PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-28 T'APRIL, 2022

Kawża Numru: 3K

Rik. Kost. 319/2020 RGM

Andrea Stellato

vs.

L-Avukat tal-Istat
u
Lorenza sive Lora Gauci

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors ta' Andrea Stellato** ippreżentat fit-28 ta' Diċembru, 2021 li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:

1. Illi r-rikorrent huwa proprjetarju tal-fond **138, Triq Sammat, Paola,** li huwa akkwista mill-wirt per via di successione minghand il-mejjta ġenituri tieghu Edoardo Stellato u Maria Lourdes Stellato li mietu rispettivament fid- 29 ta' April 1988 u l-4 ta' Jannar 2020.

2. Illi l-proprjeta' giet akkwistata minn Edoardo Stellato fit- 2 ta' April 1969 fl'atti tan-Nutar Dr Joseph Agius hawn anness "**Dokument A"** fil-process.

3. Illi Edoardo Stellato miet fid-29 ta' April 1988

4. Illi l-wirt ta' Edoardo Stellato ddevolva permezz ta' Testment tas-17 ta' Dicembru 1986 fl-atti tan-Nutar Hugh Grima hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument B"** fejn nnomina lit-tlett uliedu Andrea Stellato, Antoinette Bonello u Rosetta Thornhill bhala eredi tieghu u l-uzufrutt generali ta gidu lil Maria Lourdes Stellato. Illi l-wirt tieghu gie debitament denunzjat lil Kummissarju tat-Taxxi Interni.

5. Illi Maria Lourdes Stellato fl- 4 ta' Jannar 2020 skond ic-certifikat tal-mewt u certifikati ta' testmenti annessi mad-dikjarazzjoni causa mortis.

6. Illi l-wirt ta' Maria Lourdes Stellato li ddevolva permezz ta' testment tat-18 ta' Gunju 1993 fl-atti tan-Nutar Hugh Grima fejn nnominat it-tlett uliedha Andrea Stellato, Antoinette Bonello u Rosetta Thornhill u b'kuntratt tad- 19 ta' Dicembru 2020 fl-atti tan-Nutar Dottor Hugh Grima hawn anness u mmarkat bhala "**Dokument C**" l-fond msemmi gie ddikkjarat causa mortis lid-Direttur Generali tat-Taxxi Interni u thallset it-taxxa relattiva.

7. Illi b'kuntratt tad-19 ta' Dicembru 2020 fl-atti tan-Nutar Hugh Grima hawn anness u mmarkat bhala "**Dokument D"** ir-rikorrenti akkwista sehem hutu mill-istess fond ossia mill-eredita tal-mejta genituri tieghu.

8. Il-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat, kif jirrizulta mid-"**Dokument E**" hawn anness.

9. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimata Lorenza sive Lora Gauci (K.I. 0300246M) u/jew l-antekawza minnha ossia Teresa Gauci, ghal dawn l-ahhar cirka tmenin (80) sena bil-kera miżera ta' **Lm4.25c** fis-sena, u mbaghad fl-1990 il-kera saret **Lm17.00c** fis-sena wara li kien gie hekk lokat mill-antekawza tar-rikorrenti, u llum bil-kera ta' **€209.00c** fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009.

10. Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimata Gauci qed thallas a tenur tal-ligi jammonta ghal **€209.00c** fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

11. Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza minnha ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqghux taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

12. Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar.

13. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilina intimata Gauci bid - dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

14. Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

15. Illi r-rikorrenti m'ghandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax zzid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista jitlob li jircievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

16. Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi **Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Generali et deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.**

17. Illi gialadarba r-rikorrenti qed jsofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b' **Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III)** u ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita kif gie deciz f'**Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.**

18. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta tieghu stante illi dawn l-iskemi

ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide **Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108**).

19. Illi l-anqas huwa gust u ekwu illi l-fond in kwistjoni ghandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-ligi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

20. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandu jircievi, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-**Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem**.

21. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta diversi drabi f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza **"Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru**

2006, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza **"Fleri Soler et vs Malta"**, moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' **"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.**

22. Illi b'sentenza deciza mill-**Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et, fit-8 ta' Mejju 2019**, din l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali gie kkundannat jhallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez kollha tal-kawza, u l-istess gie deciz fil-kawza **Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.**

23. Illi fil-kawza **Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Generali et deciza finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019** u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'cirkostanzi simili ghal dawk odjerni, izda fejn il-ksur lamentat sab l-origini tieghu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u b'hekk xorta wahda japplika l-istess insenjament ghall-kaz odjern, il-Qorti sahansitra laqghat t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington

jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti

24. Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi certament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofri lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu ta' proprjeta kif sanciti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess ghandha taghmel din l-Onorabbli Qorti u ghandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfacenti ghall-ksur lamentat.

GHALDAQSTANT ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, sabiex jghidu l-intimati ghalhiex m'ghandhiex:

(I) Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Lorenza sive Lora Gauci (K.I.0300246M) ghall-fond 138, Triq Sammat, Paola, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

(II) Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix

is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.

(III) Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi.

(IV) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni.

Rat ir-r**isposta tal-Avukat tal-Istat** ippreżentata fl-4 ta' Frar, 2021 fejn jingħad kif ġej:

1. Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet sussegwenti r-rikorrent għandu jindika meta ġiet stabbilita l-allegata kirja u dan sabiex jiġi stabbilit minn meta bdiet ir-relazzjoni lokatizja mal-intimata Gauci.

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, t-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

3. Illi b'referenza lejn l-ewwel u t-tieni talba u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirreleva li l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xieraq sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Illi skond il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa u għandu marġini ta' apprezzament wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

4. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Di piu' ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wkoll peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tar-rikorrent bħala sid qua proprjetarju tal-fond in kwistjoni;

5. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrent, l-ammont tal-kera li qiegħdin jipperċepixxu mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f`ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur odjern tal-proprjeta` fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrent u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;

6. Illi b'referenza lejn dak mitlub taħt it-tielet u r-raba' talba, dawn it-talbiet għandhom jiġu miċħuda stante li ma hemm l-ebda ksur ta' xi dritt fundamentali. Illi barra minn hekk, din il-kawża mhijix kawża sabiex ikun hemm rkupru ta' allegat telf u r-rikorrent ma jistax jippretendi li jekk jingħata xi kumpens dan ser jagħmel tajjeb għall-kull allegat telf, mhux biss għaliex din ma hijix kawża ta' natura ċivili iżda waħda kostituzzjonali, iżda għaliex l-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċioe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni;

7. Iżda, u mingħajr preġudizzju għas-suespost jekk din l-Onorabbli Qorti ssib li hemm xi ksur, din l-istess Onorabbli Qorti għanda, jekk tkun ħa tagħti xi kumpens, tagħti dan l-istess kumpens in proporzjoni mal-fatti tal-kawża odjerna hekk kif iridu għadhom jiġu provati mir-rikorrent stess, inkluż illi r-rikorrent wiret l-fond in kwistjoni b'mod riċenti;

8. GĦALDAQSTANT, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofra l-

ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fundamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent.

Rat ir**-risposta ta' Lorenza sive Lora Gauci** ppreżentata fil-5 ta' Marzu, 2021 fejn jingħad kif ġej:

1. Illi l-esponenti tirrileva illli l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghas-segwenti ragunijiet;

2. Illi l-esponenti teccepixxi l-inapplikabbilita` tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss meta s-sid jigi sfurzat jikkoncedi l-proprjeta` u mhux bhal f'dan il-kaz meta il-fond kien gie moghti lill-esponenti b'mod liberu. Illi l-fattispeci tal-kaz odjern ma jittrattawx dwar tehid tal-proprjeta` izda fl-aghar ipotezi dwar limitazzjoni tat-tgawdija tal-proprjeta`, u konsegwentement ma hemm l-ebda lezjoni tal-jeddijiet tar-rikorrenti imsemmija fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

3. Illi dan jigi imsahhah ukoll mill-fatt illi anke kif ammess fir-rikors promotur din il-kirja inghatat b'mod liberu mill-antenati tal-attur u ghaldaqstant dan sar b'mod liberu, volontarju u bi pjacir tas-sidien.

4. Illi inoltre, l-istess rikorrent tant kien kuntent bis-sitwazzjoni illi ftit jiem qabel intavola l-kawza odjerna, xtara z-zewg terzi l-ohra tal-fond mikri lill-esponenti, li ma kinux jappartjenu lilu;

5. Illi dina l-Onorabbli Qorti ghandha a tenur tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tiddeklina mis-setghat taghha tenendo kont li r-rikorrenti ghandu rimedji ordinarji disponibbli;

6. Illi l-intimata ghandha titolu validu fil-ligi stante illi l-istess rikorrent kompla u accetta din il-kirja minghand l-esponenti, u zied is-sehem tieghu fuq il-fond minn terz ghal zewg terzi;

7. Illi l-esponenti ottemprat ruhha maz-zidiet kollha rikjesti bil-ligi u llum thallas il-kirja kif obbligata li taghmel ai termini tad-dispozizzjonijiet ta' l-Att X tat-2009;

8. Illi ghalhekk l-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita` mhux gustifikat ghax ma hemm l-ebda ksur tal-Konvenzjoni Ewropea;

9. Illi finalment u minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, l-esponenti m'ghandhiex tbati l-ispejjez ta' din il-kawza, ikun xi jkun l-ezitu ta' dawn il-proceduri, peress illi hija ma kienet bl-ebda mod involouta fil-promulgazzjoni tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll illi bid-dhul taghha li hija tippercepixxi mhuwiex bizzejjed sabiex thallas tali spejjez.

10. Salv eccezzjonijiet ohra.

Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad il-pretensjonijiet tar-rikorrent kif dedotti fir-rikors tieghu, bl-ispejjez kontra l-istess rikorrent.

Rat l-atti tal-kawża;

Rat il-provi li tressqu waqt il-prosegwiment tal-kawża;

Rat illi fl-24 ta' Ġunju 2021 il-Qorti nominat lil Perit Tekniku Michael Lanfranco sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond 138, Triq Sammat, Raħal Ġdid mill-1987 sa l-2020 f'intervalli ta' ħames snin;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku ppreżentat fil-15 t'Ottubru 2021 u maħluf fid-29 t'Ottubru 2021[1];

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippreżentata fis-16 ta' Novembru 2021[2], in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fl-14 ta' Jannar 2022[3], kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimata Gauci ippreżentata fl-4 ta' Frar 2022[4];

Semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet fl-udjenza tal-20 ta' Jannar 2022[5];

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat

Fatti Rilevanti Anteċedenti l-Kawża

Ir-rikorrent huwa propjetarju tal-fond 138, Triq Sammat, Raħal Ġdid u dan wara li wiret sehem minn tlieta mingħand il-ġenituri tiegħu Edoardo u Maria Lourdes konjuġi Stellato li mietu fid-29 t'April 1988 u 4 ta' Jannar 2020 rispettivament. Fid-19 ta' Diċembru 2020 in forza ta' kuntratt in atti Nutar Dott. Hugh Grima akkwista sehem ħutu mill-istess fond.

Il-fond kien oriġinarjament mikri lill-omm l-intimata Lorenza sive Lora Gauci u ċioe lil Teresa Gauci u wara l-mewt taggħa l-kirja għaddiet għand l-intimata Gauci. Dan il-fond ilu mikri lill-familja Gauci għal madwar 80 sena bil-kera fil-bidu kienet ta' Lm4.25 fis-sena u fis-sena 1990 il-kirja ġiet awmentata għal Lm17 fis-sena. Bis-saħħa tal-Att X tal-2009, mill-1 ta' Jannar 2010 il-kera

[1] Paġna 52 et seq tal-proċess.
[2] Paġna 70 et seq tal-proċess.
[3] Paġna 82 et seq tal-proċess.
[4] Paġna 95 et seq tal-proċess.
[5] Paġna 92 et seq tal-proċess.

żdiedet għal €185 fis-sena u baqgħet togħla kull tlett snin sabiex fis-sena 2019, meta ġiet intavolata l-azzjoni, l-intimata Gauci kienet tħallas il-kera ta' €209 fis-sena..

Ikkunsidrat

Hemm liġi li tipprovdi rimedju ordinarju

Bil-ħames eċċezzjoni tagħha l-intimata Gauci qiegħda tistieden lil din il-Qorti biex tiddeklina milli teżerċita l-ġurisdizzjoni kostituzzjonali tagħha a tenur tal-proviso tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta . Teċċepixxi illi r-rikorrent kellhu għad-dispożizzjoni tiegħu rimedji ordinarji li huwa naqas milli jużufruwixxi.

Il-Qorti tosserva li għalkemm huwa minnu li r-rikorrent jagħmel referenza għal xi artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta fil-premessi tiegħu, it-talbiet huma limitati għal-leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

F'dan ir-rigward il-Qorti tosserva għalhekk li l-artikolu li kellha ssir referenza għalih fil-ħames eċċezzjoni in diżamina ma kienx Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni iżda Artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 319 li huwa identiku għall-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni.

Kif ġie ikkunsidrat fid-deċiżjoni **Tonio Vella vs. Kummissarju tal-Pulizija et** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-5 ta' April 1991, jidher ċar li l-leġislatur ma riedx li jistabbilixxi bħala prinċipju assolut fil-liġi Kostituzzjonali tagħna li qabel ma persuna tadixxi lil din il-Qorti fil-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha, għandha dejjem u tassattivament teżegwixxi r-rimedji kollha disponibbli taħt il-liġi ordinarja, inklużi dawk ir-rimedji li ma jkunux raġonevolment mistennija li jipprovdu rimedju effettiv. Il-Qorti għandha diskrezzjoni wiesgħa ħafna dwar l-eżerċizzju *o meno* tal-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha. Ovvjament, tali diskrezzjoni għandha tintuża ġustament u raġonevolment.

Il-Qorti Kostituzzjonali f'diversi okkażjonijiet daħlet fil-fond tal-prinċipji applikabbli sabiex jiġi determinat jekk hemmx rimedju ordinarju. Fost l-aktar ċelebri hija s-sentenza **Olena Tretjak vs. Direttur tac-Cittadinanza u Expatriates Affairs** (Rik Kost 22/2005) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-16 ta' Jannar 2006 fejn tiġbor b'mod komprensiv l-insenjament tal-qrati kostituzzjonali fir-rigward:

> "Illi f'ghadd ta' sentenzi moghtijin f'dawn l-ahhar snin mill-Qorti Kostituzzjonali, gew stabbiliti principji li ghandhom jigu segwiti minn Qorti biex tqis jew huwiex minnu li r-rikorrent kellu ghad-disposizzjoni tieghu rimedju alternattiv effettiv. Fost dawn il-principji wiehed isib li (a) meta jidher car li jezistu mezzi ordinarji disponibbli ghar-rikorrent biex jikseb rimedju ghall-ilment tieghu, ir-rikorrent ghandu jirrikorri ghal tali mezzi qabel ma jirrikorri ghar-rimedju kostituzzjonali, u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-mezzi jew wara li jidher li dawk il-mezzi ma jkunux effettivament disponibbli li ghandu jintuza r-rimedju kostituzzjonali; (b) li d-diskrezzjoni li tuza l-Qorti biex tqis jekk ghandhiex twettaq is-setghat taghha li tisma' kawza ta' natura kostituzzjonali ghandha torbot, sakemm ma tingiebx xi raguni serja u gravi ta' illegalita`, ingustizzja jew zball manifest fl-uzu taghha; (c) m'hemm l-ebda kriterju stabilit minn qabel dwar l-uzu tal-imsemmija diskrezzjoni, billi kull kaz jehtieg jigi mistharreg fuq ic-cirkostanzi tieghu; (d) in-nuqqas wahdu ta' tehid ta' mezzi ordinarji mir-rikorrent m'huwiex raguni bizzejjed biex Qorti ta' xejra kostituzzjonali taqtaghha li ma tuzax is-setghat taghha li tisma' l-ilment, jekk jintwera li l-imsemmija mezzi ma kinux tajbin biex jaghtu rimedju shih lir-rikorrent ghall-ilment tieghu; (e) in-nuqqas ta' tehid ta' rimedju ordinarju – ukoll jekk sata' kien ghal kollox effettiv biex jindirizza l-ilment tar-rikorrent – minhabba l-imgiba ta' haddiehor m'ghandux ikun raguni biex il-Qorti twarrab is-setghat taghha li tisma' l-ilment kostituzzjonali tar-rikorrent [P.A. (Kost.) VDG **9.2.2000** fil-kawza fl-ismijiet ***Victor Bonavia v. L-Awtorita` tal-Ippjanar et.***]; (f) l-ezercizzju minn Qorti (tal-ewwel grad) tad-diskrezzjoni taghha bla tistharreg il-materja necessarja li fuqha tali diskrezzjoni ghandha titwettaq, jaghti lil Qorti tat-tieni grad is-setgha

li twarrab dik id-diskrezzjoni [Ara Kost. **7.3.1994** fil-kawza fl-ismijiet ***Vella v. Bannister et*** (kollez. Vol: LXXVIII.I.48) u Kost. **12.12.2002** fil-kawza fl-ismijiet ***Visual & Sound Communications Ltd. v. Il-Kummissarju tal-Pulizija et***]; u (g) meta r-rimedju jaqa' fil-kompetenza ta' organu iehor jew meta s-smigh tal-ilment tar-rikorrent se jwassal biex l-indagni gudizzjarja u lprocess l-iehor tas-smigh tar-rimedju ordinarju jkunu duplikazzjoni ta' xulxin, il-Qorti kostituzzjonali ghandha ttendi lejn ir-rifjut li tuza s-setghat taghha kostituzzjonali, sakemm l-indagni gudizzjarja tal-kaz ma tkunx, min-natura taghha, ixxaqleb izjed lejn kwistjoni kostituzzjonali [P.A. Kost. **29.10.1993** fil-kawza fl-ismijiet ***Maria Gaffarena v. Kummissarju tal-Pulizija*** (mhix pubbikata)];

"Illi d-diskrezzzjoni li l-Qorti taghzel li tiehu jekk twettaqx jew le s-setghat taghha kostituzzjonali biex tisma' kawza ghandha tigi ezercitata bi prudenza, b'mod li fejn jidher li hemm jew sejjer ikun hemm ksur serju ta' drittijiet fondamentali, l-Qorti xxaqleb lejn it-twettiq ta' dawk is-setghat [Kost. **14.5.2004** fil-kawza fl-ismijiet ***David Axiaq v. Awtorita` Dwar it-Trasport Pubbliku***]. Irid dejjem jitqies li din id-diskrezzjoni ghandha dejjem tigi wzata fl-ahjar amministrazzjoni tal-gustizzja u tohloq bilanc biex, mill-banda l-wahda, twaqqaf lil min jipprova jabbuza mill-process kostituzzjonali, u mill-banda l-ohra zzomm milli jigi mahluq xkiel bla bzonn lil min genwinament ifittex rimedju kostituzzjonali [Kost. **31.10.2003** fil-kawza fl-ismijiet ***Mediterranean Film Studios Limited v. Korporazzjoni ghall-Izvilupp ta' Malta et***]."

L-għan ewlieni ta' proċedimenti ġudizzjarji ta' indoli kostituzzjonali u/jew konvenzjonali huwa li l-persuna illi tkun qiegħda iġġarrab jew tkun ġarrbet ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħha tingħata rimedju tajjeb, effettiv u mingħajr dewmien. Għalkemm huwa minnu li r-rimedju kostituzzjonali u konvenzjonali huwa wieħed straordinarju u meqjus bħala "*a measure of last resort*", huwa wkoll stabbilit illi ċittadin li jilmenta minn ksur tal-jeddijiet fondamentali tiegħu m'għandux ikun obbligat ifittex rimedju ordinarju, jekk ir-rimedju ordinarju disponibbli ma jkunx effettiv sabiex jindirizza l-ilment tiegħu.

F’dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-27 ta’ Ġunju 2019 fl-ismijiet **Carmela Zammit et vs. L-Awtorità tal-Artijiet et** (Rik. Kost. 23/2017) fejn ġie ritenut illi:

> “Il-kawza ordinarja timxi fuq binarju ghal kollox distint mill-kawza mibnija fuq lezjoni ta' Dritt Fondamentali tal-Bniedem. Il-fatti li jaghtu lok ghaz-zewg tipi ta' kawzi jistghu ikunu l-istess, u normalment huma l-istess, izda l-causa petendi, r-raguni giuridika tal-kawza, hija differenti. Il-petitum jista' ikun l-istess in kwantu kemm quddiem din il-Qorti kif ukoll quddiem il-Bord, is-sid ifittex kumpens xieraq. Madanakollu il-kumpens ikkontemplat bhala rimedju ghall-lezjoni ta' dritt fondamentali mhuwiex necessarjament l-istess bhal dak moghti minn tribunal ta' kompetenza ordinarja. Inoltre, wiehed irid ifakkar li din il-Qorti ghandha d-dover li taghti kull rimedju li jidhrilha xieraq filwaqt li l-awtorita' tal-Bord certament mhix daqshekk illimitata.”

Ta’ min jinnota li l-parti li qed tallega li ma ġewx eżawriti r-rimedji ordinarji li jistgħu jkunu disponibbli għandha l-oneru li tissodisfa lill-qorti li r-rimedju ordinarju riferut kien wieħed effettiv kemm fit-teorija kif ukoll fil-prattika.

L-intimata Gauci naqset milli tispeċifika liema huwa r-rimedju ordinarju effettiv li kien għad-disposizzjoni tar-rikorrent.

Tenut kont il-konsiderazzjoniijiet magħmuila l-Qorti qed tiċħad il-ħames eċċezzjoni tal-intimata Gauci u ser tgħaddi sabiex tikkunsidra u tiddeċiedi l-allegat leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent.

Ikkunsidrat;

Mertu

Nonostante li r-rikorrent fir-rikors promotur tiegħu ma speċifikax il-provvediment tal-Kapitolu 69 (Ordininanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-

Bini) iżda jirreferi biss għall-Att X tal-2009 wieħed faċilment jinnota li dak l-Att iddispona dwar il-kirjiet residenzjali bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kapitolu 16. Huwa meħtieġ għall-kompletezza tad-deliberazzjoni illi jiġi kkunsidrat li r-rikorrent kien u għadu marbut bil-liġi li jkompli jġeded il-kirja a favur l-intimata Gauci u dan a tenur tal-**Artikolu 3 tal-Kapitolu 69** li testwalment jipprovdi illi:

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

Il-kera li setgħet tiġi stabbilita kienet marbuta mal-*fair rent* a tenur tal-**Artikolu 4 (2)** tal-Kapitolu 69. Qabel l-emendi li daħlu fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 bis-saħħa tal-**Att XXIV tal-2021** fil-mori tal-kawża odjerna, dan l-artikolu kien jipprovdi li:

> "jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta` jinkera f`kull żmien qabel l-4 ta` Awissu tal-1914: il-Bord jista` jistabbilixxi dan il-kera ġust."

Permezz tal-**Att X tal-2009**, daħlu fis-seħħ emendi għal-liġi tal-kera fosthom l-**Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16** li jipprovdi:

> "(1) Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-1 ta' Jannar, 2010 għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont:
>
> Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.

> (2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2013."

Ikkunsidrat;

Allegat leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja

Għalkemm fil-premessa 20 u 24, ir-rikorrent qiegħed jagħmel referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, it-talbiet huma limitati għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u għaldaqstant din il-Qorti sejra tillima l-konsiderazzjonijiet tagħha fuq dan l-aħħar artikolu.

L-istess japplika għar-referenza fil-peremssa 20 għall-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni. In vista ta' din l-osservazzjoni l-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni eċċezzjoni tal-intimata Gauci u dan għaliex l-imsemmija eċċezzjoni qiegħda tagħmel referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, artikolu li fuqu m'hemm l-ebda talba li din il-Qorti għandha tiddeċiedi. L-istess il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu kont tas-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat rigwardanti l-imsemmi artikolu.

Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem jipprovdi li

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.
>
> Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

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

Ir-rikorrent isostni li l-Kapitolu 69 u l-Att X tal-2009 iċaħduh mid-dritt tiegħu għat-tgawdija tal-possediment tiegħu kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u jirrednuh impossibbli li jipprendi l-pussess effettiv tal-fond mertu tal-każwa.

Min-naħa l-oħra l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

Peress li l-kawża odjerna ġiet intavolata fit-28 ta' Diċembru 2020, għall-finijiet tad-deliberazzjoni dwar l-allegat ksur tad-dritt konvenzjonali, il-Qorti ser tikkonsidra l-posizzjoni legali viġenti sal-jum li fih ġiet intavolata l-kawża.

Fir-rigward tal-allegat impossibilita li jirriprendu l-fond de quo, il-Qorti hija tal-fehma li għalkemm huwa minnu li r-rikorrent kien fiż-żmien rilevanti rinfaċċjat b'diffikultà notevoli sabiex jirriprendi l-fond proprjetà tiegħu, però dan mhux neċessarjament iwassal għall-konklużjoni li r-rikorrent kien fl-impossibilità li jirriprendi ħwejġu.

Il-qrati tagħna kellhom diversi okkażżjonijiet jittrattaw dan il-punt fosthom fil-kawża **Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Nru 50/2015 JRM) deċiża mill-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fis-7 ta' Frar 2017[6] fejn ingħad:

"Illi, madankollu, safejn l-ewwel talba tar-rikorrent, kif imfassla, torbot il-ksur imġarrab minnu mal-fatt li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap

[6] Mhux appellata.

158 “jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta` tiegħu” din il-Qorti diġa qalet aktar qabel li dan ma jidhirx li huwa l-każ. Huwa tabilħaqq iżjed iebes u diffiċli li r-rikorrent iseħħlu jneħħi lill-intimati Ganado mill-post – l-aktar minħabba l-ftehim tal-kirja li għadu għaddej – iżda l-liġi ma tagħlaqx il-bieb lilu biex jingħata dak ir-rimedju u l-proċedura u l-aċċess għal tribunal indipendenti u imparzjali biex jilħaq dak il-għan huwa disponibbli lilu bħalma huwa disponibbli għal kull sid ieħor ta` post mikri bħala residenza protetta jew `kontrollata`. Dan il-punt jingħad b`aktar qawwa fid-dawl tal-effetti li din il-Qorti tqis li jinħalaq bis-sejbien tal-ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll meta meqjus l-artikolu 12 tal-Ordinanza. Għalhekk, il-Qorti ma ssibx li tassew jeżisti ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrent taħt l-ewwel talba tiegħu għar-raġuni li huwa jagħti f`dik it-talba.”

Il-Qorti Kostituzzjonali f’sentenza tas-27 ta’ Marzu 2020, fl-ismijiet **Matthew Said et vs. Arthur Vella et** (Rik Kost 11/2019) hija u tittratta l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 irriteniet:

“Huwa minnu illi, ukoll taħt l-art. 12 tal-Kap. 158, u bla ma tqis ukoll l-art. 12B, ma kienx għal kollox “impossibbli” li s-sid jieħu lura l-proprjetà, għalkemm kien x’aktarx diffiċli u kien hemm inċertezza dwar meta. Għalhekk kien ikun aħjar li kieku, flok espremiet ruħha f’termini assoluti ta’ impossibilità, l-ewwel qorti esprimiet ruħha f’termini aktar relativi. Għalhekk l-aggravju sejjer jintlaqa’ fis-sens illi l-parti tas-sentenza appellata fejn jingħad “li jagħmilha impossibbli għar-rikorrenti li jirriprendu pussess tal-proprjetà tagħhom” tinbidel hekk: “li jagħmilha diffiċli u ħaġa x’aktarx inċerta għall-atturi li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom”.”

Dan l-aħħar insenjament huwa applikabbli għall-posizzjoni tar-rikorrenti sal-jum li intavola l-kawża odjerna. Il-Qorti taqbel mal-ġurisprudenza appena ċitata u għal-istess raġunijiet ser tgħaddi sabiex ma tilqax in parte l-ewwel talba kif impostata u minflok tiddikjara illi fiż-żmien rilevanti Kapitolu 69 kien

jagħmilha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għar-rikorrent li jieħu lura l-pussess tal-proprjetà tiegħu fuq imsemmija.

Ikkunsidrat;

Rigward l-**Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll** l-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropeja għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li:

> *"Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognizes that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland)."*[7]

Dwar l-interess pubbliku, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ta' **James v. Ir-Renju Unit** (21 ta' Frar 1985) spjegat:

> "*46. Because of their direct knowledge of their society and its needs the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is "in the public interest". Under the system of*

[7] **Hutten-Czapska v. Poland** (Appl. Nru. 35014/97) deċiża fid-19 ta' Ġunju 2006.

protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment both of the existence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of property and of the remedial action to be taken (see, mutatis mutandis, the Handyside judgment of 7 December 1976,Series A no. 24, p. 22, para. 48). Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the notion of "public interest" is necessarily extensive. In particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature's judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measures under Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted."

Il-Qorti tirrikonoxxi l-fatt li l-Istat għandu marġni wesgħin ta' apprezzament fil-leġislazzjoni li jippromulga sabiex itaffi l-problemi ta' akkomodazzjoni soċjali[8], b'dan li l-interess tal-individwu għandu jiġi salvagwardat. Il-Qorti tqis pero' li l-iskop pubbliku/soċjali m'għandux ikun l-unika konsiderazzjoni fiċ-ċirkostanzi u d-diskrezzjoni tal-Istat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà m'għandhiex tkun mingħajr konsiderazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid.

[8] **Angela sive Gina Balzan vs. L-Onorevoli Prim Ministru et** (Rik Nru 15/2008) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 2012; ara wkoll **Josephine Azzopardi pro et noe vs. L-Onor. Prim Ministru** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' Settembru 2017 u l-ġurisprudenza hemm ċitata.

Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u għalhekk il-każ għandu jiġi kunsidrat taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll.

Sabiex l-indħil tal-Istat ma jillediex dak l-artikolu, hemm bżonn li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Is-silta li ssegwi tiġbor fiha l-eżerċizzju sħiħ li għandha tagħmel il-Qorti qabel ma tiddikjara seħħitx leżjoni jew le:

> "*56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative,* ***administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151).***"[9]

[9] **Bradshaw and Others v. Malta**, Appl. Nru. 37121/15, deċiża 23 ta' Ottubru 2018. Ara wkoll **Zammit and Attard Cassar v. Malta,** Appl. Nru. 1046/12, deċiża 30 ta' Lulju 2015.

Hu obbligu tal-Istat li l-liġi applikabbli toħloq bilanċ ġust bejn l-interess taċ-ċittadin li jkollu fejn jgħammar u l-interess tas-sid li jieħu gwadann ġust mill-proprjetà tiegħu. Jekk liġi timponi residenza ġo fond li hi proprjetà privata, sabiex tiġi evitata leżjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid jeħtieġ li jiġi implimentat ukoll mekkaniżmu li permezz tiegħu l-interess tas-sid jiġi adegwadament salvagwardat.

Kif ser jiġi muri fid-dettal aktar 'l quddiem, id-distakk bejn l-istima tal-valur lokatizzju tal-fond de quo magħmula mill-Perit Tekniku Michael Lanfranco u r-rata ta' kera li fil-jum li fih ġiet intavolata l-kawża r-rikorrent kien intitolat għaliha huwa kbir. Dan iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li fil-kawża odjerna r-rikorrent, qua sid, ġar – bl-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kapitolu 69 kif kienu viġenti fit-28 ta' Diċembru 2020 u tal-Kapitolu 16 – piż eċċessiv.

Kif tajjeb ġie ritentu mill-Qorti Kostituzzjoni fis-sentenza fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs. Miriam Pace et** (Rik Kost 68/2019) mogħtija fis-6 ta' Ottubru 2020, l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €209 għal kull fond, b'mod li tali emenda baqgħet i'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-propjetarju tas-sid.

Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "*Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni".* Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "*illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti.*"[10]

[10] **Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021.

Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma kienux ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrent fiż-żmien rilevanti billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjoni kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4 (b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-awment fil-kera ai termini tal-Att X tal-2009 ma kienx biżżejjed sabiex jinħoloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tas-sid u dak ta' l-Istat aktar u aktar meta tikkunsidra l-istima tal-valur lokatizzju stabbilit mill-Perit Tekniku nominat mill-Qorti.

In oltre, b'referenza għal dak li ingħad mill-Avukat tal-Istat fejn bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A fil-Kapitolu 69 kif ġie promulgat bl-Att XXIV tal-2021, is-sid jista' jitlob l-iżgumbrament tal-inkwilin jew l-awment tal-kera, din il-Qorti tikkunsidra li bħal l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158, l-Artikolu 4A jagħti l-possibilità lil kull persuna li qiegħda fl-istess sitwazzjoni tar-rikorrent, li titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera tiffissa l-kera f'ammont li jkun sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, bil-possibilità wkoll li l-Bord jaċċetta d-dħul ta' kundizzjonijiet ġodda li jirregolaw dan il-ftehim ta' kirja kif ukoll li jiġi revedibbli kull sitt (6) snin. Il-Bord huwa obbligat jagħmel test tal-mezzi sabiex jara jekk l-inkwilin jissodisfax il-kriterji sabiex ikompli fil-kirja jew le.

Huwa paċifiku illi t-talbiet li jsiru mis-sidien bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement. Dawn l-emendi daħlu fis-seħħ mill-1 ta' Ġunju 2021 fil-mori tal-kawża odjerna u għalhekk meta ġiet intavolata din l-azzjoni r-rikorrent ma kellux dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tiegħu. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju retroattiv għas-sitwazzjoni li r-rikorrent kien jinsab fih qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.

Kien jinkombi fuq l-iStat li fiż-żmien rilevanti jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża

odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex kif rajna, il-kumpens li s-sid kien qiegħed jirċievi sabiex l-intimata Gauci tibqa' toqgħod fil-fond proprjetà tar-rikorrent kien baxx wisq. Il-liġi, qabel l-emendi li ġew promulgati bl-Att XXIV tal-2021, ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrent.

Għalhekk il-prinċipju tal-proporzjonalità ma kienx qiegħed jinżamm fil-konfront tar-rikorrent konsegwentement kien qiegħed jiġi leż id-dritt fundamentali tiegħu għall-protezzjoni kif sanċit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Għalhekk l-ewwel talba tar-rikorrent timmerita li tiġi milqugħa safejn hija mibnija fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Ikkunsidrat;

Rimedju: Kumpens

Ma hemm ebda dubju li in vista tal-fatt li r-rikorrent sofra piż sproporzjonat meta ġie imċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti kollha relevanti tal-kera fiż-żmien rilevanti, huwa għandhu jingħata rimedju xieraq.

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenzi tagħha[11] adottat il-linji gwida li tat il-QEDB fil-kawża **Cauchi v. Malta** (Appl Nru 14013/19) fil-25 ta' Marzu 2021:

---

[11] Ara **Joseph Tabone et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Kost 202/2019), **Joseph Zammit vs. Albert Edward Galea et** (Rik Kost 187/2019), **Maria Dolores Attard pro et noe vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 7/2018) u **Martha Grixti et vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 124/2018) ilkoll deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Ġunju 2021. Dawn il-linji gwida ġew ukoll applikati mill-Qorti Kostituzzjoni fi proċeduri bħal dik in konsiderazzjoni fosthom **Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** (Rik Kost 161/2019) deċiża fis-26 ta' Mejju 2021; **Benjamin Testa et vs. L-Awtorità tad-Djar et** (Rik Kost 68/2018) deċiża fit-30 ta' Ġunju 2021.

"…the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court 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."

L-istess sentenza tkompli tgħid li

"*107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such*

> *as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount*"

Mis-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali imsemmija qabel jirriżulta li ż-żieda tal-ħamsa fil-mija (5%) indikata mill-Qorti Ewropea mhux qiegħda tiġi applikata mill-Qorti Kostituzzjonali u dan għar-raġunijiet li ġew spjegati mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Joseph Zammit vs. Albert Edward Galea et** (Rik Kost 187/2019) mogħtija fit-30 ta' Ġunju 2021:

> "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."

Għaldaqstant skont il-linji gwida tal-QEDB kif applikati mill-Qorti Kostituzzjonali, sabiex jiġi ffissat kumpens pekunarju ġust għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sid, l-istima tal-kera tal-fond fis-suq miftuħ għandha titnaqqas:

a. bejn wieħed u ieħor b'30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;
b. b'20% ġialadarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami; u
c. bil-valur tal-kera pagabbli skont il-liġi matul dak il-perjodu (mhux il-kera aċċettata mis-sidien).

Fin-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu r-rikorrent talab li r-rimedju akkordat ikopri l-perjodu **mis-sena 1987 sas-sena 2021**.

Appena huwa neċessarju jiġi sottolineat illi hawn si tratta ta' kawża kostituzzjonali dwar leżjoni tad-dritt fundamentali tal-bniedem reklamata mir-rikorrent u mhux minn persuni oħra. Is-sejbien ta' ksur ta' dritt fundamentali

jimporta leżjoni ta' dritt fundamentali ta' persuna identifikata fil-proċedura ġudizzjarja.

Dak li jirriżulta mill-atti huwa illi l-fond de quo inxtara mill-ġenituri tar-rikorrent fit-2 ta' April 1969. Missier ir-rikorrent, sid nofs indiviż tal-fond de quo, miet fil-1988. Ir-rikorrent kien wieħed minn tlett werrieta u għalhekk wiret sest (1/6) indiviż tal-fond de quo filwaqt li ommu kellha l-użufrutt fuq l-istess. Omm ir-rikorrent mietet fl-4 ta' Jannar 2020.

Għalhekk jirriżulta:

i) Illi qabel April 1988 ir-rikorrent ma kellux possediment tal-fond de quo;

ii) Illi bejn April 1988 u Jannar 2020 kellu biss sest (1/6) indiviż tal-fond de quo filwaqt li fl-istess perijodu d-dritt esklussiv tat tgawdija tal-fond kien jispetta unikament lill-ommu,;

iii) Illi wara l-4 ta' Jannar 2020 sar is-sid ta' terz (1/3) indiviz tal-fond de quo, bl-isħma indiviżi l-oħra f'idejn ħutu;

iv) Illi bis-saħħa ta' kuntratt tad-19 ta' Diċembru 2020 ir-rikorrent sar is-sid uniku tal-fond de quo wara li akkwista ż-żewħ terzi (2/3) l-oħra mingħand ħutu; u

v) Illi disat (9) ijiem wara li sar is-sid uniku tal-fond de quo intavola l-kawża odjerna.

Għaldaqstant sa disat ijiem qabel l-intavolar ta' dawn il-proċeduri, r-rikorrent ma kienx l-uniku sid tal-fond. In oltre din il-Qorti tqis li huwa ma sarx is-sid tal-fond de quo b'diviżjoni iżda bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku ta' xiri u bejgħ.

Din il-Qorti tirrikonoxxi illi l-ġurisprudenza tal-Qrati Maltin, fuq l-iskorta tal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu, żviluppat b'ritmu mgħaġġel fl-aħħar

snin b'deċiżjoni fejn id-drittijiet fundamentali tas-sidien ġew dejjem aktar rikonoxxuti u mogħtija l-protezzjoni li jixirqilhom; pero' dan dejjem fil-parametri tal-liġi.

Fil-fehma tal-Qorti mhux legalment konsentit illi persuna tixtri fond ġia mikri u tfittex immedjetament għal dikjarazzjoni ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali għall-perijodu anteċedenti l-akkwist. Intqal illi "*reparations should not make the victims or their successors either richer or poorer*".[12] L-iskop ta' riparazzjoni monetarja fl-isfond ta' ksur ta' dritt fundamentali tal-bniedem huwa illi l-leżjoni tiġi newtralizzata sa fejn possibbli billi t-telf finanzjarju reali li l-vittma tkun soffriet jitħallas mill-iStat. Huwa preżunt illi min konsapevolment jixtri proprjeta gravata b'kirja protetta ma jkunx ħallas għall-akkwist ta' dik il-proprjeta daqslikieku l-proprjeta ġiet akkwistata bil-pussess vakanti. Fil-fatt fil-każ odjern huwa evidenti illi meta r-rikorrent akkwista l-fond in kwistjoni kien ben konsapevoli illi l-fond kien okkupat minn inkwilin b'kirja protetta. Is-sehem rimanenti f'Diċembru 2020 ir-rikorrent akkwistah għal prezz ta' €120,000. Il-Perit Tekniku stima l-valur tal-fond għas-sena 2020 fis-somma ta' €260,000!

Sitwazzjoni simili ġiet trattata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Perit Ian Cutajar et. vs. Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat et** (Rik Kost 14/2018) deċiża fis-6 ta' Ottubru 2020:

> "Is-sofferenza li sofrew l-atturi ma setgħetx kienet kbira, iktar u iktar meta kienu jafu li qegħdin jixtru fond soġġett għall-kirja antika bi prezz ferm favorevoli."

Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti hija tal-fehma li fil-każ odjern, tenut kont illi sal-4 ta' Jannar 2020 huwa kien sid ta' sest (1/6) indiviż biss tal-fond mingħajr dritt li jgawdi dak is-sehem indiviż tenut kont li sa dik id-data omm ir-rikorrent kellha l-użufrutt tal-fond, il-Qorti tqis illi kien biss

[12] Inter-American Commission on Human Rights - Case of **Ituango Massacres v. Colombia**, deċiżjoni tal-1 ta' Lulju 2006 para 348.

mill-4 ta' Jannar 2020 meta allura ġie fi tmiemu l-użufrutt tal-omm filwaqt li r-rikorrent fl-istess data sar sid ta' terz indiviż tal-fond b'wirt li huwa seta' jilmenta li kien qed jiġi leż id-dritt tiegħu ta' dgawdija tal-fond de quo u dan dejjem fi kwota ta' terz indiviż tal-fond u mhux tal-fond kollu tenut kont li ż-żewġ terzi l-ohra kienu intirtu minn ħutu li ma humiex parti f'dawn il-proċeduri.

Il-Qorti hija tal-fehma soda illi leżjoni ta' dritt fundamentali ma jista' qatt jekwipara ruħu daqs li kieku kien xi investiment finanzjarju.

Għalhekk tqis illi r-rikorrent jikwalifika bħala *vittma* fit-termini tal-Konvenzjoni b'effett mill-4 ta' Jannar 2020 sat-28 ta' Diċembru 2020, id-data tal-preżentata tal-kawża odjerna u dan dejjem fir-rigward ta' terż indiviż tal-fond de quo.

Likwidazzjoni tad-danni pekunjarji

Fuq talba tar-rikorrent il-Qorti ħatret lil Perit Michael Lanfranco sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mertu tal-kawża u fuq talba tal-istess rikorrent inkarigatu sabiex il-perijodu tal-valur lokatizzju ikkonsidrat ikun bejn is-sena 1987 u s-sena 2020.

Għas-sena 2020 il-valur lokatizzju stabbilit mill-Perit Tekniku huwa ta' €2,773.33 filwaqt li l-kera dovut skond il-liġi kien ta' €70,00, differenza ta' €2,703.66. Stante li fiż-żmien rilevanti, u ċioe' minn Jannar 2020 sa Diċembru 2020 r-rikorrent kien jipposjedi terz (1/3) biss tal-fond de quo, il-kumpens li qed jiġi likwidat favur tiegħu huwa terz tas-somma imsemmija ta' €2,703.00 u ċioe' disa' mija u wieħed ewro u tnejn u għoxrin ċenteżmu (€901.22) filwaqt li fiċ-ċirkosgtanzi ma tqisx li huwa indikat danni non-pekunjarji tenut kont iż-żmien qasir tal-leżjoni misjuba u s-sehem indiviż tal-fond appartenenti lir-rikorrent fiż-żmien rilevanti.

Spejjez tal-kawża

Il-Qorti hija tal-fehma illi fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ ir-rikorrent u l-intimat Avukat tal-Istat għandhom jagħmlu tajjeb għall-ispejjeż rispettivi tagħhom u għalhekk ikunu bla taxxa, filwaqt li fid-dawl tas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Paul Farrugia vs. Avukat tal-Istat et** (Rik Kost 148/2020) mogħtija fl-1 ta' Diċembru 2021, il-Qorti serja tordna li l-ispejjeż tal-intimata Gauci għandhom jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u l-intimata Gauci konformament ma' dak hawn fuq deċiż

1. Tiċħad l-ewwel talba tar-rikorrent u minflok tiddikjara illi fiż-żmien rilevanti u ċioe' bejn Jannar 2020 u Diċembru 2020 Kapitolu 69 kien jagħmilha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għar-rikorrent li jieħu lura l-pussess tal-fond 38, Triq Sammat, Raħal Ġdid;

2. Tilqa' t-tieni talba billi tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrent l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kapitolu 69 u tal-Att X tal-2009 fiż-żmien rilevanti fuq stabbilit ġie leż id-dritt fundamentali tar-rikorrent kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

3. Tilqa' it-tielet talba billi tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrent fiż-żmien rilevanti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 u l-Att X tal-2009 talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin;

4. Tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' disa' mija u wieħed ewro u tnejn u għoxrin ċenteżmu (€901.22);

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrent is-somma imsemmija ta' disa' mija u wieħed ewro u tnejn u għoxrin ċenteżmu (€901.22) rappreżentanti d-danni pekunjarjifuq likwidati.

Spejjeż tar-rikorrenti u tal-intimat Avukat tal-Istat jibqgħu bla taxxa filwaqt li l-ispejjeż tal-intimata Lorenza Gauci a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
28 t'April 2022

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur