PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAL-21 TA' FRAR, 2023

Kawza Numru: 2K

Rik. Nru. 61/2021 RGM

Francis Attard

vs.

John Rizzo u

l-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

1. Rat ir-**rikors ta' Francis Attard (ir-Rikorrent)** ippreżentat fit-8 ta' Frar, 2021 li permezz tiegħu, għar-raġunijiet hemm mogħtija, talab lill-Qorti:

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-intimat John Rizzo (K.I. 51140M) ghall-fond 144, Triq Hal-Qormi, Marsa, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent 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-rikorrent ghandu jinghata 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-sid u dawk tal-inkwilin 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.

2. Rat ir-**risposta tal-Avukat tal-Istat** ippreżentata fis-6 ta' Marzu, 2021 li permezz tagħha qed jilqa' għat-talbiet tar-rikorrenti billi jżomm:

illi r-rikorrent irid iġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-proprjeta' in kwistjoni; illi r-rikorrent ma jistax jilmenta dwar perijodi qabel ma huwa sar sid tal-proprjeta' in kwistjoni; illi jekk il-kuntratt tal-kera seħħ wara li daħal fis-seħħ il-Kapitolu 69 ifisser illi r-rikorrent daħal għal ftehim lokatizju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien bil-konsegwenza li għandu jipprevali l-prinċiju *pacta sunt servanda*; illi kwantu safejn l-azzjoni hija bażata fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea it-talbiet li jirreferu għal qabel it-30 ta' April, 1987 huma improponibbli in vista ta' dak li jipprvodi artikolu 7 tal-Kap. 319; illi l-fond huwa okkupat mill-intimat John Rizzo fuq bażi legali; illi ma hemmx ksur ta' Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea peress li ma seħħx "teħin fozuż" jew obbligatorju tal-proprjeta'; illi kull ma ġara kien li l-istat irreġolarizza sitwazzjoni soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni filwaqt li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien; illi l-istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzamen tal-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż; illi bid-dħul tal-emendi bl-Att X tal-2009 il-kera tgħola kull tlett snin skond id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531C tal-Kap. 16 bil-posizzjoni tar-rikorrent tiġi miljorata; illi l-Qorti m'għandix tevalwa l-liġi impunjata fil-kuntest ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma f'kuntest aktar wiesgħa fl-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali; illi fi kwalunkwe każ jekk il-Qorti ssib leżjoni ta' dritt fundamentali dikjarazzjoni għandha tkun suffiċjenti mingħajr il-ħtieġa ta' rimedji oħra.

3. Rat ir-**risposta ulterjuri tal-Avukat tal-Istat** ippreżentata fit-2 ta' Ġunju, 2021 fejn żied mad-difiża tiegħu l-eċċezzjoni illi bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 ir-rikorrent ma jistax jibqa' jilmenta li l-kirja ma tistax tgħola aktar peress li dan l-artikolu ħoloq mekkaniżmu fejn is-sid jista' jitlob żieda fil-kera li tista' twassal għal 2% fis-sena tal-valur ħieles tal-fond filwaqt li f'ċerti ċirkostanzi jista' anke jitlob li jieħu lura l-pussess tal-fond. Isostni għalhekk illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 il-Qorti m'għandix issib ksur tad-dritt

fundamentali tar-rikorrent u ghalhekk m'għandix tiddikjara li l-inkwilin ma jistax jistrieh aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69.

4. Rat ir-**risposta tal-intimat John Rizzo** tas-16 ta' Marzu, 2021 li permezz tagħha laqa' għat-talbiet tar-rikorrenti billi qal li:

    t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt; illi r-rikorrent kellu qabel xejn jeżawrixxi kwalunkwe rimedju ordinarju lilu disponibbli b'mod partikolari ai termini ta' regolament numru 4 tal-Avviż Legali nru 364 tal-2020; illi huwa dejjem dejjem onora l-obbligi tiegħu ta' inkwilin u għalhekk ma hu responsabbli għall-ebda danni fil-konfront tar-rikorrent; illi huwa u l-inkwilin ta' qablu għamlu diversi miljoramenti fil-fond; illi huwa jgawdi mill-protezzjoni lilu mogħtija mil-liġi; illi l-fond hu l-unika residenza tiegħu; illi huwa ma jirrispondix għall-allegat ksur tad-drittttijiet fundamentali tar-rikorrenti.

5. Rat ir-**risposta ulterjuri tal-intimat John Rizzo** tat-2 ta' Ġunju, 2021 li permezz tagħha ressaq eċċezzjoni ulterjuri li permezz tal-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021inħoloq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin.

6. Rat il-provi mressqa mill-partijiet.

7. Rat ir-**rapport tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea** ippreżentat fl-10 ta' Jannar, 2022 u maħluf fis-27 ta' Jannar, 2022.

8. Rat l-eskussjoni tal-perit tekniku.

9. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat tal-24 ta' Ġunju 2022; in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat John Rizzo tas-27 ta' Ġunju, 2022 u n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent Francis Attard tat-30 ta' Ġunju, 2022.

10. Rat l-atti kollha tal-kawża.

11. Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Fatti.

12. Il-fond 144, triq Ħal Qormi, Marsa, huwa proprjeta' tar-rikorrent Francis Attard li huwa akkwista permezz ta' kuntratt ta' divizzjoni ippubblikat min-Nutar Dr Joseph Raphael Darmanin fil-15 ta' Mejju 1997. Il-fond ilu mikri għal dawn l-aħħar tmenin sena l-ewwel lill-ġenituri tal-intimat John Rizzo u wara l-mewt tagħhom il-kera daret fuqu peress li kien ġuvni u baqa' jgħix mal-ġenituri tiegħu.

13. Il-prova tal-kera tinstab fil-kopja tal-irċevuti tal-kera li ġew eżebiti mal-affidavit tal-intimat Rizzo[1] li jmorru lura għas-sena 1965. Oriġinarjament il-kera kienet titħallas lis-sid ta' dak iż-żmien John Mary Zahra; imbagħad lil ċertu Antonia Attard u fl-aħħar lir-rikorrent Francis Attard.

14. Il-fond ma hux dekontrollat.[2]

15. Huwa paċifiku bejn il-partijiet illi l-kera mertu tal-kawża hija regolata bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

16. Fil-mument li ġiet intavolata l-kawża odjerna l-kera pagabbli mill-intimat lir-rikorrent kienet ta' €209.00 bis-saħħa tal-emendi introdotti bl-Att X tal-2009.

[1] Kopja tal-irċevuti tal-kera tinsab eżebita minn fol 56 sa fol 118
[2] Ara ċertifikat ta' Identity Malta datat 5 ta' Frar, 2021 a fol. 32

17. Fl-14 ta' Ġunju, 2022 ir-rikorrent intavola kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera kontra l-intimat John Rizzo liema kawża għada pendenti.

18. Il-perit tekniku irrelatat illi l-valur lokatizju tal-fond fis-sena 2021 kien ta' €8,400 fis-sena. Irrelatat ukoll dwar il-valur lokatizju f'intervalli ta' ħames snin lura sas-sena 1967.

19. Ir-rikorrenti intavola l-kawża odjerna jilmenta li l-jedd fundamentali tiegħu protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ġie leż minħabba li bl-operazzjonijiet l-Artikolu 3 tal-Kap 69 kif ukoll b'effett tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 introdott b'Att X tal-2009 kien kważi impossibbli li jieħu pussess tal-Fond kif ukoll li l-kera massima li seta' jirċevi skond il-liġijiet viġenti fiż-żmien rilevanti kienet irriżorja meta komparat mal-kera potenzjali li l-fond seta' jġib fis-suq liberu.

20. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat stqarr illi huwa sodisfatt mill-provi mressqa illi r-rikorrent huwa sid il-fond mertu tal-kawża.

21. Il-fattispecie tal-kawża odjerna ma jofru l-ebda aspett ġdid dwar kawżi ta' din ix-xorta li l-ġurisprudenza dwarhom hija issa assodata b'sentenzi kkonfermati anke mill-Qorti Kostituzzjonali illi kirja ta' qabel is-sena 1995 ta' fond mhux dekontrollat li bis-saħħa tal-artikolu 3 tal-Kap. 69 u bis-saħħa tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 il-kera hija ta' ftit mijiet ewro filwaqt li fis-suq liberu l-fond jista' jġib diversi eluf ta' ewro f'kera fis-sena hija lesiva tad-drittijiet fundamentali u konvenzjonali tas-sid protetti b'Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

22. Fis-sena 2021 il-kera li l-inkwilin kien qed iħallas lis-sid kienet ta' €210.00 fis-sena u dan bis-saħħa tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 introdott bl-Att X tal-2009. Skond ir-relazzjoni tal-perit tekniku, fis-sena 2021 il-fond kellu potenzjal

lokatizju ta' €8,400 fis-sena. Ifisser illi fiż-żmien rilevanti l-kera pagabbli mill-intimat Rizzo lir-rikorrent Attard skond il-liġi hija madwar tnejn punt ħamsa fil-mija (2.5%) tal-kera li l-fond seta' skond il-perit tekniku jġib fis-suq liberu.

23. **Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** jipprovdi li:

"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' proprjetà skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni"

24. L-interpretazzjoni prevalenti għal din id-disposizzjoni li llum tagħmel parti mil-liġi Maltija hi illi qed tipproteġi it-tgawedija ħielsa mill-persuna ta' ħwejjiġha li jinkludu l-possedimenti tagħha.

25. L-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli: L-ewwel regola tistabilixxi d-dritt li kull persuna tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet. It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali. It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pieni.

26. Sabiex l-aġir tal-Istat bħalma hu l-promulgazzjoni ta' liġi li tagħti protezzjoni lill-inkwilin, ma jikwalifikax bħala leżiv tal-jedd konvenzjonali tal-individwu jeħtieġ li jkun inżamm bilanċ bejn l-interessi tal-komunità u dawk tal-individwu li ġidu jkun intlaqat mill-għemil tal-Istat.

27. Huwa meqjus illi liġijiet li jagħtu s-setgħa lill-Istat li jieħu ġid ta' individwu għal għanijiet fl-interess ġenerali huma meqjusa bħala meħtieħġa f'soċjeta' demokratika. Pero' tali setgħa ma hiex bla limitazzjoni jew bla xkiel. Ir-regola ġenerali tibqa' li l-individwu għandu l-jedd fundamentali li jgawdi l-ġid tiegħu mingħajr xkiel u għalhekk meta l-Istat jirfes fuq dak id-dritt jeħtieġ li juri illi tali ndħil seħħ f'qafas legali fejn id-drittijiet tal-individwu ġew rispettati. Dan l-obbligu fuq l-Istat jisssussisti sew meta l-liġi tippermetti lill-Istat li jieħu bil-forza l-ġid ta' individwu f'idejh, sew meta l-liġi tkun maħsuba sabiex tirregola l-użu ta' dak il-ġid.

28. Għalkemm taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni s-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid hija wiesgħa, huwa dejjem meħtieġ mhux biss li jintwera l-interess ġenerali iżda wkoll li inżamm bilanċ bejn l-interess ġenerali u dak tal-individwu milqut bl-aġir tal-Istat. Hawn jidħol l-element tal-proporzjonalita' fejn l-indħil għandu jiġi kontro bilanċjat minn kumpens xieraq. Jekk l-Istat jieħu bil-forza proprjeta' għandu jħallas kumpens ġust tal-valur tagħha. Jekk l-Istat ma jieħux proprjeta' bil-forza iżda jieħu minn idejn is-sid l-użu ta' dik il-proprjeta'; għandu jkun hemm mekkaniżmu legali kif is-sid jiġi kumpensat minħabba tali restrizzjoni fit-tgawdija tal-possediment tiegħu. Jekk le ifisser li l-Istat huwa responsabbli ta' leżjoni tad-dritt tas-sid kif protett bl-Ewwel Artiokolu tal=-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

29. Kapitolu 69 kien jagħmilha prattikament impossibbli li s-sid jieħu lura l-fond mikri jekk mhux għal raġunijiet eċċezzjonali, filwaqt li l-kera baqgħet staġnata. Bl-Att X tal-2009 il-Leġislatur introduċa emendi għall-Kap. 16 suppost bl-iskop li jiġi indirizzat l-iżbilanċ li kien hemm kontra s-sidien f'dawn iċ-ċirkostanzi. Dak l-Att introduċa Artikolu 1531Ċ għall-Kap 16 li kien jaqra kif ġej:

> "(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."

30. Is-somma ta' €210 fis-sena hija manifestament baxxa wisq meta komparat mal-potenzjal li l-fond seta' jiġġenera fiż-żmien rilevanti.

31. Il-Qorti Kostituzzjoni fis-sentenza **Patricia Curmi et vs. Miriam Pace et** (Rik Kost 68/2019 - 6 ta' Ottubru 2020) irriteniet illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolu bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili ġabu awment fil-kera li ma jistax jiġi kkunsidrat illi indirizza l-iżbilanċ bejn l-interessi tas-sidien u l-interessi tal-inkwilini u s-soċjeta' in ġenerali.

32. 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.*"[3]

33. Għalhekk il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kap. 16 ma kinux biżżejjed sabiex jissodisfaw l-element ta' proporzjonalita' 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. Għalhekk sew qabel kif ukoll wara l-Att X tal-2009 ir-rikorrent ġar piż sproporzjonat li wassal għall-ksur tal-jedd konvenzjonali tiegħu.

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

34. Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern il-Qorti hi tal-fehma illi Kapitolu 69 kif ukoll l-emendi bl-Att X tal-2009 għall-Kap. 16 ħolqu indħil sproporzjonat fuq id-drittijet tar-rikorrent peress illi hemm baħar x'jaqsam bejn il-kera perċepita jew perċepibbli skond il-liġi u l-potenzjal tal-kera li l-fond seta' jiġġenera lir-Rikorrent. Bil-konsegwenza li ġie leż id-dritt fundamentali tiegħu kif sanċit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

35. B'referenza għall-eċċezzjoni ulterjuri u l-osservazzjonijiet tal-Avukat tal-Istat u tal-inkwilin Rizzo li bl-introduzzjoni tal-**Artikolu 4A fil-Kapitolu 69** kif ġie promulgat bl-Att XXIV tal-2021, is-sid jista' jitlob awment tal-kera u f'ċerti każi anke żgumbrament, il-Qorti tikkunsidra li l-Artikolu 4A jagħti l-possibilità lil kull persuna li qiegħda fl-istess sitwazzjoni tar-rikorrenti, 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.

36. Artikolu 4A tal-Kap 69 daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021.

Il-Perijodu tal-Leżjoni Rilevanti għal-Likwidazzjoni tad-Danni.

37. Fuq l-iskorta tas-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji il-Qorti ser tikkonsidra perijodu li jiġi fi tmiemu fit-30 ta' Mejju 2021, lejliet id-dħul fis-seħħ ta' Artikolu 4A tal-Kap. 69. Anke għaliex kif rajna l-istess rikorrent intavola kawża kontra l-inkwilin bis-saħħa tal-imsemmi artikolu 4A.

38. Dwar il-bidu tal-perijodu rilevanti għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji, sewwa ssottometta l-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu illi ai termini tal-Artikolu 7 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap.

319) il-perijodu rilevanti ma jistax jibda qabel it-30 ta' April, 1987. Għalhekk il-perizja mitluba mir-rikorrent għall-perijodu mill-1967 sal-1987 saret fi kwalunkwe każ inutilment.

39. Jibqa' x'jiġi deċiż jekk il-perijodu rilevanti għall-finijiet tal-mertu tal-kawża odjerna jibdiex fis-sena mill-1987, meta daħal fis-seħħ Kap. 319 jew fis-sena 1997, id-data li fiha r-rikorrent sar sid uniku tal-fond bis-saħħa tad-divizzjoni fuq imsemmija.

40. L-Avukat tal-Istat jissottometti illi qabel il-kuntratt tad-divizzjoni r-rikorrent kellu biss sehem wieħed indiviż minn sebgħa (1/7) tal-fond u għalhekk ma jistax jippretendi li d-danni pekunjarji jiġu kalkolati mis-sena 1987.

41. Fis-sentenza **Maria Gialanze' et. vs Carmen Mizzi et.** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022, il-Qorti irriteniet illi sabiex vittima ta' leżjoni ta' dritt fundamentali jista' jirreklama wkoll danni tal-predeċessur tiegħu fit-titolu li wkoll ikun issubixxa leżjoni tal-istess jedd fundamentali, jeħtieħ illi l-persuna li tkun għamlet it-talba "saret il-proprjetarja tal-fond in kwistjoni bħala eredi universali…. u għalhekk kienet daħlel fiż-żarbun legali" tal-*ante causa* tagħha u mhux li saret is-sid in forza ta' donazzjoni. Dan in omaġġ għall-prinċipju illi "……….id-dritt għal rimedju wara ksur ta' drittijiet fondamentali ma jistax jiġi trasferit …"

42. Skond l-aħħar sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali f'dan ir-rigward, huwa miżmum illi anke fejn ir-rikorrent ma kienx werriet uniku tal-fond soġġett għall-kirja protetta, meta fid-divizzjoni ta' wirt jiġi assenjat lil wieħed jew waħda mill-werrieta universali fond soġġett għall-kirja protetta, tali assenjazzjoni tinkludi "...il-jedd li seta' kellhom il-ġenituri tiegħu għall-kumpens minħabba ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom" (ara. **Dottor Martin Zammit vs Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat et.** - Qorti Kostituzzjonali - 26 ta' Mejju, 2021.

43. Għalhekk fuq l-iskorta tal-ġurisprudenza l-aktar reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali, din il-Qorti ser tqis għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji mhux biss iż-żmien li fih ir-rikorrent sar sid uniku iżda wkoll iż-żmien li l-*ante causa* tiegħu kienu sidien b'effett mill-1 ta' Mejju 1987 meta daħal fis-seħħ Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta b'mod partikolari l-ewwel skeda ta' din il-liġi sa-30 ta' Mejju 2021, id-data tad-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69.

44. Trattati u deċiżi l-eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat imiss issa li neżaminaw l-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Rizzo. Dwar l-eċċezzjoni li r-rikorrent naqas li jeżawrixxi r-rimedji ordinarji qabel ma ppreżenta l-kawża odjerna, l-Qorti tqis tali eċċezzjoni bħala infondata peress li l-intimat Rizzo naqas milli juri liema rimedju jew rimedji ordinarji kienu disponibbli fi Frar 2021 lir-rikorrent sabiex jottjeni rimedju għall-ksur tad-dritt fundamentali tiegħu. Għalhekk din l-eċċezzjoni qed tiġi respinta.

45. Illi l-intimat Rizzo iressaq l-eċċezzjoni li huwa ma għandux iwieġeb għal-lanjanza tar-rikorrent li nkiser id-dritt fundamentali tiegħu. Dan huwa minnu. Pero' huwa evidenti anke mit-talbiet attriċi li dawn huma direttament esklussivament fil-konfront tal-Avukat tal-Istat u mhux ukoll fil-konfront tal-inkwilin. L-unika raġuni li l-intimat Rizzo ġie ċitat bħala konvenuta huwa għall-integrita' tal-ġudizzju. L-eċċezzjonijiet l-oħra jirreferu għad-drittijiet u l-obbligi tal-kerrej li ma humiex parti mill-mertu tal-kawża odjerna.

46. In vista tal-fatt li r-rikorrent sofra piż sproporzjonat meta fiż-żmien rilevanti ġie mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kapitolu 69 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 kif applikabbli fiż-żmien rilevanti, huwa għandu jingħata rimedju xieraq konsistenti f'kumpens.

47. Fis-sentenza **Professur Ian Refalo nomine vs. Nicholas Ciantar et** (Rik Kost 103/2019) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju 2022 ġie riaffermat illi:

> "Il-Qorti tirrileva li llum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet isegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attur kien jirnexxilu jżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attur, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

48. Għaldaqstant skont il-linji gwida tal-QEDB sabiex jiġi ffissat kumpens pekunarju ġust għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sid, l-istima tal-kera tal-fond fis-suq miftuħ għandha titnaqqas: b'30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali; b'20% ġialadarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami; u bil-valur tal-kera mħallsa mill-inkwilin jew fin-nuqqas bil-kera perċepibbli skond il-liġi.

49. Fuq talba tar-Rikorrent il-Qorti ħatret bħala **espert tekniku lill-Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizju fis-suq tal-fond.

50. Il-Qorti applikat il-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku sabiex tiddetermina u tillikwida l-kumpens pekunjarju xieraq dovut lir-rikorrenti skont il-kriterji u linji gwida tal-QEDB u ħadet kont ukoll ta' dak li jipprovdi l-**Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16** introdott bl-Att X tal-2009 li l-kera kellha tiġi awmentata għal €185 fis-sena b'effett mis-sena 2010 u tiżdied kull tlett snin skond l-indiċi tal-għoli tal-ħajja. Fis-sena 1987 il-kera kienet ta' Lm30 fis-sena ekwivalenti għal €69.87. Mill-1 ta' Jannar 2010 l-inkwilin beda jħallas €185.00 fis-sena; mill-1 ta' Jannar 2013 beda jħallas €197.58 fis-sena; mill-1 ta' Jannar, 2016 beda jħallas €203.13 fis-sena; u mill-1 ta' Jannar, 2019 beda jħallas €210.00 fis-sena.[4]

[4] Ara l-irċevuti annessi mal-affidavit tal-intimat Rizzo

51. Il-Qorti qed tikkonsidra ċ-ċifra ta' tlett elef, disa' mija u erbgħa u għoxrin ewro u sebgħa u għoxrin ċenteċmu (€3,924.27)[5] bħala l-kera globalment perċepita fit-terminu rilevanti.

Likwidazzjoni Danni Pekunjarji.

01.05.1987 - 31.12.1987	**:**	**840.00**
01.01.1988 - 31.12.1991	**:**	**5,040.00**
01.01.1992 - 31.12.1996	**:**	**9,450.00**
01.01.1997 - 31.12.2001	**:**	**12,000.00**
01.01.2002 - 31.12.2006	**:**	**17,000.00**
01.01.2007 - 31.12.2011	**:**	**23,450.00**
01.01.2012 - 31.12.2016	**:**	**26,250.00**
01.01.2017 - 31.12.2020	**:**	**28,000.00**
01.01.2021 - 30.05.2021	**:**	**3,500.00**
Total	**:**	**125,530.00**

125,530.00 - 37,659.00 (30%) = 87,871.00 - 17,574.20 (20%) =

70,296.80 - 3,924.27 = 66,372.53 li qed jiġu arrotondati għal **€66,400.00**

[5] 69.87 x 22 + 185.00 x 3 + 197.58 x 3 + 203.12 x 3 + 210.00 x 3 = 3,924.27

52. **Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mir-ikorrent qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' sitta u sittin elf u erba' mitt ewro (€66,400).**

53. In kwantu għad-danni non-pekunjarji, in linea mal-ġurisprudenza l-aktar riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali, u wara li qieset illi r-rikorrent akkwista l-fond fl-intier tiegħu fis-sena 1997 **l-Qorti qiegħda tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' tnax-il elf ewro (€12,000).**

Spejjeż tal-kawża

54. L-intimat Avukat tal-Istat bħala r-rappreżentant tal-Istat responsabbli għall-miżura leġislattiva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ waslet għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-ikorrent, għandu jbati l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni ħlief l-ispejjeż marbuta mal-perizja teknika għall-perijodu mill-1967 sal-1986 peress li kif rajna irriżulta illi d-danni pekunjarji ġew kalkolati b'effett mis-sena 1987 'il quddiem u mhux qabel kif talab ir-rikorrent.

Decide.

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformement ma' dak hawn fuq deċiż,

1. **Tilqa'** l-ewwel talba, tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrent bl-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta senjatament artikolu numru 3 u bl-operazzjonijiet tal-Artikolu 1361Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta introdott bl-Att X tal-2009 li taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita' lill-intimat John Rizzo tal-fond 144, Triq Ħal Qormi, Marsa, ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta), b'dan illi r-rikorrent

għandu jingħata rimedju xieraq konsistenti f'danni pekunjarji u danni non-pekunjarji;

2. **Tilqa'** t-tieni talba, tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tal-leżjoni tad-dritt fundamentali kif fuq deċiż;

3. **Tilqa'** t-tielet talba, tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' sitta u sittin elf u erba' mitt ewro (€66,400) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' tnax-il elf ewro (€12,000).

4, **Tilqa'** r-raba' talba, tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrent is-somma komplessiva ta' tmienja u sebgħin elf u erba' mitt ewro (€78,400) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fuq likwidati, bl-imgħax legali millum sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat Avukat tal-Istat ħlief għall-ispejjeż peritali rilevanti għall-perijodu mis-sena 1967 sas-sena 1986 li huma a karigu tar-rikorrent.

Robert G. Mangion
Imħallef
21 ta' Frar, 2023

Lydia Ellul
Deputat Registratur