QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Hamis, 30 ta' Jannar 2025

Kawza Numru: 1
Rikors Numru:- 319/2021 JVC

44 Main Street Limited (C52042)

vs

1. **Avukat tal-Istat**
2. **Daniel Mamo(ID614348M) f'ismu propju u bhala successur fit-titolu ta' Maria sive Mary Mamo (ID 774726M)**

Rat ir-rikors tas-socjeta' rikorrenti 44 Main Street Limited (C52042) li jaqra kif isegwi:

1. ‘Illi l-kumpannija rikorrenti hija sid tal-proprjeta’ ossia l-fond bl-indirizz 92, Triq Gafar, Sliema, liema fond gie akkwistat mill-kumpannija rikorrenti permezz ta’ diversi kuntratti kollha datati 12 ta’ Settembru 2012, liema kuntratti qed jigu hawn annessi u komplessivament immarkati bhala Dok. MS1;

2. Illi dan il-fond kien ilu ghal zmien twil mizmum b’kirja minn Maria sive Mary Mamo u l-istess intimata Maria sive Mary Mamo zammet il-fond b’kirja protetta taht il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta, li bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta, tintitola lis-sidien rikorrenti jircievu kera annwali fis-somma ta’ €203.12 (mitejn u tlett Ewro u tnax il-centezmu), liema rata tizdied biss kull tliet snin u limitatament skont l-indici tal-inflazzjoni provduti mill-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta’ Malta;

3. Illi dan il-fond illum jinsab okkupat minn Daniel Mamo, iben Maria sive Mary Mamo, li qed jivvanta titolu ta’ kera fuq l-istess fond bhala successur fit-titolu ta’ ommhu, liema pretensjoni hija ukoll imsejsa fuq il-provvedimenti tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta u tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta;

4. Illi l-protezzjoni li jgawdu l-inkwilini tinkludi provedimenti fil-ligi li jcahhdu lis-sidien rikorrenti milli jiehdu l-pussess lura tal-propjeta’, b’dana li huma sfurzati jibqghu jaccettaw rilokazzjoni wara rilokazzjoni tal-kirja - b’mod perpetwu – u b’massimu ta’ kera li tizdied biss limitatament kif ipprovdut mill-Artikolu 1531 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta. Il-kera percepita llum, u anke qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, hija baxxa ferm u l’boghod minn dawk li r-rikorrenti setghu u jistghu jiksbu fis-suq miftugh, kieku ma hemmx l-ligi li tipprevjeni dan.

5. Illi l-protezzjoni moghtija lil inkwilini bid-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u tal-Att X tal-2009, jikkrejaw zbilanc qawwi u nuqqas ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk ta' inkwilini, stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk tali zbilanc jilledi l-jeddijiet tar-rikorrenti kemm taht l-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u kif ukoll l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan l-istat ta' fatt kien fis-sehh kemm qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, u kif ukoll wara, u ghadu fis-sehh tal-lum;

6. Illi l-livell baxx ta' kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilita' tat-tehid lura ta' proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardja procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawk l-ahhar decimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin ikkreaw piz eccessiv fuq il-kumpannija rikorrenti;

7. Illi l-kumpannija rikorrenti ma ghandiex rimedju effettiv ai termini tal-htigijiet tal-Konvenzjoni Ewropea, stante l-fatt li hija ma tistax izzid l-kera b'mod ekwu u gust skont il-valur tas-suq illum u anke minhabba li effettivament jistghu biss jircievu dak l-ammont kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

8. Illi dawn id-dispozizzjonijiet ta' kontroll tal-kirja huma interferenza mhux gustifikata fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u b'hekk jilledu l-jeddijiet tal-mittenti kif sanciti mill-Artikolu 1 tal-Protokol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u kif ukoll tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

9. Illi din l-Onorabbli Qorti kif ukoll l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali u l-Qorti Ewropea pronunzjaw ruhhom dwar din il-materja diversi drabi.

10. Illi f'din il-kawza l-kumpannija rikorrenti qedha tressaq is-solita talba ghall-kumpens biex jigu rimedjati l-lezjonijiet passata;

11. Illi l-kumpannija rikorrenti qedha ukoll tressaq talba sabiex dina l-Onorabbli Qorti tordna u tiddikjara li l-inkwilini ma jistghux jibqghu jistriehu fuq l-applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 sabiex tibqa jokkupaw l-fond mertu ta' dina l-kawza, liema talba qed issir konformement mad-decizjonijiet l-aktar ricenti ta' dina l-Onorabbli Qorti;

12. Illi l-kumpannija rikorrenti qedha ukoll tressaq talba ghall-izgumbrament biex tramite din l-Onorabbli Qorti, l-kumpannija rikorrenti tinghata rimedju, oltre l-hlas tal-kumpens, minn hawn 'il quddiem u cioe' billi tottjeni l-izgumbrament tal-intimati malli din tinsab illi qeghdin jokkupaw l-fond taht kirja leziva u allura b'hekk invalida u minghajr effett.

Ghaldaqstant, jghidu l-intimati ghaliex ma ghandhiex din l-Onorabbli Qorti joghgobha, salv kull dikjarazzjoni jew ordni ohra mehtiega :

1. Tiddikjara illi l-intimata Maria sive Mary Mamo zammet u Daniel Mamo qieghed izzomm il-fond riferut hawn fuq b'kirja taht il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Tiddikjara illi ghar-ragunijiet fuq spjegati, u ghal dawk li ser jirrizultaw fil-provi, il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-emendi

tal-Att X tal-2009 , u senjatament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tal-kumpannija rikorrenti kif sancit fl-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll fl-artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u kif ukoll fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

3. Tiddikjara, konsegwentement ghat-tieni talba, illi l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 huma nulli u bla effett, erga omnes, jew inkella fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet.

4. Tordna u tiddikjara li konsegwentement ghat-tieni talba li l-intimat Daniel Mamo ma jistax tibqa jistrieh fuq l-applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 sabiex jibqa jokkupa l-fond mertu ta' dina l-kawza;

5. Tiddikjara u tiddeciedi illi b'konsegwenza tat-talbiet precedenti, l-intimat Daniel Mamo m'ghandhu l-ebda titolu validu fil-ligi li jtiha l-jedd fuq il-proprjeta' ossia l-fond mertu tal-kawza.

6. Tordna b'hekk lill-intimat Daniel Mamo sabiex jizgombra mill-proprjeta' indikata, u dana billi jivvakaha u jaghti lura l-pussess shih taghha lill-kumpannija rikorrenti, u taghti terminu qasir u perentorju ghal dan il-ghan.

7. Taghti dawk ir-rimedji u /jew provvedimenti kollha meqjusa xierqa u opportuni;

8. Tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghad-danni sofferti mill-kumpanijja rikorrenti minhabba t-telf ta' kontroll, uzu u t-tgawdija tal-proprjeta' de quo,

u l-kumpens dovut lilhom, u tillikwida l-kumpens/id-danni li ghandhom jithallsu lill-kumpannija rikorrenti, u tordna lill-intimati jew min minnhom ihallsu dik is-somma hekk likwidata.

Bl-ispejjes u bl-imghax kontra l-intimati li huma minn issa ngunti in subizzjoni.'

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat li taqra kif isegwi:

1. 'Illi in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li qed jigi allegat li bit-tħaddim tal-ligijiet tal-kera, partikolarment tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, qed jilledu d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u diskriminatorji taħt l-artikolu 14 tal-imsemmija Konvenzjoni Ewropea. L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens li wara li għalqet il-kirja oriġinali hija kellha tidhol f'kirja sfurzata mal-intimat Daniel Mamo mingħajr dritt li tiehu lura l-fond u mingħajr lanqas qegħda tircievi 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 jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir tal-esponent ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti;

3. Illi l-ewwel nett r-rikorrenti trid ggib l-aħjar prova rigward it-titolu li għandha fuq il-fond mertu ta` din il-kawża u cioe` tal-fond bl-indirizz ta' 92, Triq Gafar, Sliema. F`dan ir-rigward

għandha ukoll tindika d-data preċiża ta` meta ġiet konċessa l-kirja;

4. Illi preliminarjament ukoll u mingħajr preġidizzju, r-rikorrenti għandha tindika eżattament l-artikoli mill-Kap. 69, li skont hi jiksrilha d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta` msemmija;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għadhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

6. Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li hija liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u dan skont ma jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, "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)…";

7. Illi barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment

ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà;

8. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;

9. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap 16 f`dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing,* żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

10. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħed

jipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetá fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;

11. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proprozjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

12. Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** rrikonixxiet li: "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable.*" Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et*** tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: "*huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom mariġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles*";

13. Illi jekk ir-rikorrenti qed tilmenta li qed tigi ppreġudikata minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-liġi attakkata jew bl-iżgumbrament tal-okkupant. Dan

jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbgħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;

14. Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-*White paper* li ġġib l-isem: *"Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma"* f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

15. Illi xieraq ukoll li jiġi ssottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn l-antekawża tar-rikorrenti u l-inkwilin u ħadd ma mpona fuq l-antekawza tar-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera ta' bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (*vide* ***Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et***, deċiż nhar it-13 ta' April, 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li l-antekawzi tar-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibiegħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali;

16. Illi rigward l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-esponent jirrileva li ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-artikolu u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront

tar-rikorrenti. Inoltre, fir-rigward ta′ dan l-artikolu, ir-rikorrenti ma ssodisfatx element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilità ta′ tali provvediment. Dan l-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni Ewropea għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma′ minoranza nazzjonali, proprjeta′, twelid jew status ieħor. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta′ status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni;

17. Illi sabiex ir-rikorrenti jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom *ai termini* tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, huma jridu jippruvaw ukoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta′ *like with like*, u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;

18. Illi fir-rigward tat-tielet talba tar-rikorrenti, jigi enfasizzat ukoll li fil-każijiet simili ta′ dan odjern, kemm il-Qorti Kostituzzjonali kif ukoll il-Qorti Ewropea jaslu għall-konklużjonijiet tagħhom billi jikkunsidraw iċ-ċirkostanzi partikolari tal-kawża rispettiva u allura joqgħodu lura milli jistabbilixxu prinċipji universali. Isegwi għalhekk, fl-umli opinjoni tal-esponent, li d-deċiżjoni ta′ din l-Onorabbli Qorti għandha tikkostitwixxi stat biss fil-konfront tal-partijiet f`din il-kawża partikolari - inter partes;

19. Illi bla ħsara għal dak ġia eċċeppit, mal-miġja tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta′ Malta, ir-rikorrenti ma jistghux

iżjed jilmentaw dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

20. Illi konsegwentement u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimat qed jokkupa l-fond in mertu bis-saħħa Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex issib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Għall-istess raġunijiet din il-Qorti lanqas m'għandha tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimat Gough ma jistax jistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

21. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso*, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

22. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġjaladarba r-rikorrenti ma sofret l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.'.

Rat ir-risposta ta' l-intimat Daniel Mamo li taqra kif isegwi:

1. 'Illi, preliminarjamant , is-Socjeta' Rikorrenti qieghda tabbuza mill-process kostituzzjonali stante illi qieghda tadopera procedura staordinarja bhal ma hija l-procedura odjerna meta kellha a dispozizzjoni taghha rimedji ordinarji sabiex thares id-drittijiet pretizi minnha fil-forma ta' mezzi gudizzjarji li jirrevedu l-pagament tal-kera;

2. Illi preliminarjament ukoll, m'ghandux ikun l-Esponent li jkun kkundannat bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali stante li cittadin privat m jistax ikun misjub li kiser drittijiet ta' terzi u inoltre, l-Esponent jassikura li ottempera ruhu ma' dak li tghid il-Ligi u xejn izjed;

3. Illi ghal dak kollu li ntqal fil-konfront tieghu, l-Esponent qieghed jirrespingi l-allegazzjonijiet kollha bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghar-ragunijiet segwenti:

i. Illi ghall kuntrarju ta' dak kollu indikat fir-rikors promotur, l-Esponent ghandu titolu validu u dejjem aderixxa ai termini tal-Kap. 69 u kif ukoll tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u per konsegwenza ma jistax jinghad li huwa m'ghandux titolu validu fil-ligi.

ii. Illi jinghad ukoll li kull kera dovuta dejjem hallasha skont ma riedet il-Ligi, dejjem giet accettata hlief dan l-ahhar u kellha tigi depozitata l-Qorti sabiex l-Esponent ikompli jottempera ruhu mal-Ligi;

iii. Illi huwa ta' mezzi finanzzjarji baxxi u t-tbatija tieghu se tkun ferm akbar minn dak tas-Socjeta' Rikorrenti specjalment peress li s-Socjeta' Rikorrenti trid il-fond ghal skopijiet ta' spekulazzjoni biss u fil-kaz it-talba tigi milqugha, l-Esponent m'ghandux il-mezzi biex isib abitazzjoni alternattiva.

4. Illi mhuwiex il-kompitu ta' din l-Onorabbli Qorti biex tiddikjara li l-Esponenti ghandu jigi zgumbrat mill-fond de quo.

5. Illi f'kull kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-Esponenti m'ghandux ibati l-ebda spejjez in konnessjoni ma' dawn il-proceduri, in kwantu li ma jistax ikun ikkastigat talli ottempera ruhu ma' ordni legittima tal-Istat.

Ghaldaqstant u in vista tas-suespost, l-Esponent qieghed umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tichad it-talbiet maghmula fir-rikors promotur (319/2021 JVC) filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet

preliminari kollha jew in parte u/jew eccezzjonijiet l-ohra migjuba mill-Esponent, u dan taht dawk il-provvedimenti li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha li huma xierqa u opportuni.

Bl-ispejjez.'

Rat l-affidavits, xhieda, kuntratti, stima *ex-parte* tal-valur tal-fond u stima *ex-parte* tal-valur lokatizzju tal-fond, stima ex-parte ulterjuri tal-valur lokatizzju tal-fond ghal snin specifici, ittra ufficjali, kopja ta' applikazzjoni ghal Akkomodazzjoni Socjali, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat l-istima tal-valur tal-fond in kwistjoni tal-Perit Stephen Psaila ex-parte datata 17 ta' Marzu, 2019 esebita fl-atti a fol. 103 tal-process, l-istima tal-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni tal-istess Perit Stephen Psaila datata 5 ta' April, 2021 a fol. 107 tal-process u rat l-istima addizzjonali tal-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni ghal perijodi specifikati mill-2012 sas-sena 2016 u mis-sena 2017 sas-sena 2021 redatta mill-istess Perit Stephen Psaila datata 5 ta' April, 2021 a fol. 121 tal-process;

Rat il-mistoqsijiet in kontro-ezami maghmula mill-intimat Avukat tal-Istat lill-Perit Stephan Psaila a fol. 179 et seq tal-process u rat ir-risposti tal-Perit Stephan Psaila a fol. 187 tal-process;

Rat in-nota tas-socjeta' rikorrenti ntavolata fil-25 ta' Frar, 2022 fejn permezz taghha ndikat liema huma l-artikoli tal-ligi li huma lezivi tad-drittijiet fundamentali taghha a fol. 185 tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 1 ta' Frar, 2024 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat esebita fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

<u>**Fatti fil-qosor:**</u>

Illi l-fatti fil-qosor tal-kaz odjern huma kif isegwi:

1. Illi s-socjeta' rikorrenti 44 Main Street Limited (C52042) hija l-proprjetarja tal-fond bin-numru 92 fi Triq Gafar, Sliema liema fond kien gie minnha akwistat permezz ta' diversi kuntratti lkoll datati 12 ta' Settembru, 2012 fl-atti tan-Nutar Daniela Mercieca u n-Nutar Luke Caruana (ara kuntratti a fol. 6 et seq tal-process).

2. Illi l-fond in kwistjoni kien gie moghti b'titolu ta' kera mill-predecessuri fit-titolu tas-socjeta' rikorrenti lill-antenati tal-intimat Daniel Mamo. Fl-atti ma jirrizultax kemm kien l-ammont originarjament imhallas f'kera, ghalkemm wara s-sena 2010 l-ammont gie konformi mal-emendi li dahlu fis-sehh bl-Att X tal-2009.

3. Illi s-socjeta' rikorrenti tilmenta li d-dispozizzjonijiet ta' kontroll tal-kirja huma interferenza mhux gustifikata fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk jilledu l-jeddijiet taghha kif sanciti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kif ukoll l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Hija ghalhekk ipprocediet b'din il-kawza fejn talbet li jigi

dikjarat li l-intimata Maria sive Mary Mamo zammet u Daniel Mamo qiegħed izzomm il-fond in kwistjoni b'kirja taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Talbet ukoll sabiex jiġi dikjarat li għar-raġunijiet spjegati, u għal dawk li ser jirriżultaw fil-provi, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tagħha kif sancit fl-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll fl-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u kif ukoll fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Is-soċjeta' rikorrenti talbet ukoll li jiġi dikjarat, konsegwentement għat-tieni talba, li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 huma nulli u bla effett, erga omnes, jew inkella fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Talbet ukoll li jiġi ordnat u dikjarat li konsegwentement għat-tieni talba li l-intimat Daniel Mamo ma jistax jibqa' jistrieħ fuq l-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 sabiex jibqa' jokkupa l-fond mertu ta' din il-kawża. Is-soċjeta' rikorrenti talbet ukoll li jiġi dikjarat u deċiż li b'konsegwenza tat-talbiet preċedenti, l-intimat Daniel Mamo m'għandu l-ebda titolu validu fil-liġi li jtih il-jedd fuq il-proprjeta' ossia l-fond mertu tal-kawża. Talbet ukoll li jiġi ordnat b'hekk lill-intimat Daniel Mamo sabiex jiżgombra mill-proprjeta' indikata, u dan billi jivvakaha u jagħti lura l-pussess sħiħ tagħha lilha, u tagħti terminu qasir u perentorju għal dan il-għan. Talbet li l-Qorti tagħti dawk ir-rimedji u/jew provvedimenti kollha meqjusa xierqa u opportuni. Finalment is-soċjeta' rikorrenti talbet li jiġi dikjarat li l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għad-danni sofferti minnha minħabba t-telf ta' kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjeta' de quo, u l-kumpens dovut lilhom, u tillikwida l-kumpens/id-

danni li ghandhom jithallsu lilha u tordna lill-intimati jew min minnhom ihallsu dik is-somma hekk likwidata.

Rapport ex-parte tal-Perit Stephan Psaila:

Illi tul il-mori tal-kawza ma saritx talba u ghalhekk ma giex nominat Perit tekniku sabiex jaccedi fuq il-fond in kwistjoni u jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 92 fi Triq Gafar, Sliema. Pero' s-socjeta' rikorrenti prezentat rapport *ex-parte* tal-Perit Stephan Psaila datat 5 ta' April, 2021 a fol. 121 tal-process fejn fih gie ndikat l-valur lokatizzju tul il-perijodi mis-sena 2012 sas-sena 2016 u mis-sena 2017 sas-sena 2021 bil-mod kif isegwi:

'Period 1 (2012 to 2016): four thousand and two hundred Euro (€ 4,200) per annum.
Period 2 (2017 to 2021): six thousand Euro, (€ 6,000) per annum.'.

Il-Qorti rat li fil-verbal tal-20 ta' Jannar, 2022 a fol. 162 tal-process l-avukati tal-intimati ddikjaraw li salv li jkunu jistghu jaghmlu domandi lil Perit ex-parte tar-rikorrenti mhux ser jitolbu li jigi nominat perit tal-Qorti.

It-tielet eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:

Illi fit-tielet eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li s-socjeta' rikorrenti trid iggib l-ahjar prova rigward it-titolu li ghandha fuq il-fond mertu ta' din il-kawza u cioe' tal-fond bl-indirizz ta' 92 fi Triq Garaf, Sliema, kif ukoll tindika d-data preciza ta' meta giet koncessa l-kirja.

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu l-intimat Avukat tal-Istat iddikjara li huwa jinsab sodisfatt mill-provi migjuba f'dawn l-atti li

s-socjeta' rikorrenti hija s-sid tal-fond mertu ta' din il-kawza u li saret sid wara li akwistat il-fond fit-12 ta' Settembru, 2021 b'sitt kuntratti ta' xiri. Iddikjara wkoll li m'ghadux jinsisti fuq din l-eccezzjoni. Ghaldaqstant stante li l-intimat Avukat tal-Istat m'ghadux jinsisti fuq din l-eccezzjoni l-Qorti ser tghaddi sabiex tiddikjara din l-eccezzjoni bhala sorvolata.

<u>Ir-raba' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi bhala r-raba' eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat preliminarjament eccepixxa li s-socjeta' rikorrenti ghandha tindika ezattament l-artikoli mill-Kap. 69 li skontha jiksrilha d-drittijiet fundamentali taghha ghat-tgawdija tal-proprjeta' msemmija.

Illi s-socjeta' rikorrenti permezz ta' nota ntavolata nhar il-25 ta' Frar, 2022 a fol. 185 tal-process indikat l-artikoli tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li huma lezivi tad-drittijiet fundamentali taghha bhala l-Artikoli 3, 4, 4A, 5 u 9 u dan oltre l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Invista ta' din in-nota li fiha gew indikati ezattament l-artikoli tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li jiksrulha d-drittijiet fundamentali taghha l-Qorti sejra tghaddi sabiex tiddikjara din l-eccezzjoni bhala sorvolata.

<u>Is-sitt u s-seba' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi bhala s-sitt eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli minhabba li l-kirja mertu ta' dan il-kaz hija mharsa bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li hija ligi li dahlet fis-sehh fid-19 ta' Gunju 1931 u dan skont ma jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni '*Ebda haga fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma ghandha tolqot il-hdim ta' xi ligi fis-sehh minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi ligi maghmula fi jew wara dik*

id-data li temenda jew tissostitwixxi xi ligi fis-sehh minnufih qabel dik id-data (jew xi ligi li minn zmien ghal zmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)...'.

Bhala s-seba' eccezzjoni l-Avukat tal-Istat eccepixxa li l-Artikolu 37 huwa mproponibbli wkoll ghaliex dan l-artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjeta'. Sostna li sabiex wiehed jista' jitkellem dwar tehid forzuz jew obbligatorju persuna trid tigi zvestita jew spussessata minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta'. Huwa evidenti li fil-kaz prezenti, tali zvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfux ghal kollox il-jeddijiet taghhom fuq il-fond in kwistjoni u ghalhekk dan il-kaz ma jammontax ghal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'.

Illi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi testwalment illi:

> '(9) 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' 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.'.

Illi minn qari ta' dan is-sub-artikolu, l-Qorti taqbel li l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta gie promulgat ferm qabel is-sena 1962 w'ghalhekk l-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat hija gjustifikata. Is-socjeta' rikorrenti lanqas ma ndikat wahda mill-emendi li gew promulgati tul is-snin li taqa' taht xi wiehed mill-paragrafi (a) sa (d) tas-sub-artikolu 9. Ghaldaqstant il-Qorti tqis li din l-eccezzjoni hija fondata u ser tghaddi sabiex tilqa' l-istess.

Invista li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli l-Qorti m'ghandhiex ghaliex tinoltra fis-seba' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u ser tghaddi sabiex tiddikjara l-istess bhala sorvolata.

<u>Is-sittax u s-sbatax-il eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi b'referenza ghall-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea fis-sittax il-eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li m'hemm l-ebda ksur ta' dan l-artikolu u dan ghaliex m'hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tas-socjeta' rikorrenti. Inoltre fir-rigward ta' dan l-artikolu, s-socjeta' rikorrenti ma ssodisfatx element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilita' ta' tali provvediment. Dan l-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni Ewropea ghandha tigi assigurata minghajr diskriminazzjoni ghal kull raguni bhal ma

huma s-sess, razza, kulur, lingwa, religjon, opinjoni politika jew opinjoni ohra, origini nazzjonali jew socjali, assocjazzjoni ma' minoranza nazzjonali proprjeta', twelid jew status iehor. Fil-kaz odjern ma giet allegata l-ebda diskriminazzjoni ghal xi raguni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Fis-sbatax il-eccezzjoni l-intimat eccepixxa li sabiex ir-rikorrenti jkunu jistghu jallegaw li gie lez id-dritt fundamentali taghhom ai termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni huma jridu jippruvaw ukoll li saret diskriminazzjoni fuq bazi ta' *like with like* u dan ghaliex mhux kull agir huwa wiehed diskriminatorju.

Illi fil-kaz odjern, is-socjeta' rikorrenti ma gabet l-ebda prova li persuna jew persuni ohra fl-istess sitwazzjoni taghha gew trattati b'mod differenti u lanqas ma ndikat motiv formanti l-bazi tad-diskriminazzjoni. Minn dak li rat il-Qorti tul dawn l-ahhar snin li ilha taghmel kawzi simili, minn imkien ma jirrizulta li kien hemm xi forma ta' diskriminazzjoni mas-sidien ta' proprjetajiet li jaqghu fil-faxxa ta' protezzjoni li l-ligi kienet taghti lill-inkwilini. Piuttost il-Qorti setghet tikkonstata li lkoll kienu affettwati u milquta bl-istess mod. Ukoll is-socjeta' rikorrenti lanqas ma ppruvat li hija qed tigi trattata b'mod differenti ai termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u ghalhekk din il-Qorti taqbel mal-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u ma tqisx li kien hemm ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Id-dsatax-il eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:

Illi fid-dsatax il-eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li mal-migja tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma jistghux izjed jilmentaw dwar il-fatt li l-kirja in

kwestjoni ma tistax toghla b'mod proporzjonat. Bis-sahha ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti jistghu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tigi mizjuda ghall-ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur hieles tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tigi mressqa t-talba għaz-zieda fil-kera. Zieda fil-kera bir-rata qrib it-2% zzomm bilanc tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, bhalma huwa f'dan il-kaz. F'kazijiet bhal dawn il-kumpens dovut lis-sidien minhabba l-indhil fit-tgawdija ta' hwejgu, jigbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq. Illi b'zieda ma dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, sidien bhar-rikorrenti jistghu jitolbu li jiehdu lura l-post u ma jgeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma haqqhomx protezzjoni mill-Istat.

Illi kif sostna ben tajjeb l-intimat Avukat tal-Istat, l-att li ghalih issir referenza minnu dahal fis-sehh fl-2021 u ghalhekk is-socjeta' rikorrenti zgur li ma setghetx taghmel uzu minnu qabel ma dahal fis-sehh. Ghalhekk il-Qorti ser tiehu in konsiderazzjoni ta' dan il-fattur fl-eventwalita' li tigi sabiex tillikwida kumpens dovut lis-socjeta' rikorrenti.

<u>L-ewwel eccezzjoni tal-intimat Daniel Mamo:</u>

Illi fl-ewwel eccezzjoni l-intimat Daniel Mamo preliminarjament eccepixxa li s-socjeta' rikorrenti qieghda tabbuza mill-process kostituzzjonali stante li qieghda tadopera procedura staordinarja bhal ma hija l-procedura odjerna meta kellha a disposizzjoni taghha rimedji ordinarji sabiex thares id-drittijiet pretizi minnha fil-forma ta' mezzi gudizzjarji li jirrevedu l-pagamenti tal-kera.

Illi minn harsa lejn it-talbiet jirrizulta li s-socjeta' rikorrenti, apparti dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali taghha kontemplati fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta titlob ukoll kundanna ghall-hlas ta' kumpens xieraq ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali msemmija.

Illi dwar ir-rimedju ta' kumpens ghall-ksur tad-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali l-Qorti tirrileva li dan huwa kompetenza unika tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sede Kostituzzjonali taghha u ta' l-ebda Qorti ohra. Ir-rimedji disponibbli li l-intimat Mamo qieghed jirreferi ghalihom huma differenti minn dawk mitluba lil din il-Qorti w'ghalhekk jirrizulta li s-socjeta' rikorrenti, dwar allegat ksur ta' drittijiet fundamentali ma kelliex rimedji ohra ghajr li tipprocedi bil-kawza odjerna. Ghaldaqstant zgur li ma jistax jinghad li s-socjeta' rikorrenti naqset milli tuzufruwixxi ruhha mir-rimedji ordinarji gialadarba r-rimedju disponibbli fi ksur tad-drittijiet fundamentali setgha biss isir bil-procedura odjerna. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni preliminari tal-intimat Mamo.

<u>It-tieni eccezzjoni tal-intimat Daniel Mamo:</u>

Illi preliminarjament ukoll l-intimat Daniel Mamo eccepixxa li m'ghandux ikun hu li jkun ikkundannat bi ksur tad-drittijiet fundamentali stante li cittadin privat ma jistax ikun misjub li kiser drittijiet ta' terzi, u inoltre huwa jassigura li ottempera ruhhu ma' dak li tghid il-Ligi u xejn izjed.

Illi huwa accettat mill-gurisprudenza li f'kawzi ta' indoli kostituzzjonali, huwa l-Istat illi ghandu jwiegeb ghall-vjolazzjoni

ta' drittijiet fundamentali billi huwa l-Istat illi ghandu l-obbligu li jassigura li l-ligijiet ma joholqux zbilanc jew sproporzjon ingust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-obbligi tal-Istat.

Fil-kawza odjerna s-socjeta' rikorrenti tilmenta li bl-applikazzjoni tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti li jaghtu lok ghal dritt ta' rilokazzjoni qed jigu miksura u vjolati d-drittijiet fundamentali taghha ghat-tgawdija tal-proprjeta' bin-numru 92 fi Triq Gafar, Sliema u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fondamentali, l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Il-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawza fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- L-Avukat Generali et,** dwar il-kwistjoni tal-legittimu kontraddittur fejn trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjez f'kawza simili sostniet illi:

> '20. Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm taqbel mat-tezi li, ladarba l-kazin agixxa skont il-ligi, allura m'ghandux legalment jirrispondi ghall-inkostituzzjonalita' tal-ligi applikata minnu jew jehel spejjez tal-kawza, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-kazin stante li dan hu parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita' taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza tieghu f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integreta' tal-gudizzju. Il-kazin bhala inkwilin tal-fond ghandu interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilu direttament. Ghal din ir-raguni huwa ghandu jkun partecipi fil-gudizzju u ghalhekk huma legittimi kuntradittturi. Ghaldaqstant l-ewwel Qorti kienet korretta meta laqghet it-talba ghas-sejha fil-

kawza tal-kazin intimat.'

In oltre permezz tal-kawza odjerna r-rikorrenti sahansitra qed titlob l-izgumbrament tal-intimati b'dana li certament ghandhom interess li jkunu parti f'din il-kawza. Din il-Qorti tqis li m'ghandiex xi zzid ma' dak li nghad mill-Qorti Kostituzzjonali stante li taqbel mal-istess. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:

Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi illi:

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

Illi dwar dan fid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali datata 31 ta' Jannar, 2014 fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et** inghad illi:

> '...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*'. (ara **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u **Bittó and Others v. Slovakia**, no.30255/09, § 101, 28 January 2014).'.

Fuq l-element tal-interess generali intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-decizjoni mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Mejju, 2017 fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et** illi:

'Illi huwa stabilit li biex indhil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta ghal dak l-indhil, u mhux semplici ipotesi ta' bzonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku ghandu jibqa' jsehh ghaz-zmien kollu tal-indhil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.'.

Illi fid-decizjoni **Joseph Brownrigg et -vs- Avukat tal-Istat et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-15 ta' April, 2021 illi:

'It-terminu interess pubbliku jew generali ghandu

interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom dikrezzjoni wiesgha f'dan il-kuntest li m'ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax li tkun irragonevoli.[1] Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[2]'.

Fil-kaz tal-element tal-proporzjonalita', gie deciz fil-kawza fl-ismijiet **Sporrong and Lönnroth v. Sweden** (QEDB, 12/12/1984) illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanciti permezz tal-Artikolu 2 tal-Ewwel Protokoll ma tkunx f'lezjoni tal-istess drittijiet, ghandu jirrizulta li l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun zammet:

> '[a] fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of 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.'.

Dwar dan il-punt gie deciz mill-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni fl-ismijiet **Angela sive Gina Balzan -vs- L-Onorevoli Prim Ministru et** nhar is-7 ta' Dicembru, 2012 illi:

> '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

[1] A. Grgić *et al.*, *The Right to Property under the European Convention of Human Rights* (CoE, 2017), 14.

[2] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** (Kost, 31/01/2014).

> sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu aggevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara Ii 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 gust, 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 l-isproporzjon o meno ta' mizura ghandha pero' tigi ezaminata f'kull kaz skont ir-rizultanzi fattwali tieghu.

Illi konsegwenti ghad-dikjarazzoni tal-initmati li salv il-kontro-ezami ma kienu qed jinsistu li jinhatar Perit tal-Qorti, stante li din kienet l-unika prova teknika li tessqet fl-atti u ma gietx kontestata l-Qorti sejra tillikwida l-kumpens jew danni fit-termini tar-rapport tal-perit ex-parte Stephan Psaila.

Il-Qorti tqis li meta jsir paragun bejn il-kera percepita mis-socjeta' rikorrenti u dik stabbilita' mill-Perit Tekniku Psaila bhala valur lokatizju fuq is-suq miftuh, tirrizulta evidenti diskrepanza sostanzjali. Fl-atti ma gewx ezebiti kopja tal-ktieb tal-kera bhala evidenza ta' x'kien jithallas kera qabel l-2010 u lanqas ma gie ndikat x'kien jithallas. Madanakollu l-Qorti sejra tistrieh fuq l-ammont wara l-2009 u cioe' wara l-introduzzjoni tal-emendi introdotti bl-Att X tal-2009. Ghalhekk jekk kellha tittiehed il-kera ghas-sena 2012 l-ammont kien dak ta' mija hamsa u tmenin Ewro (€185), filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' erbgha 'telef u mitejn Ewro (€4,200) fis-sena. Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2020 kien dak ta' sitt 'telef Euro (€6,000) fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mis-

socjeta' rikorrenti kienet merament dik ta' mitejn u tlett Ewro u tnax il-centezmu (€203.12). Hija l-fehma ta' din il-Qorti li d-diskrepanza li tirrizulta hija wahda ferm sproporzjonata u ma tohloqx bilanc bejn l-ghan tal-mizura u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tas-socjeta' rikorrenti sanciti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi dwar l-emendi ntrodotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili gie wkoll ritenut fid-decizjoni kwotata aktar il-quddiem fl-ismijiet **Joseph Brownrigg et -vs- Avukat tal-Istat et** illi:

> 'Fir-rigward tal-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili, il-Qorti tosserva illi diga jinsab ritenut fil-gurisprudenza illi dawn l-emendi tejbu verament ftit il-posizzjoni tas-sidien b'mod li ma jistax jinghad li gabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru. Dan b'mod partikolari ikkonsidrat illi l-fatt li l-kera toghla kull tliet snin skont id-dettami tal-Artikolu 1531C tal-istess Kodici ftit li xejn ittaffi mid-diskrepanza qawwija li tezisti bejn il-kirja attwali offerta u dik li tkun dovuta fis-suq mhux kontrollat.[3] Inoltre, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** (Kost 27/03/2015):
>
> > "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

[3] **Anthony Aquilina v. Malta** (QEDB, 11/12/2014); **Joseph Falzon vs Avukat Generali** (Kost., 28/04/2017) **Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Generali et** (PA, 28/05/2019).

> hieles, kif ukoll ghax iddisposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom."

Din il-Qorti ghalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi ghall-Kodici Civili ma jistghux ikunu ta' konfort ghas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn kienu qed jissubixxu lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom u baqghu kostretti li jircievu kera tenwa revedibbili abbazi tar-restrizzjonijiet imposti.

Illi l-Qorti tqis ukoll li r-restrizzjonijiet taht il-Kap. 69 jikkostitwixxu wkoll ndhil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom, stante li permezz taghhom nholqot "*forced landlord-tenant relationship*" ghal zmien indefinit, b'mod li r-rikorrent sofrew minn deprivazzjoni tal-proprjeta` taghhom, stante li legalment ma setghux jiehdu lura l-proprjeta' hlief taht certi kondizzjonijiet. Illi kif qalet il-Qorti ta' Strasburgu fil-kaz **Cassar vs Malta**, (App. 50570/13):

> "*The Court observes that in the present case the lease was subject to renewal by operation of law and the applicants had no possibility to evict the tenant on the basis of any of the limited grounds provided for by law. Indeed, any such request before the RRB, in the circumstances obtaining in their case, would have been unsuccessful.*"'.

Illi in vista tal-insenjamenti kollha suesposti din il-Qorti tqis li s-socjeta' rikorrenti effettivament, certament sa qabel ma gie ntrodott l-Att XXIV tal-2021, garrbet ksur tal-jeddijiet fundamentali taghha sancit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Rimedji:

Illi s-socjeta' rikorrenti 44 Main Street Limited fit-talbiet taghha, oltre dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghha, talbet ukoll li jigi likwidat kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji li ghandhom jithallsu lilha mill-intimat Avukat tal-Istat.

Kumpens:

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fil-wiehed u ghoxrin il-eccezzjoni (21) tieghu eccepixxa li *dato ma non concesso* li l-Qorti jidhrilha li sar xi ksur tad-drittijiet fundamentali tas-socjeta' rikorrenti, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti u m'hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti. Il-Qorti dwar dan il-punt ma taqbilx mal-intimat Avukat tal-Istat u ghall-kuntrarju temmen li dikjarazzjoni ta' ksur minghajr kumpens u danni m'hijiex sufficjenti u dan fid-dawl tar-rapport tal-Perit Stephan Psaila fejn irrizulta li s-socjeta' rikorrenti tul dawn l-ahhar snin garbet telf pekunjarju konsiderevoli.

Illi dwar il-kumpens dovut il-Qorti taghmel referenza ghall-kawza fl-ismijiet **Herbert Brincat et -vs- Avukat Generali et** deciza fis-27 ta' Gunju, 2019, fejn il-Prim'Awla tal-Qorti Civili rriteniet illi d-danni pekunjarji li ghandhom jinghataw f'kawza bhal din m'ghandhomx ikunu ekwivalenti ghal danni civili:

> '... 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.'.

Illi f'dan l-istadju l-Qorti taghmel referenza partikolari ghas-sentenza deciza recentement mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Jannar, 2023 fl-ismijiet **Paolino sive Lino Agius et -vs- L-Avukat tal-Istat et** bir-rikors numru 246/19/1 li ghamlet referenza ghad-decizjoni **Cauchi -vs- Malta** deciza mill-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu, 2021. Il-Qorti tqis li l-istess principji enuncjati u r-ragunament applikat f'dak il-kaz ghandu japplika wkoll ghall-kaz odjern:

'20. Għalhekk skont l-istima tal-perit tekniku, it-total tal-kera li sid il-kera seta' jirċievi fis-suq miftuħ kien:

- 30/4/1987 sa Frar 1999 ċirka = €23,047

  u nofs dak l-ammont hu €11,523[4]

- 27/3/2015 sal-1/6/2021 ċirka = €44,970

  Total...€56,493.

21. Meta tapplika l-linji gwida tas-sentenza tal-QEDB fil-każ Cauchi v. Malta,[5] irid jitnaqqas 30% (minħabba l-għan soċjali) = €39,545 u imbagħad 20% (minħabba l-inċertezza jekk il-fond kienx ikun mikri għall-perjodu kollu rilevanti) = €31,636.

22. Ir-rikorrenti ddikjaraw li l-kera kienet €163.06 fis-sena. Għalhekk fil-perjodu rilevanti 30 ta' April 1987 sal-bidu ta'

---

[4] Skont il-perit tekniku l-kera fl-1987 sa 1990 = €1,600 fis-sena; 1991 sa 1995 = €2,000 fis- sena; 1996 sa 1999 = €2,329 fis-sena; 2015 = €5,400 fis-sena; 2016 sa 2019 = €6,720 u 2020 = €9,600 fis-sena.

[5] Applikazzjoni numru 14013/19 tal-25 ta' Marzu 2021.

Frar 1999 il-kera li kienu intitolati għaliha kienet ta' ċirka €2,000, minn liema somma jrid jonqos in-nofs peress li kif spjegat nofs il-qligħ kien jappartjeni lill-mara tat-testatur. Qalu li fl-2013 sal-2015 żdiedet għal €197.58 fis-sena, bejn l-2016 u l- 2018 awmentat għal €203.14, u fl-2019 reġgħet żdiedet għal €209.64. Għalhekk fit-tieni perjodu bejn is-27 ta' Mejju 2015 sal-1 ta' Gunju 2021, il-kera kienet ċirka €1,311. Total ta' €2,311. Meta tnaqqas €31,636 - €2,311 jibqa' bilanċ ta' <u>€29,325</u>.'.

Il-Qorti, wara li fliet id-decizjonijiet kollha in materja nkluz dawk kwotati f'din l-istess decizjoni u fin-nota ta' sottomissjonijiet tasal ghas-segwenti likwidazzjoni ta' danni pekunjarji:

Fl-ewwel lok il-Qorti ser tiehu in konsiderazzjoni fil-kaz tas-socjeta' rikorrenti l-perijodu minn meta akwistat il-proprjeta' u cioe' minn Settembru 2012 sa Mejju 2021 u cioe' sa meta dahlu fis-sehh l-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu jenfasizza fuq il-punt li s-socjeta' rikorrenti ghamlet qliegh kbir mill-akkwist ta' dan il-fond, proprju ghaliex xtratu bi prezz verament baxx meta kkumparat mal-istima tal-valur tal-fond maghmul mill-perit imqabbad minnha stess. Isostni li ghalhekk ma jistax jinghad bl-ebda tigbid ta' immaginazzjoni li hija sofriet xi piz jew sproporzjon b'xi telf ta' dhul. Illi l-Qorti meta fliet ir-ritratti tinnota li huwa evidenti li l-fond gie mixtri bi prezz kemm xejn vantaggjuz meta kkumparat mal-valur stabbilit mill-Perit Psaila tas-sena 2019. Ghalhekk fic-cirkostanzi l-Qorti meta ser tigi sabiex tillikwida l-kumpens dovut ser tiehu dan in konsiderazzjoni u flok il-persentagg ta' 30% ser jitnaqqas persentagg ta' 35%.

Fil-kaz odjern l-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Stephan Psaila,

jammonta komplessivament ghal dak ta' erbgha u erbghin elf u sebgha mitt Ewro (€44,700). Jirrizulta li s-socjeta' rikorrenti rceviet is-somma totali tul is-snin imsemmija fl-ammont ta' elf sebgha mija u sebgha u ghoxrin Ewro u erbghin centezmu (€1,727.40). Ghalhekk l-ammont dovut lis-socjeta' rikorrenti huwa dak ta':

€44,700 - €1,727.40 = €42,972.60

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, ghandha titnaqqas somma ulterjuri ekwivalenti ghal 35% u dan ghar-raguni kif spjegat fuq u wkoll persentagg ulterjuri ta' 20% stante li kif inghad fil-gurisprudenza suesposta ghandu jigi tenut kont li mhux necessarjament il-proprjeta' in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera:

€42,972.60 – 35%= €27,932.19 – 20% = €22,345.75

<u>**Ammont ta' kumpens dovut**</u>: tnejn u ghoxrin elf tlett mija hamsa u erbghin Ewro u hamsa u sebghin centezmu (€22,345.75).

Illi in kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-*quantum* tal-kumpens moghti tibqa dejjem f'idejn il-Qrati taghna. Il-Qorti rat ukoll id-decizjoni fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 fejn il-Qorti qieset li l-ammont ta' €500 ghal kull sena illi l-parti li tkun sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali taghha hija korretta bhala kumpens ikkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qrati Ewropea fuq dan il-punt. Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu l-intimat Avukat ta' l-Istat isostni li fil-kaz odjern l-Qorti ghandha tiehu in konsiderazzjoni l-prezz baxx li s-socjeta' rikorrenti xtrat il-fond lura fis-sena 2012. Kif gja nghad il-Qorti rat il-kuntratti ta' akkwist tas-socjeta' rikorrenti u tqis li s-somma li thallset lura fis-sena 2012 kienet kemm xejn baxxa u dan gja gie rifless fil-likwidazzjoni tad-

danni pekunjarji. Fir-rigward tad-danni non-pekunjarji ser issegwi l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali li sostniet li socjeta' ma tistax titqies li soffriet danni bhal ansjeta' u dwejjaq bhal ma jsehh f'persuni normali. In vista ta' dan il-Qorti ser taghti anqas danni non-pekunjarji milli kieku s-socjeta' rikorrenti kienet persuna tad-demm u l-laham. Ghaldaqstant in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti u wkoll in vista li fil-kaz citat is-somma likwidata bhala danni kienet ferm aktar ghola minn dik odjerna l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' elf ewro (€1,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

<u>Talba ghall-zgumbrament:</u>

Illi fis-sitt talba s-socjeta' rikorrenti talbet wkoll li l-Qorti tordna l-izgumbrament tal-intimat Mamo mill-fond numerat 92 fi Triq Gafar, Sliema.

Illi din il-Qorti tqis li mhijiex vestita b'dik il-kompetenza li tiddeciedi dwar zgumbrament ta' fond li l-inkwilin tieghu jgawdi titolu ta' kera fuqu pero' dak ir-rimedju huwa vestit f'idejn il-Qorti Ordinarja. In vista ta' dan il-Qorti ser tichad is-sitt talba tas-socjeta' rikorrenti relatata mal-izgumbrament filwaqt li thalliha mpregudikata jekk titressaq quddiem il-Qorti jew Bord kompetenti.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti l-Qorti tghaddi sabiex taqta' w'tiddeciedi l-kawza odjerna kif isegwi:

1. Tiddikjara t-tielet u r-raba' eccezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat bhala sorvolati u dan ghar-ragunijiet suesposti;

2. Tilqa' s-sitt eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat b'dan li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta m'huwiex applikabbli u tiddikjara s-seba' eccezzjoni bhala sorvolata u dan ghar-ragunijiet suesposti;

3. Tilqa' s-sittax u s-sbatax-il eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tiddikjara l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea bhala mhux applikabbli;

4. Tichad l-eccezzjonijiet l-ohra tal-intimat Avukat tal-Istat u l-intimat Daniel Mamo safejn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

5. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-intimata Maria sive Mary Mamo zammet u Daniel Mamo qieghed izzomm il-fond riferut hawn fuq b'kirja taht il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

6. Tilqa' limitatament it-tieni talba u tiddikjara li ghar-ragunijiet fuq spjegati, il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tas-socjeta' rikorrenti kif sancit fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u tichadha in kwantu relatata mal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, kif ukoll mal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

7. Tichad it-tielet talba ghad-dikjarazzjoni li l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-Artikolu

1531C tal-Kap. 16 huma nulli u bla effett, erga omnes, jew inkella fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet;

8. Tichad ir-raba' talba ghall-ordni u dikjarazzjoni li l-intimat Daniel Mamo ma jistax jibqa' jistrieh fuq l-applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 sabiex jibqa' jokkupa l-fond mertu ta' dina l-kawza;

9. Tichad il-hames talba ghad-dikjarazzjoni u decizjoni li b'konsegwenza tat-talbiet precedenti, l-intimat Daniel Mamo m'ghandu l-ebda titolu validu fil-ligi li jtih l-jedd fuq il-proprjeta' ossia l-fond mertu tal-kawza;

10. Tichad is-sitt talba billi din il-Qorti m'hijiex vestita bil-kompetenza li tordna l-izgumbrament tal-intimat Mamo mill-fond bin-numru 92 fi Triq Gafar, Sliema;

11. Tilqa' s-seba' talba u dan fis-sens li l-Qorti sejra tghaddi sabiex taghti kumpens u danni kemm pekunjarji u non-pekunjarji lis-socjeta' rikorrenti;

12. Tilqa' t-tmien talba u tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghad-danni sofferti mis-socjeta' rikorrenti minhabba t-telf ta' kontroll, uzu u t-tgawdija tal-proprjeta' *de quo*, u l-kumpens dovut lilha, u tillikwida l-kumpens u d-danni li ghandhom jithallsu lis-socjeta' rikorrenti fl-ammont kumplessiv ta' tlieta u ghoxrin elf, tlett mija hamsa u erbghin Ewro u hamsa u sebghin centezmu (€23,345.75), u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas dik is-somma hekk likwidata.

Bl-ispejjez interament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat, inkluz tal-intimat l-iehor.

In vista li din il-Qorti sabet lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti tordna notifika tad-decizjoni odjerna lill-Onorevoli Speaker tal-Parlament Malti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
30 ta' Jannar, 2025

Cora Catania
Deputat Registratur
30 ta' Jannar, 2025