ampjament leżi. Ir-rikorrenti kienu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom bla ma ngħataw kumpens xieraq.

Għaldaqstant, l-ewwel talba tar-rikorrent, fejn din tirrigwarda dikjarazzjoni li kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tiegħu, u partikolarment, kif stabbilit, tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ser tiġi milqugħa.

---

[19] **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et**, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 27/03/2015

RIMEDJI

Illi r-rikorrent talab lill-Qorti sabiex tagħti kull rimedju li tqis xieraq inkluż li tagħti lura l-pussess tal-fond lill-istess rikorrent.

Il-Qorti tosserva li fil-mori tal-kawża ġiet nieqsa l-inkwilina u l-atti ġew ċeduti fil-konfront tagħha u fit-30 ta' Ottubru 2020 ir-rikorrent ħa lura l-post battal, u b'hekk m'hemm l-ebda rimedju ieħor li l-Qorti tista' tagħti f'dan is-sens.

Il-likwidazzjoni tal-kumpens

Illi rigward il-kumpens, ingħad li "*r-rimedju li taghti din il-Qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili ghal opportunita mitlufa*".[20]

Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fid-dettall fuq dan il-punt fil-kawża[21]:

> *Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti* ***Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et V Kummissarju tal-Artijiet et*** *deciza fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f`materja ta` komputazzjoni ta` kumpens ghal lezjoni ta` dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat:*
>
> *Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f'certi kazijiet kellha taghti kumpens f'ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b`mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f'ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja.*
>
> *Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f`dan il-kaz ikun fl-ammont ta` hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghajr ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond.*

[20] **Maria Stella s. Estelle Azzopardi et vs Avukat Generali et** - deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru 2016
[21] **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016

Issa ghalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` lezjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax necessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni civili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-ezercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti ghall-kaz odjern sabiex tasal ghad-determinazzjoni tal-quantum.

Dawn huma (1) it-tul ta` zmien li ilha ssehh il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taz-zmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proceduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali taghhom, (2) il-grad ta` sproporzjon relatat mal-introjtu li qed jigi percepit ma` dak li jista` jigi percepit fis-suq hieles, konsidrat ukoll l-ghan socjali tal-mizura, (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjez sostanzjali li ghamlu l-intimati Tabone ssabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f`dan il-kaz mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158.

Din il-Qorti ser tagħmel tagħha wkoll dak li ġja rriteniet f'okkażjonijiet oħra l-istess Qorti diversament preseduta[22], ċjoè:

Il-Qorti tibda billi taghmel referenza ghal dak deciz fis-sentenza fl-ismijiet ***Herbert Brincat et vs Avukat Generali et*** *(PA 27/062019) fis-sens li*

"…l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi."

Fir-rigward tal-kumpens li ghandu jigi likwidat favur individwu li jkun sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu, gie deciz illi

"The Court reiterates that an award in respect of pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he or she would have enjoyed had the breach not occurred (see, mutatis mutandis, Kingsley v. the United

[22] 223/2019MC **Zammit vs Avukat tal-Istat et** (deciza 15/04/2021)

> *Kingdom [GC], no. 35605/97, § 40, ECHR 2002-IV).” (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020).*
>
> *Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea:*
>
> *“…the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the “public interest”, such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75).” (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020)*

Tenut kont ta’ din il-ġurisprudenza għalhekk, meta l-Qorti tiġi biex tillikwida l-kumpens, hija m’għandhiex toqgħod biss fuq id-diskrepanza bejn il-kera attwali u l-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq ħieles. Fatturi oħra li jiddeterminaw l-entità tal-kumpens huma:

i) L-interess ġenerali li jilleġittimizza l-intervent leġislattiv;
ii) L-isproporzjon tal-kera attwalment mħallsa lir-rikorrenti u dak li setgħu ipperċepixxew fis-suq ħieles;
iii) Iż-żmien li r-rikorrenti u l-antekawża tagħha damu iġġarrbu l-istat ta’ sproporzjon;
iv) Iż-żmien li fih ir-rikorrenti baqgħu passivi bla ma ħadu azzjoni;
v) L-inerzja tal-Istat meta baqa passiv għal snin twal sabiex jipprova jirrimedja s-sitwazzjoni;

Oltre’ minn hekk, minħabba l-fatt li kull każ għandu ċ-ċirkostanzi u l-isfond tiegħu, huwa naturali li ma hemmx uniformità fil-*quantum* tal-kumpens li jiġi likwidat mill-qrati tagħna minn każ għal każ. Din il-Qorti tikkonsidra li l-leżjoni fil-konfront tar-rikorrenti bdiet mill-1 ta’ Mejju 1987, meta ġie promulgat l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, sal-31 ta’ Mejju 2021, fl-ishma fuq indikati. .

Flimkien ma' dak li hawn fuq jingħad, din il-Qorti ser tagħmel tagħha l-insenjament u d-direzzjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Benjamin Testa et vs l-Awtorità tad-Djar et**[23], fejn intqal hekk:

> *Fil-każ ta'* ***Cauchi v. Malta****, deċiż mill-QEDB fil-25 ta' Marzu, 2021 ingħad li:*
>
> *'102. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values in the Maltese property market during the relevant period (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63).*
>
> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).*
>
> *104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.*
>
> *105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court*

[23] 68/18/1AF deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Ġunju, 2021

notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted'.

33. Il-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali saret ezegwibbli u parti mil-liġi Maltija bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319). Skont ir-rapport tal-perit tekniku nkarigat mill-ewwel Qorti, il-valur lokatizju tal-proprjeta` in kwistjoni mill-1987 sal-2018 kalkolat fuq qligħ ta' bejn 2% u 3.5% jammonta għal €63,090. Ir-rikorrenti stess jikkonċedu li minn din is-somma għandhom jitnaqqsu 30% rappreżentanti l-valur tal-għamara fl-ammont ta' €18,927. Dan iħalli l-figura ta' €44,163.

34. Fuq l-insenjamenti tal-QEDB, sabiex jiġi ffissat kumpens ġust, minn din is-somma għandhom: - jitnaqqsu madwar 30% minħabba l-interess ġenerali; jitnaqqsu madwar 20% oħra għaliex il-fond mhux neċessarjament ser jinkera għall-perjodu kollu fis-suq ħieles; - titnaqqas il-kera pagabbli skont il-liġi (mhux kemm effettivament aċċettat Carmela Testa) fis-somma ta' madwar €5,341;

35. Bażat fuq dan il-kalkolu l-kumpens ġust dovut lir-rikorrenti għad-danni pekunarji kellu jkun bejn wieħed u ieħor ta' €20,000. Ma' dan għandu jiżdied ukoll kumpens non-pekunarju. Ikkunsidrat illi kien biss fis-sena 2018 li saret il-kawża, kumpens non-pekunarju ta' €5,000 hu suffiċjenti.

36. Hu minnu li fis-sentenza Cauchi v. Malta intqal ukoll:

"107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64)".

37. Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti mhijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti mhijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi l-kera b'rata tas-suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-

somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sidien ser jirċievu kumpens għallħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma mhijiex taxxabbli. B'hekk ser ikunu qegħdin igawdu minn benefiċċju sostanzjali.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-valur lokatizju li ngħata mill-Perit Tekniku tal-fond mertu ta' din il-kawża fil-perjodu minn Mejju tas-sena 1987 sa Mejju 2020 hu:

1987 (minn Mejju) sa 1991: elf, erba' mija u erbatax-il Ewro (€1,414)[24]

1992 sa 1996: elf, disa' mija u tmenin Ewro (€1,980)[25]

1997 sa Settembru 2000: elf, disa' mija u wieħed u erbgħin Ewro (€1,941)[26]

Ottubru 2000 sa 2001: elf, disa' mija u wieħed u erbgħin Ewro (€1,941)

2002 sa 2006: għaxart elef, mija u ħamsa u erbgħin Ewro (€10,145)

2007 sa 2011: tlettax-il elf, mitejn u sittin Ewro (€13,260)

2021 sa 2016: sbatax-il elf, tliet mija u ħamsa u tletin Ewro (€17,335)

2017 sa 2019: tlettax-il elf, ħames mija u tlieta u disgħin Ewro (€13,593)

2020 (sa Mejju): elfejn, mitejn u sbatax -il Ewro (€2,217)

Isegwi għalhekk li minn Mejju tas-sena 1987 sa Mejju tas-sena 2020, il-kera globali ġusta kienet tkun fis-somma ta' tlieta u sittin elf, tmien mija u sitta u għoxrin Ewro (€63,826). Effettivament ir-rikorrent irċieva is-somma ta' elf, disa' mija u sitt Ewro (€1,906), li turi l-iżbilanċ u sproporzjon evidenti.

Illi huwa opportun illi l-Qorti issa tindirizza l-osservazzjoni tar-rikorrent, u ċioe`, il-kontestazzjoni tal-istess rikorrent dwar il-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku fir-rigward tal-valur lokatizju u li dan kellu jirrifletti l-potenzjal tal-proprjeta`, fis-sens illi l-proprjeta' in kwistjoni kellha potenzjal kummerċjali li ma ġiex eżawrit unikament minħabba l-kera odjerna.

Il-Perit Tekniku, anke fl-eskussjoni tiegħu kien ċar meta qal illi "*ġie ikkostatat mill-esponent illi l-fond f'dak il-perjodu kien fond residenzjali, allura kien kompitu tal-Perit Tekniku li jivvaluta il-valur lokatizju bħala wieħed residenzjali*".

[24] Sehem ta' 1/3 indiviż
[25] Sehem ta' 1/3 indiviż
[26] Sehem ta' 1/3 indiviż

Din il-Qorti tibda biex tagħmel referenza ghal numru ta' deċiżjonijiet mogħtija mill-Qrati tagħna dwar jekk, kif u meta jkun ġust illi Qorti tiddipartixxi mill-konkluzjonijiet tekniċi tal-Perit Tekniku minnha stess mqabbad.

Hekk per ezempju, fis-sentenza fl-ismijiet **Patricia Ellul Sullivan et vs Avukat Ġenerali et** tal-5 ta' Ottubru 2022, din il-Qorti kkunsidrat u kkonkludiet is-segwenti:

> *"...il-Qorti hasbet fit-tul u filwaqt illi tapprezza dak li qed jigi sollevat, hija ser timxi, kif inhi obbligata, mal-ligi u mad-dottrina legali vigenti f'dan ir-rigward.*
>
> *Il-Qorti tibda' biex tagħmel referenza għall-Artikolu **681 tal-Kap 12** li jipprovdi hekk:*
>
> > *Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha.*
>
> *Il-Qorti tqis għalhekk illi jista' jkun hemm cirkostanzi fejn hija ma tkunx marbuta bil-konkluzjonijiet peritali, imma biex tasal ma tintrabatx bihom, hija trid tkun konvinta illi dawk il-konkluzjonijiet huma skorretti u/jew ma humiex giusti. Filwaqt illi wieħed dejjem għandu jzomm f'moħhu illi l-Qorti tappunta Perit Tekniku peress illi l-Qorti mhix hi stess teknika u l-materja in ezami tkun ta' natura teknika, il-prassi hija għalhekk illi l-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku jigu addotati – sakemm pero`, il-Qorti ma jkolliex materja mill-atti stess illi jistghu jikkonvincuha illi l-konkluzjonijiet tar-rapport peritali huma zbaljati u/jew humiex giusti. Hekk per ezempju, fejn ir-rapport peritali ikun rivedut minn periti perizjuri, jew fejn ikun hemm rapport tekniku ex parte illi l-Qorti jidhrilha illi gahndha ttih piz.*
>
> *Dan gie ben spjegat mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza **Dionisio s Dennis Arnold et vs Raymond Chetcuti et**[27] :*
>
> > *Dwar il-valur probatorju tal-perizja ġudizzjarja*
> >
> > *Illi huwa minnu li l-liġi nnifisha tagħmel ir-riżerva espliċita li "Il-Qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra lkonvinzjoni tagħha nfisha". Dan peress li fl-aħħar mill-aħħar, il-konsiderazzjonijiet, l-opinjonijiet esperti, u l-konstatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt u għandhom jiġu meqjusa bħala tali mill-Qorti. L-eżerċizzju mill-espert jinvolvi għażliet ibbażati fuq id-diskrezzjonalita` teknika tat-testijiet kondotti minnu*

[27] **628/2012GM** deċiża 3.10.2019

u kull ġudizzju tiegħu, in kwantu mezz ta' prova, hu riżervat lill-ġudikant fl-għarbiel tal-kumpless tal-provi. Hu prinċipju ben magħruf illi kull gudikant għandu l-poter diskrezzjonali wiesgħa li jqis dawk l-elementi ta' prova, proċesswalment akkwiżiti, li huwa jidhirlu hekk suffiċjenti għall-ġudizzju tiegħu.

Illi dan ma jfissirx pero` illi l-Qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż : Daqstant ieħor hu wkoll konkordament riċevut u aċċettat illi dan ma jfisserx illi l-Qorti arbitrarjament u bla raġuni tista' tiskarta konkluzjoni ta' perit nominat minnha. Kif issokta jiġi ppreċiżat, il-konvinzjoni kuntrarja tagħha għandha tkun ben informata u bbażata fuq raġunijiet li gravement ipoġġu fid- dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li m' għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta' l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami;

Issir ukoll referenza għall-każ ***A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi*** *et*[28]*:*

"Fis-sentenza tagħha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawża "Calleja vs Mifsud", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.

In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha

[28] deċiża fil-15 ta' Mejju 2014

(dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' tagħmlu b' mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("Grima vs Mamo et noe" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).

Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "Cauchi vs Mercieca" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "Saliba vs Farrugia" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "Tabone vs Tabone et" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "Calleja noe vs Mifsud" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `Attard vs Tedesco et` - Qorti talAppell – 1 ta` Ġunju 2007 u "Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et" (Qorti talAppell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).

Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta` lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta` periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" – ("Bugeja et vs Muscat et" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Ġunju 1967)."

Fid-dawl ta' dan kollu suespost isegwi li għalkemm Qorti mhix marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta' rapport peritali redatt fuq inkarigu moghti minnha stess, madankollu hija m'għandhiex b'mod leġġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabbad apposta mill-Qorti biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni huma skorretti u/jew inġusti, hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit inkarigat Joseph Ellul Vincenti fir-relazzjoni peritali tiegħu li jirriżultawlha bħala li mhumiex korretti, ġusti u/jew li

raġjonevolment imorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija ser tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet.

Il-Qorti trid taccenna f'dan l-istadju għall-fatt illi mill-atti la jirrizulta xi rapport ex parte illi l-Qorti setghet tevalwa u lanqas ma jirrizulta illi xi hadd mill-partijiet talab għall-hatra ta' periti perizjuri, bil-ghan illi xi parti jew ohra topponi jew tikkuntrarja il-konkluzjonijiet tal-perit tekniku mqabbad f'dan il-kaz.

L-istess sentenza hawn fuq ċitata, ***Dionisio s Dennis Arnold et vs Raymond Chetcuti et***[29]*, tgħid hekk:*

> *Illi m'hemm xejn fil-liġi li jżomm lill-Qorti milli tadotta rapport ta' perit ex parte. Anzi, il-kuntrarju hu l-każ, kif joħroġ ċar mid-dispost ta' l-Artikolu 563A tal-Kodiċi ritwali (Kapitolu 12). Kull verifika li ssir minn parti, anke jekk permezz ta' l-awżilju ta' espert, tirrappreżenta aċċertament tekniku li jibqa' wieħed unilaterali u, ut sic, ma jikkostitwix għall-ġudikant fonti oġġettiva ta' aċċertament ta' fatt u, allura, mhux bilfors trid taċċettah. Dan ukoll fejn si tratta minn perizja ta' espert nominat mill-Qorti. Il-konsulenzi tekniċi ex-parte ma jikkostitwux strettament mezzi ta' provi daqskemm ta' allegazzjonijiet difensivi ta' karattru tekniku li jistgħu, għaldaqstant, jigu konfutati jew accettati. Naturalment, anke jekk mhux neċessarjament jikkostitwixxu prova tal-fatti allegati, l-opinjonijiet magħmula minn dawk il-konsulenti jikkostitwixxu ċertament indizji li jiġġustifikaw approfondiment istruttorju mit-Tribunal adit skond is-soliti principji tal-valutazzjoni tal-provi u tal-konvinċiment liberu tal-Qorti. Naturalment, ukoll, il-Qorti tibqa' ħielsa li tikkondividi l-opinjoni teknika ta' parti waħda fuq dik tal-kontro-parti basta li tipprovdi raġunijiet adegwati għal dik l-preferenza, u bbażata, s'intendi, fuq il-kriterji tekniċi tal-materja kkontestata;*
>
> *Din il-Qorti, għal dak li huwa l-aspett tekniku f'din il-kawza, għandha biss ir-rapport peritali tal-Perit nominat mill-Qorti, u mill-provi kollha prodotti, ma jirrizultala xejn illi għandu jwassalha sabiex ma tadottax il-konkluzjonijiet tal-perit msemmi.*

Dak b'referenza għall-insenjament dwar jekk, kif u meta Qorti tista' tiddipartixxi mill-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku minnha mqabbad. Issa ser jiġi evalwat jekk is-sottomissjoni rikorrenti għandiex twassal biex il-Qorti tikkonsidra tiddipartixxi mill-konklużjoni tal-Perit Tekniku.

---

[29] **628/2012GM** deċiża 3.10.2019

Il-Qorti tibda biex tosserva dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Yvonne armla minn Bernard Pace et vs Avukat tal-Istat et** deċiża fis-26 ta' Ottubru 2022:

> *13. Bażat fuq is-sentenza Cauchi v. Malta, għandhom jitnaqqsu 30% u 20%, u l-bilanċ ikun €110,067. F'dan il-każ il-Qorti ser tnaqqas 20% oħra għaliex il-perit tekniku qal li fl-istima tal-valur tal-fond qies il-potenzjal tal-fond.* ***Pero` f'dan il-każ il-kumpens li għandu jingħata hu tat-telf ta' qligħ li jkunu għamlu sidien il-kera kieku krew id-dar fis-suq miftuħ. <u>Mela l-valur għandu jkun tal-fond biex jintuża bħala dar</u>.*** *Għalhekk, jibqa' bilanċ ta' €88,053 li minnu għandu jitnaqqas il-kera li suppost ħallset l-inkwilina matul il-perjodu rilevanti ta' ċirka €3,200. Total ta' erbgħa u tmenin elf tmien mija u tlieta u ħamsin ewro (€84,853)*

<u>Il-Qorti trid pero' tosserva hawnekk illi f'dan il-każ, il-potenzjal żvilupp kien konsistenti minn "*blokka appartamenti ta' residenzi, għoli sitt sulari*".</u>

Tosserva wkoll dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **D. Peak Limited (C-12224) vs Avukat tal-Istat et** deċiża fil-25 ta' Jannar 2023:

> *14. Fil-każ in eżami l-Ewwel Qorti ħatret l-istess perit li għamel l-istima fil-kawża 5/2021 D Peak Limited v. Anthony Taliana et. Il-perit tekniku għamel stima ta' €245,000 għal dak li jirrigwarda l-valur tal-fond fis-suq miftuħ matul is-sena 2020. Il-perit tekniku għamilha ċara li l-istima li ta kienet ta' dar ta' abitazzjoni u ma qiesx il-potenzjal ta' żvilupp tal-fond oġġett tal-kawża (ara depożizzjoni a fol. 76A). Kompla jispjega li kien fehem li l-attriċi xtrat l-immobbli li jissemmew fil-kuntratt ta' akkwist tat-23 ta' Diċembru, 2019, sabiex twaqqagħhom u tibni blokk ta' tmien sulari. Żied, li bil-valur aġġuntiv tal-potenzjal tqum €1,800,000.* ***Fil-fehma tal-Qorti r-raġunament tal-attriċi m'għandux loġika, għaliex dak li qiegħda tikri l-inkwilina hi dar ta' abitazzjoni. Jekk l-attriċi kellha tikri l-fond fis-suq miftuħ bħala dar ta' abitazzjoni, il-valur lokatizju mhuwiex ser ikun dak ta' blokk appartamenti <u>imma ovvjament ta' dar ta' abitazzjoni</u>***.

<u>U allura l-Qorti anke hawnekk tosserva illi f'dawn il-proċeduri l-Qorti qieset bħala potenzjal, żvilupp massiċċ minflok id-dar residenzjali mertu tal-kawża.</u>

Tosserva ukoll dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **D. Peak Limited (C-12224) vs Anthony Taliana et** deċiża fil-25 ta' Jannar 2023:

> *11. L-attriċi tilmenta wkoll mill-istima li għamel il-perit tekniku nkarigat mill-Qorti. Madankollu ma jirriżultax li talbet in-nomina ta' periti addizzjonali.* ***Dan apparti l-fatt li l-argument li l-istima kellha ssir a bażi tal-potenzjal ta' żvilupp tal-fond u l-valur fis-suq miftuħ, hu żbaljat. Il-kirja hi ta' dar ta' abitazzjoni u mhux ta' xi żvilupp li l-attriċi beħsiebha tagħmel fil-futur****.*

Il-Qorti anke hawnekk tosserva illi f'dawn il-proċeduri kien meqjus żvilupp fiżiku strutturali minflok id-dar residenzjali mertu tal-kawża.

Illi għalhekk l-insenjament u t-tgħalim tal-Qrati tagħna huwa ċar u ma jħallix wisq lok għal interpretazzjoni, anke jekk kif ġie sollevat minn din il-Qorti stess wara kull każ ċitat, il-Qrati tagħna jidher illi kienu qegħdin dejjem jifhmu "*potenzjal*" bħala żvilupp fiżiku, anke aktarx massiċċ, minn dar (*unit* uniku) għal blokka appartamenti, minn dar (*unit* uniku) għal kumpless ta' plots u postijiet kummercjali, etc.

Il-Qorti ttendi tgħid illi fil-kaz odjern, il-*fatti specie* huma kemmxejn differenti, għaliex l-argument illi qed tifhem illi qed iressaq ir-rikorrenti dwar l-użu tal-fond tiegħu ma jirrelata bl-ebda mod ma' żvilupp tal-fond fis-sens ta' żvilupp fiżiku, tibdil stra-ordinarju tal-aspett fiżiku u strutturali tal-fond, żvilupp magħmul biex jiġi massimizzat il-potenzjal tal-arja (area) proprjeta' tar-rikorrent.

Hawnekk, il-Qorti qed tifhem illi dak li qed jgħid ir-rikorrent hu illi mikri kif inhu, intatt, għal użu per eżempju ta' uffiċċju, store, klinika, ħanut – fil-qalba taċ-ċentru kummercjali tar-Rabat Għawdex, huwa fiħ inniffsu potenzjal li għandu jiġi kkunsidrat. Hu dan il-potenzjal tal-fond kif inhu imma b'użu differenti illi għandu għalhekk jittieħed kont tiegħu.

Din il-Qorti tifhem dan il-ħsieb u żżid tgħid illi quddiem l-awtorita' kompetenti kien ikun jirrikjedi mhux "permess għall-iżvilupp" fis-sens wiesgħa tiegħu, imma permess "għal bdil fl-użu". F'dan is-sens għalhekk, il-Qorti tifhem illi hawnekk jistgħu jitqiesu fatti speċie differenti mill-każijiet hawn fuq kkwotati.

B'dan kollu, il-Qorti tirreferi għad-deċiżjoni riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Catherine Cauchi vs Remigio Cassar et** deċiża fit-12 ta' Lulju 2023, fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

21. *L-Avukat tal-Istat għandu raġun jilmenta li l-perit tekniku bbażat l-istimi tal-valur tal-fond fuq il-potenzjal tal-fond bħala in parte restaurant u plots għall-bini.* ***L-istima li kellha ssir hi ta' dar ta' abitazzjoni rrispettivament mill-iżvilupp li jista' jsir fiha, u l-iskop li għalih jista' jintuża.***

22. *Għalkemm l-Avukat tal-Istat għamel eskussjoni lill-perit tekniku, żammet ferm mal-istima li għamlet. Hu minnu wkoll li ma saritx talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali, u l-Avukat tal-Istat lanqas ma ppreżenta rapport ex parte b'fehma differenti. Madankollu, il-Qorti ma tistax tagħlaq għajnejha u tibbaża l-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju fuq stima ta' proprjetà bażata fuq l-użu kummerċjali li jista' jsir f'parti minn bini u kif ukoll l-iżvilupp li jista' jsir fl-art li tifforma parti mill-immobbli. L-istima kellha tkun tal-fond bħala dar ta' abitazzjoni għall-kiri fis-suq ħieles u xejn iktar. Sid li jkun ser jikri fond bħala dar ta' abitazzjoni ma jiddeterminax il-kera li jitlob billi jikkunsidra użu kummerċjali li jista' jagħmel minn fond jew l-żvilupp potenzjali li jista' jsir fis-sit. Jibbaża ruħu fuq il-kera li tkun qegħda tintalab fis-suq għall-fond li jkun irid jikri bħala residenza. Il-Qorti ma taqbilx mal-mod kif ċertu periti tekniċi qegħdin jaslu għall-istima tal-valur lokatizju ta' dar ta' abitazzjoni, bażata fuq il-valur tal-fond li jieħu in konsiderazzjoni l-iżvilupp potenzjali u/jew l-użu kummerċjali li jista' jsir minnu. L-istima mhijiex għall-iskop ta' bejgħ tal-fond iżda biex minnha jsir kalkolu tal-kera tal-fond bħala dar ta' abitazzjoni. In eskussjoni l-perit tekniku għamlet referenza għal European Council Directive dwar stimi ta' proprjetà għal dak li jikkonċerna d-definizzjoni ta' 'market value',[30] mingħajr ma tat dettalji tad-direttiva. Mir-riċerka li għamlet din il-Qorti jidher li d-direttiva hi l-Council Directive on the Annual Accounts and Consolidated Accounts of Insurance Undertakings (91/674EEC). Però l-każ li għandna quddiemna hu totalment differenti.*

23. *Dan apparti li l-istima tal-perit tekniku ma tikkunsidrax iż-żmien minn meta seta' jsir l-użu kummerċjali u l-iżvilupp li semmiet, u saret daqslikieku mis-sena 1965 (sena minn meta*

[30] "Market value shall mean the price at which land and buildings could be sold under a private contract between a willing seller and an arms length buyer on the date of valuation, it is being assumed that the property is publicly exposed to the market, that market conditions permit orderly disposal and that a normal period having regard to the nature of the property, is available for the negotiation of the sale".

bdiet l-istima tal-valur lokatizju) id-dar setgħet tintuża bħala ristorant u seta' jsir dak l-iżvilupp fl-art li hemm fuq wara tad-dar.

24. Hu kruċjali li l-qrati jagħtu direzzjoni ċara lill-periti li jinkarigaw sabiex jagħmlu stimi għall-iskop ta' dawn it-tip ta' kawżi. B'hekk jiġu evitati stimi eżaġerati.

Din il-Qorti tħoss għalhekk illi din id-deċizjoni appena kkwotata kif mogħtija mill-ogħla Qorti tagħna hija ċara kristall u ma tħalli ebda dubbju illi l-linja illi kull Perit Tekniku u kull Qorti għandha tieħu hi illi ***l-istima trid ssir qua dar ta' abitazzjoni rrispettivament mill-iżvilupp li jista' jsir fiha u l-iskop li għalih jista' jintuża*.**

Din il-Qorti għalhekk, anke bil-ħsieb taċ-ċertezza legali, tqis illi l-Perit Tekniku kellu mis-sewwa fil-konklużjonijiet tiegħu u sejra timxi ma' din il-linja ta' ħsieb u dottrina anke fil-fatti speċie ta' dan il-każ kif jirriżultaw.

Għalhekk, din il-Qorti, ma tqis illi hemm raġunijiet biex tvarja ir-rapport tal-Perit Tekniku, u filwaqt illi ser taddottah fl-intier tiegħu sejra tikkalkula l-kumpens a bazi tal-istess rapport u tiskarta s-sottomissjoni magħmula mir-rikors fir-rigward tal-potenzjal tal-proprjeta' de quo.

Fid-dawl ta' dan kollu, u b'referenza wkoll għall-insenjament hawn fuq riprodott, din il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens pekunarju għandu jkun ta' **tlieta u tletin elf, tmien mija u sitta u tletin Ewro (€33,836)** u li l-kumpens non-pekunarju għandu jkun ta' **għaxar t'elf Ewro (€10,000)** u dana bbażat fuq rata ta' ħames mitt Ewro (€500) għal kull sena li r-rikorrent ilu sid tal-fond.

Il-kumpens pekunjarju huwa maħdum hekk:

€63,826 - €19,148 (30% għall-interess ġenerali) = €44,678

€44,678 - €8,936 (20% għall-possibbli perjodu mhux mikri) = €35,742

€35,742 - €1,906 (kera perċepita kif fuq maħdum) = €33,836

GĦALDAQSTANT, għal dawn il-motivi, il-Qorti qed taqta` u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformement ma' dak hawn fuq deċiż, tgħaddi biex tilqa` t-talbiet tar-rikorrenti bil-mod segwenti:

1. **Tiddikjara u tiddeċiedi** li l-fatti suesposti jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali nkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. **Tiddikjara u tiddeċiedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċjoè danni pekunarji u non pekunarji sofferti mir-rikorrenti.

3. **Tillikwida** d-danni pekunarji fis-somma ta' **tlieta u tletin elf, tmien mija u sitta u tletin Ewro (€33,836)** u d-danni non-pekunarji fis-somma ta' **għaxar t'elf Ewro (€10,000)**.

4. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **tlieta u erbgħin elf, tmien mija u sitta u tletin Ewro (€43,836)** rappreżentanti danni pekunarji u non-pekunarju kif deċiż hawn fuq.

L-ispejjeż għandhom jiġu sopportati mill-intimat Avukat tal-Istat.

Ian Spiteri Bailey	**Amanda Cassar**
Onor. Imħallef	**Deputat Reġistratur**