QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 20 ta' Jannar, 2025

Numru 21

Rikors numru 24/2022/1 RGM

Joseph Galea

v.

L-Avukat tal-Istat u
Victor Scicluna u Rose Scicluna

1. Ir-rikorrent appella mis-sentenza li tat il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-7 ta' Diċembru 2023 illi, minħabba nuqqas ta' provi, ċaħdet it-talba sabiex tiddikjara li bit-tħaddim tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar ["Kap. 158"] ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tiegħu mħarsa bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ["il-Kostituzzjoni"] u bl-Artikolu 1 tal-Ewwel

Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [“il-Konvenzjoni”].

Preliminari

2. Fir-rikors promotur, ippreżentat fis-17 ta’ Jannar 2022, ir-rikorrent *inter alia* ippremetta illi:

> *“1. … huwa l-proprjetarju uniku tad-dar bin-numru 42, St Mary, Triq San Pawl, Ħal Luqa, liema proprjetà ġiet mgħoddija lilu mill-wirt ta’ missieru Joseph Galea.*
>
> *2. U Billi l-fond in kwistjoni ġie mgħoddi b’ titolu ta’ kera lill-intimati Victor u Rose konjuġi Scicluna.*
>
> *3. U Billi b’ effett ta’ l-Att X tas-sena 2009, il-kera ġiet awmentata għal tlett mija u tmenin ewro (€380) dovuti bħala kera kull sena dan kif jidher minn żewġ ċedoli ta’ depożitu li qegħdin jiġu hawn annessi u mmarkati bħala* ***Dokument A u Dokument B****.”*

3. Ir-rikorrenti kompla jgħid li dan wassal għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għaliex, kemm qabel kif ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009, il-fond in kwistjoni qatt ma seta’ jinkera b’kera li tirrifletti l-valur lokatizzju fis-suq ħieles u dan minħabba l-protezzjoni li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 taw lill-intimati Scicluna, b’mod li ma nżamm l-ebda bilanċ bejn id-drittijiet tiegħu *qua* sid u l-għan pubbliku.

4. Għalhekk talab lill-Qorti sabiex:

“1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi gew lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, (L-Ewwel Skeda tal-Kap. 319) u dan ghar-ragunijiet suesposti bl-operazzjoni tal-Kap. 158.

2. Tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom responsabbli ghal-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b’konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kreawx bilanċ gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjerta in kwistjoni ai termini ta’ l-Konvenzjoni Ewropea.

3. Taghti dawk ir-rimedji li jidhrilha huma xierqa u opportuni u kumpens xieraq ghall-okkupazzjoni tal-istess fond bi vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom.

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-ligi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

5. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu l-istess kumpens u danni likwidati.

Bl-ispejjez u l-ingunzjoni in subzzjoni tal-intimati.”

5. B’risposta ppreżentata fil-11 ta’ Frar 2022[1] tal-Avukat tal-Istat in linea preliminari eċċepixxa li r-rikorrent għandu jġib prova tat-titolu tiegħu għall-fond in kwistjoni kif ukoll prova tal-allegat ftehim tal-kirja u li tali kirja hi soġġetta għall-kirja regolata bil-Kapitolu 158. B’mod preliminari qal ukoll li r-rikorrent naqas milli jindika taħt liema dispożizzjoni tal-liġi wassal għall-allegat leżjoni. Fil-meritu ċaħad l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrent fil-fatt u fid-dritt.

[1] Fol. 7 et seq.

6. L-intimati Scicluna min-naħa tagħhom wieġbu b'risposta ippreżentata fl-1 ta' Marzu 2023[2], fejn *inter alia* eċċepew li huma qegħdin jipprevalixxu ruħhom mid-dispożizzjonijiet leġislattivi validament promulgati u kwalunkwe leżjoni fid-drittijiet tar-rikorrent ma tistax tiġi akkollata lilhom. Huwa għalhekk l-Istat li għandu jirrispondi. Eċċepew ukoll li m'għandhomx jiġu preġudikati finanzjarjament billi huma ma kisru l-ebda liġi.

7. B'sentenza mogħtija fis-7 ta' Diċembru 2023 ["is-sentenza appellata] l-Ewwel Qorti ddeċidiet billi:

> *1. "**Tiċħad** l-ewwel parti tat-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat peress li r-rikorrent ressaq provi sodisfaċenti dwar it-titolu ta' proprjeta' li huwa għandu fuq il-fond mertu tal-kawża;*
>
> *2. **Tilqa'** t-tieni parti tat-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-istat in kwantu r-rikorrent naqas milli jressaq provi li l-jeddijiet fundamentali tiegħu ġew leżi bit-tħaddim tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*
>
> *3. **Konsegwentement tiċħad** it-talbiet tar-rikorrent.*
>
> ***Bl-ispejjeż** kontra r-rikorrent."*

8. Safejn rilevanti għal dan l-appell, il-Qorti tal-ewwel grad ibbażat id-deċiżjoni tagħha fuq s-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"13. L-Avukat tal-Istat laqa' wkoll għat-talbiet tar-rikorrent billi ressaq l-eċċezzjoni illi r-rikorrent jeħtieġlu iġib prova tal-allegat ftehim tal-kirja u li tali kirja hija soġġetta għal kirja regolata bil-Kapitolu 158.*

[2] Fol. 13 et seq.

14. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat fisser "li ladarba r-rikorrent għażel li jattakka l-validita kostituzzjonali tad-dispożizzjoni tal-Kap. 158, l-inqas li kellu jagħmel kien li juri li dan il-kapitolu tal-liġi kien applikabbli għal dan il-każ." Ikompli jissottometti illi ladarba ma hemm ebda prova dwar in-natura tal-kirja li minnha qed jilmenta r-rikorrent, allura t-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda.

15. Is-sottomissjoni tal-Avukat tal-Istat fir-rigward tal-Kap. 158 hija fondata. Ġaladarba t-talbiet tar-rikorrenti huma immirati lejn il-Kapitolu 158, ir-rikorrent kien jeħtieġlu jipprova qabel xejn li huwa dan il-kapitolu applikabbli għall-kirja mertu tal-kawża. Sabiex it-talbiet tar-rikorrent ikunu sufragati kien jeħtieġ li r-rikorrent qabel xejn iressaq provi sodisfaċenti illi l-kirja mertu ta' dawn il-proċeduri, fiż-żmien rilevanti, kienet regolata u protetta b'waħda mill-provvedimenti tal-Kapitolu 158. Il-Qorti tosserva illi l-Avukat tal-Istat ressaq din l-eċċezzjoni sa mill-bidu nett tal-proċeduri u għalhekk ir-rikorrenti kien ben konsapevoli li kienet qiegħda tiġi kkontestata l-applikabbilità tal-Kapitolu 158 fir-rigward tal-kirja in kwistjoni.

16. Il-Qorti tinnota li bħal donnu r-rikorrent m'huwiex ċert jekk huwiex il-Kapitolu 158 li huwa applikabbli jew jekk hux il-Kapitolu 69 li għandu japplika. Din il-konklużjoni tasal għaliha għal żewġ raġunijiet. Fl-ewwel lok ir-rikors li bih ir-rikorrent inizja proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera għamel referenza kemm għall-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 kif ukoll għall-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158: "fit-termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 u/jew tenur tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista' tirrizulta mehtiega, l-esponent jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu". Fit-tieni lok fir-rikors promotur għal din l-azzjoni filwaqt li fil-ħames premessa (sukwotata) saret referenza għall-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69, fis-sitt premessa (sukwotata wkoll) saret referenza għall-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158.

17. Il-Qorti ma jidhriliex li dan huwa l-mod kif għandha titressaq kawża b'ilment kostituzzjonali. Fi kwalunkwe każ, il-Qorti eżaminat l-atti u għalkemm ma sabet l-ebda kuntratt ta' enfitewsi, rat li fis-7 ta' Ġunju 1972 hemm riċevuta fost l-irċevuti tal-kera illi tgħid li tħallas lawdemju ta' Lm55 lil Galea. Qabel dik id-data il-ħlasijiet kienu qed isiru minn ċertu Andrew Fenech.

18. Il-ħlas kull sitt xhur bil-quddiem tas-somma ta' £55 baqa' għaddej sal-1 ta' Marzu 2001 meta sar pagament ta' £55 bħala "rent in advance from 1st March to 1-9-2001 on house "St Mary" St Paul, Luqa. L-irċevuta tal-1 ta' Settermbru, 2001 turi ħlas ta' £75 għal sitt xhur bil-quddiem mill-1 ta' Settembru 2001. Il-ħlas ta' £75 kull sitt xhur baqa' jsir sal-1 ta' Settembru, 2007 meta beda jitħallas £174 kull sitt xhur bil-quddiem. Mill-1 ta' Settembru, 2013 beda jħallas £180 kull sitt xhur u b'effett mill-1 ta' Marzu, 2016 beda jhallas £190 kull sitt xhur bil-quddiem. L-ahhar ricevuta ezebita hija datata l-1 ta' Settembru, 2019 ghall-ammont ta' £190 ghall-perijodu mill-1 ta' Settembru, 2019 sal-1 ta' Marzu, 2020.

19. Ir-rikorrent xhed permezz ta' affidavit. Ma jitfa' l-ebda dawl dwar il-fatt li fir-rikors promotur qed jinvoka il-Kap. 158 u mhux il-Kap. 69 Jgħid biss illi l-intimati konjuġi Scicluna ilhom jgħixu f'dan il-fond b'titolu ta' kera għal dawn l-aħħar ħamsa u erbgħin (45) sena.

20. Sewwa s-sottometta l-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu illi una volta r-rikorrent għażel li jintavola l-kawża jattakka l-Kap. 158 bħala lesiv tad-drittijiet fundamentali tiegħu, kien jinkombi fuqu l-oneru illi almenu jipprova b'liema mod Kap. 158 kien applikabbli għall-kirja li qed jimpunja permezz tal-kawża odjerna.

21. Il-Qorti ħasbet fit-tul dwar jekk dan in-nuqqas huwiex fatali għall-azzjoni attriċi. Mill-provi mhux kontradetti, senjatament il-kopja tal-irċevuti tal-kera, il-Qorti qed tqis illi fuq bażi ta' probabilita' il-fond kien mikri matul il-perijodu kollu rifless fl-irċevuti. Fin-nuqqas ta' prova dwar kuntratt ta' enfitewsi temporanja, il-Kap. 158 jista' jkun applikabbli jekk jirriżulta li l-fond kien ġie dekontrollat. Pero' anke din il-prova imkien ma tinstab fl-atti.

22. Dan l-aspett tal-vertenza ma hux xi wieħed marġinali jew sekondarju. Huwa essenzjalment il-qofol tal-mertu tal-kawża għaliex suppost ir-rikorrent adixxa lill-Qorti dwar allegat leżjoni tad-drittijiet fundamentali proprju għaliex qed jallega li t-tħaddim ta' liġi partikolari ħolqot kirja protetta bil-konsegwenza ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu qua sid.

23. Ir-rikorrent kellu kull opportunita' li jitlob emendi fir-rikors promotur kieku ried iżda għażel li ma jagħmel xejn minn dan. Dan mhux żball fil-quantum tal-kera jew xi żball fl-isem jew fil-kunjom ta' xi ħadd mill-partijiet.

24. Hemm diversi modi kif il-Kap. 158 seta' kien applikabbli. Seta' kien applikabbli għaliex intemm kuntratt ta' enfitewsi temporanja jew inkella għaliex il-fond ġie dekontrollat. Imma fin-nuqqas ta' prova ta' kuntratt ta' enfitewsi temporanja jew fin-nuqqas ta' prova li l-fond kien dekontrollat, il-Kap. 158 mhux applikabbli.

25. Jekk il-Kap. 158 mhux applikabbli u hija kirja li tmur lura għal qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, allura huwa applikabbli l-Kap. 69. U hawn tinsorġi diffikulta' oħra. Tista' l-Qorti tiddikjara illi l-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent ġew leżi bl-operazzjoni tal-Kap. 69 meta r-rikorrent qed jitlob espressament li l-Qorti għandha ssib leżjoni tal-jeddijiet tiegħu bit-tħaddim tal-Kap. 158? Meta l-intimat Avukat tal-Istat laqa' għat-talbiet attriċi billi ressaq l-eċċezzjoni formalment mill-bidunett tas-smiegħ illi r-rikorrent kien jeħtieġlu qabel xejn jipprova illi l-Kap. 158 huwa applikabbli għall-ilment tiegħu?

26. Tħares kif tħares lejha din il-Qorti ma tarax kif tista' s-salva t-talbiet tar-rikorrenti meta huma msejsa unikament fuq l-allegat tħaddim tal-Kap. 158 u meta kif rajna r-rikorrent naqas milli jressaq provi dwar kif it-tħaddim tal-Kap. 158 jolqot il-kirja li dwarha qed jilmenta r-rikorrent.

> *27. Inspjegabbli ir-rikorrent mhux biss naqas milli jippreżenta provi sabiex jissostanzja l-pretensjoni tiegħu li l-jeddijiet fundamentali tiegħu ġew leżi minħabba t-tħaddim tal-Kap. 158; mhux biss naqas milli jippreżenta nota ta' sottomissjonijiet finali in sostenn tat-talbiet tiegħu; iżda rinfaċjat bis-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat dwar dan l-aspett kruċjali tal-vertenza xorta waħda baqa' passiv anke in extremis meta forsi kien għad hemm possibilita' remota li dan in-nuqqas jiġi ndirizzat. Xejn minn dan. Ir-rikorrent għażel li jħalli l-proċeduri mexjin mingħajr ebda tentativ illi jipprova jirrimedja għan-nuqqasijiet tiegħu.*
>
> *28. Għalhekk tqis illi l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat illi r-rikorrenti kellu qabel xejn jipprova kif il-Kap. 158 huwa applikabbli għall-kirja mertu tal-kawża, tirriżulta bħala waħda fondata u qed tiġi akkolta stante li kif rajna r-rikorrent naqas milli jressaq provi fir-rigward."*

L-Appell

9. Fl-appell tiegħu mis-sentenza surriferita, ir-rikorrent jitlob lil din il-Qorti sabiex tvarja s-sentenza tal-Ewwel Qorti billi:

> *"filwaqt li tikkonfermaha inkwantu ċaħdet l-ewwel parti tat-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat tħassarha mill-bqija, tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tilqa' t-talbiet attriċi u tagħti kull rimedju xieraq u opportun inkluż li jew tillikwida d-danni pekunarji u mhux pekunarji u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess u tagħti kull rimedju xieraq u opportun ieħor."*

10. Permezz tar-risposti rispettivi tagħhom, kemm l-Avukat tal-Istat[3] u kif ukoll l-intimati Scicluna[4] wieġbu li l-appell tar-rikorrent għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż kontra tiegħu.

[3] Fol. 205 et seq.
[4] Fol. 210 et seq.

Ir-Rikors tat-13 ta' Mejju 2024

11. Fit-13 ta' Mejju 2024 ir-rikorrent ippreżenta rikors fejn jgħid illi fil-mori tal-appell irnexxielu jirrintraċċja l-kuntratt b'liema missieru kien ta l-fond *de quo* b'kuntratt t'enfitewsi temporanju ossija *"kuntratt tat-2 ta' Marzu 1968 fl-atti tan-Nutar Joseph Agius bejn Giuseppe Galea bin Antonio u Rosaria nee Abdilla u Joseph Galea bin Angelo u Carmelo nee Farrugia"* fejn il-fond in kwistjoni huwa deskritt hekk:

> *"mezzanin bla numru f' Saint Paul Street, Ħal Luqa, u ġie impost ċens annwu ta' Lm55 pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem".*

12. Ir-rikorrent talab lil din il-Qorti:

> *"jogħġobha tieħu konjizzjoni tal-istess dokument premess u dan salv kull provvediment ieħor xieraq u opportun."*

13. Wara li l-Qorti ordnat in-notifika lid-difensuri l-oħra b'erbat ijiem għar-risposta, l-Avukat tal-Istat wieġeb illi t-talba tar-rikorrent Galea għandha tiġi miċħuda u billi:

> *"l-istess Joseph Galea lanqas biss ittenta jitlob permess li jesebixxi d-dokument in kwistjoni u minflok qabad u annettieh, l-esponent jissottometti ulterjorment li din l-Onorabbli Qorti għandha tisfilza d-dokument anness mar-rikors."*

14. B' digriet mogħti fis-6 ta' Ġunju 2024, il-Qorti rriżervat li tipprovdi f'din is-sentenza.

Konsiderazzjonijiet

15. Fl-appell ir-rikorrent jinsisti li:

- mill-provi jirriżulta li l-kirja li kien igawdi l-inkwilin tnisslet mill-Kap. 158;

- f'kull każ, il-kirja in kwistjoni kienet u għadha protetta bil-liġi u wasslet għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent.

16. Il-fatti li jirriżultaw mill-atti huma dawn:

i. Il-fond oġġett tal-kawża hu l-*maisonette* numru 42, 'St. Mary', Triq San Pawl, Ħal Luqa, proprjeta tar-rikorrent u li fih jirresjedu l-intimati Scicluna li huma inkwilini;

ii. It-titolu tar-rikorrent fuq il-fond in kwistjoni ġej minn wirt tal-ġenituri tiegħu[5] in kwantu għal:

- nofs indiviż bi prelegat mingħand missieru Joseph Galea li miet fit-3 ta' Novembru 1980[6]. Dan tal-aħħar ħalla bħala

[5] Fol. 20
[6] Fol. 41 et seq., speċifikament fol. 42 ħames artikolu u fol. 44 '*share No. 5*'

werrieta tiegħu lill-ħames uliedu (fosthom ir-rikorrent), soġġett għall-użu u użufrutt ta' martu Carmela Galea; u

- Fi kwota ta' nofs indiviż bi prelegat mingħand ommu Carmela Galea li mietet fl-4 ta' Jannar 1993[7] li ħalliet ukoll lir-rikorrent, flmkien mal-erba' uliedha l-oħra, eredi tagħha;

iii. Skont l-ewwel faċċata tal-ktieb tal-irċevuti esebit mill-imsemmija intimati inkwilini[8], fit-2 ta' Marzu 1968 l-istess fond kien ingħata b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal 17-il sena lil ċertu Galea b'att tan-Nutar Joseph Agius. Fl-irċevuta jingħad li dakinhar stess Galea ħallas £27.10 ('sebgħa u għoxrin lira u nofs') għas-sitt xhur bejn it-2 ta' Marzu 1968 sal-1 ta' Settembru 1968;

iv. Għall-perjodu bejn l-1 ta' Settembru 1969 sal-1 ta' Settembru 1972 il-pagament ta' <u>sebgħa u għoxrin lira u nofs</u> kull sitt xhur sar minn ċertu Andrew Fenech[9];

v. Fis-7 ta' Ġunju 1972 l-intimati ħallsu lawdemju ta' Lm55 (€128.12)[10] li minn dakinhar daħlu jgħixu fil-fond bħala r-residenza

[7] Fol. 45 et seq., speċifikament fol. 51 para (16) u 55 - 56
[8] Fol. 98
[9] Fol. 100 - 102
[10] Fol. 96, 103

ordinarja tagħhom.[11] L-intimat Scicluna stess xehed li ħallas dak il-lawdemju. B'hekk ġie li s-sidien irrikonoxxewh bħala l-utilista.

vi. Sussegwentement, l-intimati Scicluna għamlu s-segwenti pagamenti:

- Bejn l-1 ta' Settembru 1972 sa' Frar 1986 ħallsu Lm27.50 (€64.06) kull sitt xhur[12];

- Bejn l-1 ta' Marzu tas-sena 1986 sal-1 ta' Settembru 2001 ħallsu Lm55 (€128.12) kull sitt xhur[13];

- Bejn l-1 ta' Settembru 2001 sal-1 ta' Marzu 2008 ħallsu Lm75 (€174.70) kull sitt xhur[14] li mbgħad ġew konvertiti għal €175[15], liema somma kompliet titħallas kull sitt xhur fil-perjodu bejn l-1 ta' Marzu 2008 sal-1 ta' Settembru 2013[16];

- Bejn l-1 ta' Settembru 2013 u l-1 ta' Settembru 2016 ħallsu €180 kull sitt xhur[17]; u

[11] Fol. 96
[12] Fol. 103 - 116
[13] Fol. 117 et seq.
[14] Fol. 138
[15] Fol. 146
[16] Fol. 153
[17] Fol. 154 - 156

- Mill-1 ta' Settembru 2016 ħallsu €190 kull sitt xhur[18] liema somma, wara l-2019, bdiet tiġi depożitata l-Qorti[19];

vii. Fis-17 ta' Jannar 2022 ir-rikorrent ippreżenta din il-kawża u kif ukoll rikors fil-Bord il Jirregola l-Kera bin-numru 35/2022 JG fejn ipproċeda '*a tenur tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 u kif ukoll a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għal rimedju'* sabiex *inter alia 'l-kera tiġi awmentata skont il-liġi'*;

viii. F'dik il-kawża, il-membri tal-Bord li Jirregola l-Kera taw stima tal-fond fl-ammont ta' €255,000 u b'sentenza tas-26 ta' Mejju 2023, il-Bord li Jirregola l-Kera, filwaqt li laqa' t-talba tar-rikorrent għal żieda fil-kera bir-rata ta' 2% tal-valur tal-fond, awmenta l-kera għas-somma ta' €5,100 fis-sena, jew aħjar €425 fix-xahar, mid-data tas-sentenza;

ix. Min-naħa l-oħra, f'din il-kawża l-Perit Tekniku qal li fl-1 ta' Jannar 2022 il-fond, liberu u frank, kien jiswa €270,000[20].

17. Ladarba hemm provi li jindikaw kien hemm konċessjoni enfitewtika temporanja ta' sbatax-il sena li bdiet fl-1968 u l-intimati Scicluna fl-1972

[18] Fol. 157 et
[19] Fol. 20, 4, 5
[20] Fol. 27

ħallsu lawdemju u baqgħu jokkupaw il-fond b'kera, il-kirja tidher li hi regolata mill-Kap. 158.

18. Aktar minn hekk, mill-1 ta' Marzu 1986, ċjoè wara li għalaq iċ-ċens temporanju li għalih hemm referenza fl-ewwel paġna tal-ktieb tal-irċevuti, il-pagament effetwat mill-intimati Scicluna rdoppja għal Lm55 (€128.12) kull sitt xhur[21] u ftit aktar minn ħmistax-il sena wara dik id-data, ossija mill-perjodu li beda fl-1 ta' Settembru 2001, il-pagamenti awmentaw għal Lm75 (€174.70) kull sitt xhur. Elementi li jiddistingwi kirja protetta taħt il-Kap. 158 minn waħda protetta taħt il-Kap. 69.

19. Għalhekk il-Qorti hija sodisfatta dwar l-applikazzjoni tal-Kap. 158 għall-każ in disamina.

20. Il-Qorti tilqa' għalhekk dik il-parti tal-appell tar-rikorrent fejn talab it-tħassir ta' dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-Ewwel Qorti laqgħat it-tieni parti tat-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u sabet li r-rikorrent naqas milli jressaq provi li l-jeddijiet fundamentali tiegħu ġew leżi bit-tħaddim tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk ċaħdet it-talbiet tiegħu, u tipprovdi minflok billi tiċħad it-tieni parti tat-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

[21] Fol. 117 et seq.

21. Għalhekk il-Qorti ma tqisx iktar ir-rikors tar-rikorrent tat-13 ta' Mejju 2024.

22. Billi din il-proċedura hija waħda bħal ħafna oħrajn li nstemgħu u ġew deċiżi minn din il-Qorti dwar kirjiet antiki protetti bil-liġi, il-Qorti mhijiex ser tibgħat l-atti lura għall-prosegwiment quddiem l-Ewwel Qorti. Għall-fini ta' ekonomija tal-ġudizzju u kif ukoll a skans ta' dewmien bla bżonn, sejra iżda tiddeċiedi dwar il-kumplament tal-eċċezzjonijiet u t-talbiet hija stess[22].

L-ilment tar-Rikorrent

23. Ir-rikorrent jilmenta illi bl-operat tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti partikolarment l-Att X tal-2009, ġew vjolati d-drittijiet tiegħu a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

[22] Ara wkoll f'dan is-sens is-sentenzi fl-ismijiet Leonard Galea et v. Avukat tal-Istat et, deċiża minn din il-Qorti fil-31 ta' Mejju, 2023 u Michelle Doreen Xuereb v. Mark Galea u l-Avukat tal-Istat, deċiża fis-7 ta' Ottubru 2024

L-Eċċezzjoni Preliminari tal-Avukat tal-Istat

24. Permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat ried li r-rikorrent:

i. Iġib prova tat-titolu tiegħu għall-fond in kwistjoni;

ii. Tal-allegat ftehim tal-kirja u li tali kirja hija regolata bil-Kap. 158;

25. L-ewwel parti tat-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ġiet miċħuda mill-Ewwel Qorti u dik il-parti tas-sentenza hi ġudikat. Min-naħa l-oħra, it-tieni parti ta' din l-eċċezzjoni ġiet miċħuda aktar 'il fuq f'din is-sentenza.

It-Tielet Eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat

26. L-Avukat tal-Istat jilmenta illi r-rikorrent ma kienx ċar fir-rikors promotur dwar liema liġi allegatament twassal għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu billi ma jispeċifikax liema artikoli tal-Kap. 158 wasslu għall-allegat ksur u rriżerva li jippreżenta risposta ulterjuri f'każ li ssir tali kjarifika.

27. Billi l-Avukat tal-Istat ma ppreżenta ebda talba sabiex jippreżenta xi tweġiba ulterjuri, il-Qorti tiċħad ukoll din l-eċċezzjoni.

L-Ewwel, it-Tieni u r-Raba' Eċċezzjoni tal-Intimati Scicluna

28. L-intimati Scicluna *inter alia* eċċepew:

> *"1. Illi preliminarjament, l-esponenti qegħdin biss jipprevalixxu ruħhom minn dispożizzjonijiet leġislattivi validament promulgati u applikabbli fl-Istat ta' Malta qua ċittadini privati u b' hekk ma jistgħu ikunu misjuba li kisru drittijiet ta' terzi u di piu jekk ir-rikorrenti sofra xi lezjoni tad-drittijiet fundamental, din ma tista' tkun qatt akkollata fil-konfront tal-esponent.*
>
> *2. Illi huwa ormai prinċipju paċifiku fil-ġurisprudenza nostrana illi fil-każ ta' proċeduri ġudizzjarji leżivi tad-drittijiet kostituzzjonali jew konvenzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront tal-esponenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u konsegwentement għandhom jiġu miċħuda.*
>
> *...*
>
> *4. Illi l-esponenti gawdew d-drittijiet tagħhom fuq il-proprjetà de quo kif permessi skont il-Liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita skond il-Liġi u għalhekk ma ppreġudikawx id-drittijiet tar-rikorrenti"*

29. Dwar min għandu jwieġeb f'kawżi ta' natura kostituzzjonali ssir referenza għall-kawża fl-ismijiet Oliver Agius vs. L-Onorevoli Prim' Ministru, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fid-29 ta' Settembru, 2016 fejn ingħad:

> *"Illi l-Qorti tqis li l-kwestjoni ta' min għandu jwieġeb għal xilja ta' ksur ta' jedd fundamentali tintrabat sewwa mal-għamla tal-ksur li jkun u wkoll mal-għamla ta' rimedju li jista' jingħata. Ilu żmien li l-Qrati tagħna għarfu din ir-rejalta' u għalhekk sawru d-distinzjonijiet meħtieġa applikabbli għall-biċċa*

l-kbira mill-każijiet. Għalhekk, illum il-ġurnata jingħarfu kategoriji differenti ta' persuni li jistgħu jitqiesu bħala leġittimi kuntradditturi f'azzjonijiet kostituzzjonali. Dawn jinqasmu fi tliet kategoriji, jiġifieri (a) dawk li jridu jwieġbu direttament jew indirettament għall-għamil li jikser id-dritt fundamentali ta' persuna, (b) dawk li jridu jagħmlu tajjeb (billi jipprovdu r-rimedju xieraq) għan-nuqqasijiet jew l-egħmejjel li bihom ħaddieħor jikser xi jedd fundamentali ta' xi ħadd, u (ċ) dawk il-partijiet kollha li jkunu f'kawża meta kwestjoni ta' xejra kostituzzjonali jew konvenzjonali tqum waqt is-smigħ ta' xi kawża f'qorti. Ma' dawn, u dejjem jekk ikollhom interess fil-kawża, jistgħu jiddaħħlu persuni oħrajn bil-għan li jagħmlu sħiħ il-ġudizzju u jagħmluh rappreżentattiv ta' kull interess involut fil-kwestjoni;"

30. M'hemmx dubju li f'każijiet li jolqtu l-jedd ta' tgawdija bil-kwiet tal-ġid jew tal-possedimenti, kemm taħt il-Kostituzzjoni u kif ukoll taħt il-Konvenzjoni, l-inkwilini ma jweġbux direttament. Jaqgħu iżda f'din l-aħħar kategorija sabiex jagħmlu l-ġudizzju sħiħ. Dan:

"... imqar jekk minħabba l-effetti li s-sejbien ta' ksur ta' jedd fundamentali jista' jkollu fuq il-ġid li jkollha taħt idejha u liema ġid ikun jappartjeni lill-parti attriċi . Dan jgħodd ukoll jekk dik il-parti mħarrka ma tkunx hija li ġabet il-ksur tal-jedd ilmentat u mqar jekk dik il-persuna tkun inqdiet minn xi jedd mogħti lilha mil-liġi."[23]

31. Limitatament f'dan is-sens, il-Qorti <u>tilqa'</u> l-ewwel, it-tieni u r-raba' eċċezzjoni tal-intimati Scicluna.

<u>Ir-Raba', Il-Ħames, is-Sitt, is-Seba', it-Tmien, id-Disa', l-Għaxar u l-Ħdax-il Eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u t-Tielet u l-Ħames Eċċezzjoni tal-Intimati Scicluna</u>

[23] Rosette Fenech et vs Awtorità tad-Djar et, deċiża mill-Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) fit-13 ta' Mejju 2021, Rik. Nru. 81/16JRM (sentenza finali)

32. Permezz tar-raba' eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat, jiċħad li r-rikorrent sofra ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għaliex ma ġiex deprivat għal kollox mill-fond in kwistjoni. Kwantu għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol isostni li m'hemmx ksur lanqas għaliex fil-każ odjern sar biss kontroll ta' użu ta' proprjetà fl-interess ġenerali (ħames eċċezzjoni) u li f'kull każ il-Qorti m'għandiex tieħu konjizzjoni tal-perjodu qabel it-30 ta' April 1987 (sitt eċċezzjoni). B'żieda ma' dan, l-Avukat tal-Istat wieġeb ukoll illi l-liġi mpunjata ma lledietx id-dritt tar-rikorrent għall-godiment tal-proprjetà tiegħu għaliex il-miżura in kwistjoni tindirizza l-ħtiġijiet soċjali b'mod proporzjonat (seba' u tmien eċċezzjoni). Żied illi mill-10 ta' Lulju 2018 ir-rikorrent kellu rimedju bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018 (disa' eċċezzjoni), senjatament l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 jagħti lir-rikorrent jitlob żieda fil-kera u kif ukoll is-setgħa li jitlob l-iżgumbrament tal-inkwilini (għaxar eċċezzjoni). Għalhekk, ma seħħ ebda ksur tal-Kostituzzjoni u / jew tal-Konvenzjoni (ħdax-il eċċezzjoni).

33. Fil-meritu, l-intimati Scicluna ħadu linja difensjonali simili u sostanzjalment eċċepew illi m'hemmx ksur tal-Konvenzjoni għaliex l-Isat għandu diskrezzjoni wiesgħa biex jilleġiżla fl-interess ġenerali (tielet eċċezzjoni); u li ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u lanqas ma hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni għaliex ir-rikorrent ma ġiex pprivat għal kollox minn ħwejġu (ħames eċċezzjoni).

34. Billi l-eċċezzjonijiet surriferiti lkoll jilqgħu għall-allegat ksur fil-meritu, ser jiġu kkunsidrati f'daqqa.

35. Kwantu għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet Robert Galea vs Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-7 ta' Frar, 2017:

> *"Illi safejn l-azzjoni tar-rikorrent tinbena fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, huwa xieraq li f'dan il-qafas il-Qorti tistħarreġ element importanti li jirrigwarda sewwasew il-jedd imħares taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, b'mod partikolari għaliex il-mira tal-ilment tal-istess rikorrent hija liġi li saret wara li kien ta b'enfitewsi l-post tiegħu lill-intimati Ganado. L-imsemmi Att XXIII tal-1979 kien wieħed maħsub li jdaħħal fis-seħħ emendi f'liġi ewlenija – sewwasew fl-Ordinanza XIX A tal-1959 li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar – li kienet ilha fis-seħħ sa mill-10 ta' April, 1959;*
>
> *Illi dan kollu qiegħed jingħad għaliex l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li "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 fis-seħħ 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' proprjeta' li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta' li jistgħu jiġu miksuba; (b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta' jista' jittieħed il-pussess tagħha jew tiġi miksuba; (ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli il xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta'; jew (d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafi (b) jew (ċ) ta' l-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni";*
>
> *Illi dan ifisser li ladarba l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kien liġi fisseħħ f'Malta qabel it-3 ta' Marzu, 1962, xejn li jkun sar taħt dik il-liġi (ukoll bis-saħħa ta' xi emenda li tkun daħlet fis-seħħ wara dakinhar) ma jitqies li jkun sar bi ksur tal-artikolu 37, sakemm ma sseħħx xi waħda mill-erba' ċirkostanzi maħsuba fl-istess artikolu 47(9) kif fuq ingħad;*
>
> *Illi l-Qorti hija tal-fehma li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Ordinanza (dawk li minħabba fihom ir-rikorrent jgħid li ġarrab jew qiegħed iġarrab il-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom) kif mibdula bl-Att XXIII tal-1979 jolqtu kemm it-tieni u kemm it-tielet mill-erba' ċirkostanzi msemmija u dan għaliex huma jżidu mal-finijiet jew ċirkostanzi li fihom il-proprjeta' li tkun*

(il-fond tal-abitazzjoni) jista' jittieħed il-pussess tagħha jew tiġi miksuba u wkoll għaliex il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għall-ħlas ta' kumpens jew l-ammont ta' dak il-kumpens sar anqas favorevoli għall-persuna li għandha dik il-proprjeta' jew għandha interess fiha;

Illi minħabba f'hekk, din il-Qorti ssib illi għandha tistħarreġ jekk kemm-il darba t-tħaddim tal-imsemmija dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 kif issa emendat iwassalx għal ksur tal-jeddijiet tar-rikorrenti kif maħsub flartikolu 37 tal-Kostituzzjoni;"

36. Rilevanti wkoll f'dan il-kuntest is-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet Josephine Azzopardi pro et noe v. L-Onorevoli Prim Ministru et, deċiża fid-29 ta' Marzu, 2019 fejn il-Qorti tenniet il-fehma illi:

"mis-subartikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni johrog car li din id-disposizzjoni tal-ligi hi mahsuba li tinghata interpretazzjoni wiesgha permezz tad-dicitatura taghha fejn il-kliem "interess" u "dritt" certament jolqtu l-kaz in ezami. Hu veru li fil-kaz odjern m'hemm l-ebda tehid ta' proprjeta` izda l-limitazzjoni tat-tgawdija taghha principalment permezz ta' kontroll ta' kera u ta' uzu ghal zmien indefinit, tista' biss issarraf ghal kisba minghajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjeta` u ta' dritt fuqha ghall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' uzu.[24]"

37. Stabbilita l-applikabbilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għal dan il-każ, irid issa jiġi meqjus jekk hemmx leżjoni ta' dak l-Artikolu u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni fil-mertu.

38. M'hemmx dubju dwar l-għan soċjali wara l-liġi in kwistjoni. Għalhekk, il-fatt waħdu li l-kirja tibqa' tiġġedded u mhuwiex magħruf meta ser tispiċċa, mhuwiex biżżejjed biex jinstab ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrent għall-godiment tal-proprjetà tiegħu. Hemm ksur tal-imsemmi

[24] Ara wkoll Q. Kost. 84/17, Estelle Azzopardi et v. Mikelina Said et, u Q. Kost. 83/17, Mikelina Said et vs Estelle Azzopardi et, decizi 14 ta' Dicembru, 2018

dritt biss jekk jirriżulta sproporzjon bejn li l-kera mħallsa mill-inkwilini a tenur tal-liġi u l-kera fis-suq ħieles.

39. Hekk kif jirriżulta mill-elenku tal-fatti li sar aktar 'il fuq, wara li għalaq iċ-ċens temporanju, l-intimati inkwilini ħallsu:

- Lm55 (€128.12) kull sitt xhur, ossija Lm110 (€256.23) fis-sena, bejn l-1 ta' Marzu tas-sena 1986 sal-1 ta' Settembru 2001 ħallsu[25];

- Lm75 (€174.70) kull sitt xhur, ossija Lm150 (349.40) fis-sena, bejn l-1 ta' Settembru 2001 sal-1 ta' Marzu 2008[26] li mbagħad ġew konvertiti għal €175 kull sitt xhur[27], ossija €350 fis-sena, għall-perjodu bejn l-1 ta' Marzu 2008 sal-1 ta' Settembru 2013[28];

- €180 kull sitt xhur, ossija €360 fis-sena, bejn l-1 ta' Settembru 2013 u l-1 ta' Settembru 2016[29]; u

- €190 kull sitt xhur, ossija €380 fis-sena, mill-1 ta' Settembru 2016[30] liema somma, wara l-2019, bdiet tiġi depożitata l-Qorti[31];

[25] Fol. 117 et seq.
[26] Fol. 138
[27] Fol. 146
[28] Fol. 153
[29] Fol. 154 - 156
[30] Fol. 157 et
[31] Fol. 20, 4, 5

- €5,100 fis-sena mis-26 ta' Mejju 2023 skont is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera.

40. Min-naħa l-oħra, il-Perit tekniku maħtur mill-Ewwel Qorti rrelata li fl-1 ta' Jannar 2022 il-fond kien jiswa' €270,000[32] u li a bażi tal-indiċi tal-inflazzjoni[33] l-valur lokatizju tal-fond, meħud bit-3% huwa:

Bidu tal-Perjodu	1987	1992	1997	2002	2007	2012	2017	2022
Valur Lokatizju €	3,940	4,306	5,140	5,780	6,450	7,330	7,690	8,100

41. Hawnhekk il-Qorti se jkollha tagħmel parenteżi biex tippreċiża illi:

- qabel l-1993 ommu, u wara r-rikorrent seta' talab <u>ftit aktar</u> kera mingħand l-inkwilini matul is-snin (ara l-artikolu 5(3)(ċ) tal-Kap. 158 u l-artikolu 1531Ċ.(1) tal-Kap. 16);

- il-valuri lokatizji tal-proprjetà li ta l-Perit tekniku huma iktar mill-kalkoli tal-qorti bażati fuq l-istess kritierji li uża l-Perit tekniku, ċjoe' stima tal-fond €270,000 fis-sena 2022, u għas-snin preċedenti bażat fuq l-indiċi tal-inflazzjoni u qligħ ta' 3% fuq l-ammonti;[34]

[32] Fol. 25 et seq
[33] Fol. 77
[34] 2017 - €7,265; 2012 - €6,926; 2007 - €6,093; 2002 - €5,459; 1997 - €4,855; 1992 - €4,068; u 1987 - €3,723. Kera fis-sena.

- bażat fuq l-opinjoni li fl-2022 il-fond in kwistjoni kien jiswa €270,000, il-valur lokatizju tal-istess matul is-snin in kwistjoni bl-aġġustamenti skont il-*Property Price Index* maħruġ mill-Bank Ċentrali speċifikament fir-rigward ta' *maisonettes,* huwa <u>ferm anqas</u> mill-valuri lokatizji li ta l-perit tekniku bażati fuq l-indiċi tal-inflazzjoni;

- il-Periti membri tal-Bord Li Jirregolaw il-Kera qalu li fis-sena 2022 kellu valur ta' €255,000, li jfisser <u>€15,000 inqas</u> mill-istima tal-Perit David Pace f'din il-kawża.

42. Fl-aħħar mill-aħħar iżda, l-isproporzjon bejn il-kera li kienet pagabbli skont il-liġi u l-kera tal-istess fond fis-suq ħieles tibqa' waħda sostanzjali. Għalhekk, twassal għall-ksur tad-dritt tar-rikorrent protett bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu tal-Konvenzjoni.

43. Għaldaqstant, ir-raba', il-ħames, is-seba', it-tmien, u l-ħdax-il eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u t-tielet u l-ħames eċċezzjoni tal-Intimati Scicluna qegħdin jiġu miċħuda.

<u>Id-*Dies a quo* u d-*Dies ad Quem*</u>

44. L-enfitewsi temporanja li minnha tnisslet il-kirja in kwistjoni ngħatat fit-2 ta' Marzu 1968 u kienet għall-perjodu ta' 17-il sena. Għalhekk, il-kirja

forzata bdiet fit-2 ta' Marzu 1985 meta r-rikorrent kien diġà sid tan-nofs ($^1/_2$) indiviż li wiret bi prelegat mingħand missieru. Però suġġett għall-użu u użufrutt ta' ommu li mietet fl-4 ta' Jannar 1993. Ir-rikorrent wiret imbagħad, bi prelegat, in-nofs indiviż l-ieħor mingħandha flimkien ma' $^1/_5$ tal-wirt. Dan billi flimkien mal-erba' ħutu l-oħra, kien werriet ta' ommu.

45. Madanakollu, mit-2 ta' Marzu 1985 sas-sena 1986 ma sarux provi dwar il-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Għalhekk il-Qorti ser tqis id-*dies a quo* mill-1 ta' Jannar 1987.

46. Billi f'dan il-każ il-Qorti sabet ksur kemm tal-Kostituzzjoni u kif ukoll tal-Konvenzjoni, is-sitt eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat (fis-sens li din il-Qorti ma tistax ssib ksur għall-perjodu li jippreċedi t-30 ta' April 1987) qegħda tiġi miċħuda in kwantu materjalment irrilevanti fiċ-ċirkostanzi.

47. Min-naħa l-oħra, l-Avukat tal-Istat għandu raġun jikkontendi li l-ksur waqaf bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018. Mad-dħul fis-seħħ ta' dak l-Att seta' talab lill-Bord li Jirregola l-Kera iwettaq test tal-mezzi tal-inkwilini sabiex, f'każ li jaqbżu ċertu *treshholds* hemm stabbiliti jordna l-iżgumbrament tagħhom, jew f'każ li ma jaqbżux dawk it-*treshholds*, jawmenta l-kera sa massimu ta' 2% fis-sena tal-valur ħieles tal-fond. Perċentwal li, fil-kuntest tal-għan soċjali wara l-liġi, jissodisfa t-test tal-proporzjonalità.

48. Għalhekk, safejn kompatibbli ma' dak li għadu kif ingħad, id-disa', l-għaxar u l-ħmistax-il eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat qegħdin jiġi milqugħa, bdan illi d-data rilevanti għandha tkun l-1 ta' Awissu 2018, ossija, meta bis-saħħa tal-A.L. 259 tal-201 daħal fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018 tal-10 ta' Lulju 2018.

49. Konsegwentement, il-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens dovut lir-rikorrent kif ġej:

- fi kwota ta' $^{1}/_{5}$ (rappreżentanti sehmu mid-danni patrimonjali li sofriet ommu) bejn l-1 ta' Jannar 1987 sat-3 ta' Jannar 1993; u

- f'sehem sħiħ bejn l-4 ta' Jannar 1993 u l-1 ta' Awissu 2018.

Il-Likwidazzjoni tal-Kumpens Pekunarju

50. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa illi f'każ li din il-Qorti ssib li seħħ ksur, fl-għoti tar-rimedju l-Qorti trid tqis l-għan soċjali, l-inċertezza li l-fond kien jinkera tul il-perjodu kollu, it-taxxa li kienet tkun dovuta fuq il-kera fis-suq ħieles u li r-rikorrent xorta rċieva kirjiet mill-inkwilini (tnax-il eċċezzjoni).

51. Billi dawn huma l-kriterji li jissemmew f'Cauchi v. Malta[35], din l-eċċezzjoni qegħda tiġi milqugħa.

52. Skont l-istima tal-Perit tekniku[36], il-kera li l-fond kien iġib fis-suq ħieles fil-perjodu rilevanti hija s-segwenti:

		€
01.01.1987 – 31.12.1991	€3,940 * 5 / 5	3,940.00
01.01.1992 – 31.12.1992[37]	€4,306 / 5	861.20
01.01.1993 – 31.12.1996	€4,306 * 4	17,224.00
01.01.1997 – 31.12.2001	€5,140 * 5	25,700.00
01.01.2002 – 31.12.2006	€5,780 * 5	28,900.00
01.01.2007 – 31.12.2011	€6,450 * 5	32,250.00
01.01.2012 – 31.12.2016	€7,330 * 5	36,650.00
01.01.2017 – 31.12.2017	€7,690	7,690.00
01.01.2018 – 31.07.2018	€7,690 / 12 * 7	4,485.83
Total		**€157,701.03**

53. Il-kriterji ta' Cauchi[38] jippermettu tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi. Dan iħalli bilanċ ta' madwar mija u għaxart elef tlett mija u disgħin ewro (€110,390). Tnaqqis ieħor ta' għoxrin

[35] Cauchi v. Malta (Applikazzjoni Nru. 14013/19), Q.E.D.B. 25 ta' Marzu 2021
[36] Fol. 27
[37] Ai finijiet ta' prattiċita l-Qorti se tikkalkula l-ewwel 3 ġranet tal-1993 mal-perjodu sussegwenti
[38] Cauchi v. Malta (rik. 14013/19), Q.E.D.B. 25 ta' Marzu 2021

fil-mija (20%) bil-kriterju ta' Cauchi[39] jħalli bilanċ ta' madwar tmienja u tmenin elf u tlett mitt ewro (€88,300).

54. Fil-każ ta' Cauchi, il-QEDB żiedet li minn dan irid jitnaqqas ukoll il-kera li tħallset / kienet pagabbli mill-inkwilini skont il-liġi[40] għall-istess perjodu. Figura li skont il-kalkoli ta' din il-Qorti tammonta għal madwar disgħat elef u ħames mitt ewro (€9,500)[41].

55. Jibqa' bilanċ ta' tmienja u sebgħin elf u tmien mitt ewro (€78,800).

56. Madankollu wara li qieset dak li ngħad f'paragrafu 41 b'referenza għall-istimi tal-Perit tekniku, il-Qorti ser tiffissa l-kumpens pekunjarju dovut lir-rikorrent fl-ammont ta' sittin elf ewro (€60,000).

57. Skont it-tlettax-il (13-il) eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, dik il-figura trid titnaqqas ulterjorment:

> *"jekk jirriżulta li kien hemm ċirkostanzi li abbażi tagħhom ir-rikorrent seta' jeżawrixxi ruħu mir-rimedji ordinarji mogħtija mil-Liġi sabiex jitlob l-iżgumbrament tal-inkwilini."*

---

[39] *"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%"*

[40] *"105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation ... In this connection, the Court 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."*

[41] Ikkalkolata abbażi taż-żidiet li s-sid seta' talab a tenur tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16.

58. Billi prova ta' hekk ma tirriżultax, l-imsemmija eċċezzjoni qiegħda tiġi <u>miċħuda</u>.

59. Kif tajjeb wieġeb l-Avukat tal-Istat fis-sittax-il (16-il) eċċezzjoni tiegħu, l-ebda somma ulterjuri ma hija dovuta *a tenur* tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni għaliex:

> *"Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti m'hijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti m'hijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi kera b'rata suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sid ser jirċievi kumpens għall-ħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma m'hijiex taxxabbli. B'hekk ser ikun qiegħed igawdi minn benefiċċju mhux żgħir."*[42]

60. Isegwi għalhekk li l-kumpens pekunjarju dovut lir-rikorrenti appellanti għall-perjodu bejn l-1 ta' Jannar tal-1987 sal-10 ta' April 2018 huwa fis-somma ta' **sittin elf ewro (€60,000).**

<u>Danni Morali</u>

61. Kwantu għad-danni morali, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa illi għandu jittieħed in konsiderazzjoni il-fatt li r-rikorrent għamel snin sħaħ mingħajr ma jfittex rimedju u għalhekk ma ħassx wisq il-ksur tad-drittijiet tiegħu.

[42] *Joseph Zammit vs. Albert Edward Galea et* (Rik. Kost. 187/2019) mogħtija minn din il-Qorti fit-30 ta' Ġunju 2021

62. Fiċ-ċirkostanzi tal-każ, il-Qorti tqis li kumpens non-pekunarju fis-somma ta' **sitt elef ewro (€6,000)** huwa suffiċjenti.

<u>Responsabbilità għall-Ħlas tal-Kumpens</u>

63. Permezz tas-seba' (7) eċċezzjoni l-intimati Scicluna qalu illi m'għandhomx jiġu ppreġudikati finanzjarjament billi għamlu użu minn drittijiet li tagħtihom il-liġi.

64. M'hemmx dubju li l-kumpens hawn likwidat fis-somma komplessiva ta' **sitta u sittin elf ewro (€66,000)** għandu jitħallas mill-Avukat tal-Istat ġialadarba l-inkwilini ma jwiġbux għall-ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrent.

65. Għalhekk tilqa' l-eċċezzjoni.

<u>Rimedji ulterjuri</u>

66. Permezz tas-sitt (6) eċċezzjoni l-intimati inkwilini jilmentaw illi f'każ li din il-Qorti ssib ksur, dikjarazzjoni ta' hekk u kumpens punittiv huma suffiċjenti. Min-naħa l-oħra, permezz tal-eċċezzjoni numru sbatax (17) l-Avukat tal-Istat jgħid li l-intimati m'għandhomx jiġu żgumbrati peress li tali funzjoni ma tispettax lilha.

67. Dawn l-eċċezzjonijiet qegħdin jintlaqgħu billi, għall-perjodu qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, il-ksur lamentat ġie ndirizzat bl-għoti tal-kumpens surriferit filwaqt li wara dik id-data l-ksur ġie ndirizzat bl-intervent tal-leġislatur.

Deċiżjoni

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell tar-rikorrent sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq billi filwaqt li tikkonferma l-parti li ċaħdet l-ewwel parti tat-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, tvarja l-istess u tiddeċiedi hekk:

1. Tħassar it-tieni u t-tielet kap tas-sentenza appellata;

2. Tiċħad ukoll it-tieni parti tat-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat;

3. Tilqa' id-disa', l-għaxar, it-tnax, il-ħmistax u s-sbatax-il eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra tiegħu;

4. Tilqa' l-ewwel, it-tieni, r-raba', is-sitt u s-seba' eċċezzjoni tal-intimati Scicluna u tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra tagħhom; u

5. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrent u bl-applikazzjoni tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, huwa sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu

tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni, iżda limitatament matul il-perjodu bejn l-1 ta' Jannar 1987 sal-1 ta' Awissu 2018;

6. Tilqa' t-tieni talba limitatament fil-konfront tal-intimat Avukat tal-Istat;

7. Tilqa't-tielet, ir-raba u l-ħames talba billi, filwaqt li tillikwida l-kumpens dovut lir-rikorrent għal-leżjoni fl-ammont ta' sitta u sittin elf ewro (€66,000), tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallsu l-istess somma.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi jinqasmu in kwantu għal tnejn minn tlieta ($^{2}/_{3}$) a karigu tal-Avukat tal-Istat u wieħed minn tlieta ($^{1}/_{3}$) a karigu tar-rikorrent wara li qieset li qabel fetaħ il-kawża facilment seta' jagħmel riċerki dwar trasferimenti u jippreżenta l-kuntratti relattivi. In-nuqqas tar-rikorrent wassal għal kwistjoni bla bżonn li ġiet riżolta fl-istadju tal-appell.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
jb