**PRIM’ AWLA TAL-QORTI ĊIVILI**
**(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)**

**IMĦALLEF**
**ONOR. ROBERT G. MANGION**

**SEDUTA TAT-22 TA’ ĠUNJU, 2023**

**Kawza fuq il-lista nru. 2K**

**Rik. Kost. 140/2020 RGM**

**Emanuel Micallef**

**v.**

**L-Avukat tal-Istat u Roderick Muscat**

**Il-Qorti:**

**1.** Rat ir-**rikors ta’ Emanuel Micallef** ipprezentat fit-23 ta’ Lulju, 2020 li permezz tiegħu talab lill-Qorti:

i) Tiddikjara li l-provvedimenti tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta flimkien mal-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 hekk

kif applikabbli għall-każ mertu tal-kawża fir-rigward tal-kirja tal-ħanut numru 5, Triq San Katald, Rabat, Malta lill-intimat Roderick Muscat jiksru d-drittijiet fundamentali tiegħu protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319);

ii) Tagħti dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa inkluż li jingħata lura l-pussess effettiv tal-ħanut u alternattivament tiddikjara li l-inkwilin ma jistax jibqa' jokkupa l-fond bis-saħħa tal-provvedimenti legali hawn impunjati;

iii) Tillikwida kumpens xieraq għall-okkupazzjoni tal-fond bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u tordna lill-intimat Avukat tal-Istast iħallas il-kumpens lir-rikorrent.

**2.** Dawn it-talbiet tresqu wara li r-rikorrent ippremetta illi huwa s-sid tal-fond ossia ħanut numru 5, Triq San Katald, Rabat, Malta; illi permezz ta' skrittura datata 24 ta' Lulju, 1992, huwa ikkonċeda b'titolu ta' kera għal żmien erba' (4) snin dan il-fond lill-intimat Roderick Muscat sabiex il-fond jintuża għal skopijiet kummerċjali versu l-kera ta' tlett elef, erba' mija u tmien ewro (€3,408) fis-sena bl-awment ta' 10% kull kull erba' snin; illi l-kirja ingħatat għal erba' snin iżda b'effett tal-Kap. 69 il-kirja baqgħet tiġġedded skond il-liġi viġenti; illi għalkemm saru emendi fil-liġi tal-kera b'effett tal-Att X tal-2009 artikolu 1531D tal-Kap. 16 jipprovdi (sub-inċiż 3) illi "Fil-każ ta' fond kummerċjali, jekk kien hemm ftehim għal zjidiet perjodiċi bejn il-partijiet, dan il-ftehim għandu jibqa' japplika mingħajr iż-żjidiet kontemplati f'dan l-artikolu"; illi l-kera hija llum €6,024.00 fis-sena; illi din il-kera hija waħda irriżorja meta komparat mal-kera li l-fond jista' jikseb fis-suq kif konfermat minn rapport tal-perit *ex parte,* l-Perit Andrea Vassallo Cesareo li ċċertifika li l-valur lokatizju tal-fond huwa ta' €16,400 fis-sena; illi l-isproporzjon huwa tant kbir li bil-mekkaniżmu previst fil-liġi r-rikorrent qatt ma ser jingħata kirja ekwa għaż-żmien li l-fond ser jibqa' f'idejn l-inkwilin; illi r-rikorrent qed jiġi

mċaħħad mit-tgawdija ta' ħwejġu mingħajr ma qiegħed jingħata kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond; illi dan jammonta għal-leżjoni tad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea peress li qed jiġi pprivat mit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu mingħajr ma jingħata kumpens.

**3.** Rat ir-**risposta tal-Avukat tal-Istat** ippreżentata fis-27 ta' Awissu 2020 li permezz tagħha ressaq l-eċċezzjoni segwenti:

- Illi r-rikorrent għandu jġib prova ċara tat-titolu tiegħu;
- Illi fil-mertu t-talbiet għandhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt;
- Illi għal dak li għandu x'jaqsam l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni dan mhux applikabbli għall-Kap. 69, liġi li daħlet fis-seħħ fis-sena 1931, minħabba dak provdut fl-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni;
- Illi Artikolu 37 ma hux proponibbli peress li japplika biss meta hemm teħid forzuż tal-proprjeta';
- Illi l-kirja attwali ta' €6,024 turi li r-rikorrent ma tilifx għal kollox il-jeddijiet tiegħu, għaliex dan l-ammont mhux ammont żgħir jew negliġibbli;
- Illi skond Artikolu 1531I tal-Kap. 16 il-kirja mertu tal-kawża għandha tintemm fis-sena 2028;
- Illi rigward l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, skond il-proviso tal-istess l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skond l-interess ġenerali;
- Illi skond il-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;

- Illi l-iskop tal-liġi li qed jilmenta r-rikorrent minnha huwa sabiex jiġu protetti fondi kummerċjali u tippreżerva l-vijabbilta' ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, tipproteġi l-impieg tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, tivvantaġġja l-konsumatur u tipprovdi stabbilita' fis-servizz lill-pubbliku;
- Illi dwar l-ammont ta' kera l-Avukat tal-Istat jisħaq illi dan ġie impost mir-rikorrent fis-sena 1992 bi qbil mal-inkwilin u mhux mal-Istat u li kien ir-rikorrent innifsu li stabbilixxa l-ammont ta' kera u l-kundizzjonijiet marbutin magħha inkluż iż-żidiet perjodiċi iffissati mir-rikorrent stess bl-ebda ndħil tal-Istat;
- Illi skond artikolu 1531D (3) tal-Kap. 16, jekk il-partijiet ftehemu żidiet perjodiċi, il-ftehim tagħhom għandu japplika u mhux iż-żidiet mposti mil-liġi b'dan illi il-liġi mpunjata tagħti każ tal-ftehim ta' bejn is-sid u l-inkwilin u ma timponix fuqhom;
- Illi skond Artikolu 1531I tal-Kap 16 il-kirja mertu tal-kawża ser tibqa' protetta sal-2028 li ma fadalx wisq biex jiskadi u li l-manutenzjoni tal-fond qed jieħu ħsiebha l-inkwilin u mhux ir-rikorrent; għalhekk ma hemmx nuqqas ta' proporzjonalita';
- Illi rigward il-kumpens mitlub, il-kera preżenti hija waħda raġonevoli filwaqt li jirriżulta illi r-rikorrent ħalla ħafna snin jgħaddu qabel fetaħ dawn il-proċeduri li jitfa dubju serju dwar kemm effettivamenbt ir-rikorrent ħassu aggravat. Dan skond l-Avukat tal-Istat għandu jittieħed in konsiderazzjoni jekk il-Qorti tilqa' t-talba għal kumpens;

**4.** Rat ir-**risposta tal-intimat Roderick Muscat** ippreżentata fis-7 ta' Ottubru, 2020 li permezz tagħha qed jopponi għat-talbiet tar-rikorrent għall-istess raġunijiet imressqa mill-Avukat tal-Istat oltre l-eċċezzjoni li ma hux il-leġittimu kontradittur u l-eċċezzjoni li r-rapport tal-perit *ex parte* il-Perit Andrea Vassallo Cesareo mhux korrett peress li jagħmel stima fuq fond ta' 40 metru kwadru mentri l-fond

de quo huwa ta' 15-il metru kwadru u li għalhekk bi proporzjon il-kera attwalment mħallsa mill-inkwilin tekwivali l-istima tal-valur lokatizzju mogħtija mill-perit *ex parte.*

**5.** Rat il-provi mressqa mill-partijiet.

**6.** Rat ir-rapport tal-perit tekniku il-Perit Mario Axisa ppreżentat fl-20 ta' Ottubru 2021 u maħluf fl-1 ta' Diċembru, 2021.

**7.** Rat ir-risposti tal-Perit Tekniku għad-domandi in eskussjoni magħmula mill-intimat Muscat.[1]

**8.** Semgħat l-eskussjoni ulterjuri *viva voce* tal-Perit Tekniku magħmula mill-avukat tal-intimat Muscat waqt is-seduta tal-1 ta' Frar 2023.

**9.** Rat in-nota' ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent tat-30 ta' Marzu, 2023, in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat tal-21 ta' April, 2023 u n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat Roderick Muscat tal-4 ta' Mejju, 2023.

**10.** Rat li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

**L-Azzjoni tar-Rikorrent.**

**11.** Permezz tal-kawża odjerna r-rikorrent qed jadixxi lill-qorti ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali sabiex tiddikjara li ġew miksura l-jeddijiet fundamentali tiegħu qua sid ta' fond mikri bħala ħanut. L-azzjoni hija msejsa fuq il-premessa u pretensjoni illi dan il-ksur tal-jedd fundamentali ġej minn liġi li qed iżżomm il-kera tal-ħanut proprjeta' tiegħu baxx ħafna meta komparat mal-valur lokatizju fis-suq liberu

[1] Fol. 111 et. seq. tal-proċess

tal-ħanut in meritu, kif ukoll li ma jistax jieħu lura l-pussess tal-proprjeta’ tiegħu. Mod ieħor, qed jilmenta li bil-liġi impunjata ġiet forzata fuqu kirja b’kera baxx meta komparat ma’ kemm jista’ jġib kera fis-suq liberu.

**Eċċezzjonijiet tal-Konvenuti**.

**12.** Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat jilqa’ billi jgħid illi l-attur għandu jġib prova ċara li huwa għandu titolu fuq il-ħanut mertu tal-kawża. Fin-nota ta’ sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat iddikjara illi r-rikorrent ressaq provi sodisfaċenti dwar it-titolu tiegħu sew permezz tal-kuntratt ta’ akkwist tat-8 ta’ Novembru, 1988 kif ukoll bil-kopja tal-kuntratt tal-kera tal-24 ta’ Lulju, 1992 u għalhekk m’għadux jinsisti dwar din l-eċċezzjoni.

**13.** Il-konvenut Roderick Muscat eċċepixxa preliminarjament illi ma hux il-leġittimu kontradittur. Din l-eċċezzjoni ma hiex fondata. Hija ġurisprudenza kostanti illi f’kawżi ta’ din in-natura l-inkwilin għandu jkun parti fil-kawża mhux għaliex irid jirrisponi għall-allegazzjoni ta’ ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrent; iżda għaliex jekk il-Qorti ssib li t-talbiet tar-rikorrent huma fondati ir-rimedji li tista’ tordna jafu jolqtu jeddijiet tal-inkwilin.

**14.** In sostenn il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Abela vs. L-Onor. Prim Ministru et** deċiża fis-7 ta’ Diċembru 1990:

“F’kawżi ta’ natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontradditturi ta’ dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma, direttament jew indirittament, responsabbli għall-

kummissjoni jew omissjoni ta' xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li ghall-omissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni tal-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta' dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala' fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja

**15. Issib għalhekk illi l-eċċezzjoni tal-intimat Muscat li ma hux leġittimu kontradittur fil-kawża odjerna bħala infondata u għalhekk qed tiġi respinta.**

**16.** Fil-mertu l-Avukat tal-Istat jibda billi jgħid illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

**17.** Il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkonsidra t-talbiet tar-rikorrent imsejsa fuq Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

**Il-Liġi Impunjata.**

**Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69):**

**18. Artikolu 3.**

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-użujew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijietġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord.

**19. Artikolu 12.**

Jekk il-fond ikun ħanut, sid il-kera ma jistax jieħu lura l-pussess tiegħu fiż-żmien li din l-Ordinanza tkun isseħħ, ħlief fil-każ imsemmi fl-artikolu 9(a) jew jekk il-fond ikun tal-Gvern jew amministrat minnu jew ikun xort'oħra meħtieġ mill-Gvern għal skop ta' utilità pubblika

**Kodiċi Ċivili - Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta**.

**20. Artikolu 1531B**.

Għal kirja 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 mill-1 ta' Jannar, 2010 għandhom japplikaw l-artikoli 1531Ċ, 1531D, 1531E, 1531H, 1531I, 1531J u 1531Kenjatament

**21. Artikolu 1531D**.

(1) Il-kera ta' fond kummerċjali, fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq wara l-1 ta' Jannar, 2010 jew ta' ftehim bil-miktub li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 dwar kirja li tkun għadha fil-perjodu oriġinali tagħha fl-1 ta' Jannar, 2010, għandu mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar,.2010,jiġi miżjud b'rata fissa ta' ħmistax fil-mija fuq il-kera attwali u jibqa' jiġi miżjud mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1ta' Jannar ta' kull sena bi ħmistax fil-mija fuq l-aħħar kera bejn l-1ta' Jannar, 2010 u l-31 ta' Diċembru, 2013.

(2) Il-kera mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta'Jannar, 2014, għandu jiġi stabbilit bi qbil bejn il-partijiet. Fin-nuqqas ta' qbil, għandu jittieħed bħala gwida għall-kera l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjetà kif jista jiġi stabbilit b'regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni u fin-nuqqas ta'

regolamenti, il-kera għandu mill-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2014, jogħla b'ħamsa fil-mija fis-sena sad-dħul fis-seħħ tal-imsemmija regolamenti.

(3) Fil-każ ta' fond kummerċjali, jekk kien hemm ftehim għal żjidiet perjodiċi bejn il-partijiet, dan il-ftehim għandu jibqa' japplika mingħajr iż-żjidiet kontemplati f'dan il-artikolu:

Iżda, barra mill-każijiet fejn iż-żjieda fil-kera jkun sar bi qbil, fejn tiġi applikata ż-żjieda kif proposta hawn qabel għal fondi kummerċjali, l-inkwilin jista' permezz ta' ittra uffiċjali mibgħuta lil sid il-kera jew lil wieħed minn sidien il-kera, jittermina l-kirja billi jagħti pre-avviż ta' tliet xhur u dan ukoll jekk il-kirja tkun għal żmien definit.

**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**.

**22.** Safejn it-talbiet tar-rikorrenti huma msejsa fuq Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat li dan l-artikolu ma hux applikabbli għall-fattispecie tal-każ odjern huma fondati. Peress li Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-seħħ qabel is-sena 1962 huwa eżenti b'effett tal-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni.

**23.** Kif ġie ritenut fis-sentenza **Charls Bonello v. Il-Kummissarju tal-Pulizija** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020:

"Għalkemm hu minnu li l-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, pero' ma kellhomx l-effetti li jissemmew fil-paragrafi (a) sa (d) tal-art. 47 (9) tal-Kostituzzjoni". [2]

---

[2] Ara wkoll sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali **Anthony Debono v. Avukat Ġenerali et**. mogħtija fit-8 ta' Ottubru, 2020; **Michael Farrugia et. v. Avukat Ġenerali** mogħtija fis-6 ta' Ottubru, 2020 u **Anthony Muscat pro et noe. V. Elizabeth Farrugia et.** mogħtija fis-26 ta' Mejju, 2021.

**24. Għaldaqstant it-talbiet tar-rikorrent in kwantu msejsa fuq Artikolu 37 qed jiġu respinti.**

**25. Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** 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."

**26.** Ir-rikorrent isostni illi Kapitolu 69 u l-Kapitolu 16 iċaħħduh mid-dritt għat-tgawdija tal-possedimenti tiegħu kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Min-naħa l-oħra l-intimat Avukat tal-Istat, jeċċepixxi li l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-liġijiet 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. Jeċċepixxi wkoll illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur ma' għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli.

**27.** L-Avukat tal-Istat jgħid illi għalkemm ir-rikorrent jilmenta dwar l-ammont ta' kera u l-kundizzjonijiet tal-kirja, dawn kienu imposti mir-rikorrent stess fis-sena 1992 bi qbil mal-inkwilin u mhux imposti mill-Istat.

**28.** 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, u għalhekk il-każ odjern għandu jiġi ikkunsidrat taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll.

**29.** Sabiex l-indħil tal-Istat ma jkunx leżiv tad-dritt fundamentali protett b'dak l-artikolu, jeħtieġ 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).***"[3]

**30.** Rigward **Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll** intqal ukoll mill-Qorti Ewropea illi:

*"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)."*[4]

**31. B'riassunt jingħad illi artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli:**

---

[3] **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.

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

**L-ewwel regola** tistabilixxi d-dritt li kull persuna (kemm fiżika u kif ukoll morali) 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. (**Catherine Cauchi vs l-Avukat Ġenerali et**. - Prim' Awla 14 ta' Jannar 2021).

**Miżura f'Qafas Legali**.

**32.** Il-leżjoni tad-dritt fundamentali allegat mir-rikorrent huwa riżultat ta' miżura naxxenti minn liġi u għalhekk minn qafas legali. M'hemmx kuntrast illi dak lamentat mir-rikorrent huwa riżultat tal-applikazzjoni u implimentazzjoni ta' disposizzjonijiet statutorji senjatament **Artikoli 3 u 4 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll Att X tal-2009**. Jekk għandux raġun dwar l-ilment tiegħu hija kwistjoni oħra li ser tiġi tratata aktar 'isfel. Isegwi għalhekk illi l-ewwel element tal-legalita' huwa sodisfatt.

**L-Għan Wara l-Liġi Impunjata - L-Interess Ġenerali.**

**33.** Dwar it-tieni element rigwardanti l-għan wara l-liġi impunjata, sabiex tgħaddi t-test jeħtieġ jiġi muri sodisfaċentment illi tali miżura leġislativa kienet fl-interess ġenerali. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat jisħaq illi l-iskop tal-liġi li minnha qed jilmentaw ir-rikorrenti huwa sabiex jiġu protetti fondi kummerċjali sabiex tippreserva l-vijabbilta' ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali,

tipproteġi l-impjieg tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, tivvantaġja l-konsumatur u tipprovdi stabbilita' fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-intrapriżio.

**34.** Dwar l-interess ġenerali l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ **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 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.”*

**35.** Tenut kont li l-immobbli mertu tal-kawża huwa fond kummerċjali u mhux dar residenzjali, jeħtieġ jiġi eżaminat jekk il-liġi mpunjata li tati kenn lill-inkwilin ta’ ħanut tissodisfax il-kriterju ta’ għan leġittimu fl-interess ġenerali.

**36.** Filwaqt li mhux kontestat li meta ġiet promulgata l-liġi attakkata iċ-ċirkostanzi ekonomiċi ta’ pajjiżna kienu tali illi fl-interess ġenerali il-liġi tagħti protezzjoni mhux biss lill-inkwilini ta’ djar residenzjali iżda wkoll lill-inkwlini ta’ ħwienet sabiex ma jispiċċawx ifallu, meta bit-trapass taż-żmien is-sitwazzjoni ekonomika tjiebet u l-liġi baqgħet tati l-istess protezzjoni lill-inkwilini ta’ fondi kummerċjali daqs li kieku s-sitwazzjoni ekonomika ta’ pajjiżna baqgħet ma tjibitx, beda jonqos f’dik il-liġi l-għan leġittimu fl-interess ġenerali.

**37.** Sabiex liġi ma tippekkax kontra l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jeħtieġ li l-iskop leġittimu fl-interess ġenerali ma jkunx eżistenti biss mal-promulgazzjoni tagħha iżda jrid jipperdura sakemm tibqa’ in vigore. Jekk maż-żmien il-benefiċju fl-interess ġenerali ta’ liġi bħal dik jonqos u jisfuma, allura tonqos u tisfuma il-kwalifika ta’ liġi fl-interess ġenerali u f’dak il-mument jiskatta fuq l-Istat l-obbliu illi jintervjeni b’emendi leġislativi.

**38.** Opportun referenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijet **Louis Apap Bologna vs Avukat Generali et,** tad-29 ta’ Marzu 2019, li wkoll kienet tirrigwarda kirja kummerċjali regolata mill-Kap. 69:

“Ghalkemm fir-rikors tal-appell tieghu l-intimat Avukat Generali accenna tant, b’mod pjuttost xejn car, ghall-ghan legittimu tal-Istat, dan ma kienx irrizulta quddiem l-ewwel Qorti. Dan l-ghan ma setax

jissussisti fejn il-kera tkun tant baxxa, aktar u aktar f'kaz li kien jirrigwarda kirja kummercjali. Lanqas ma kien argument validu tal-intimat Avukat Generali li l-protezzjoni tal-kirja kummercjali in kwistjoni kienet ser tieqaf fl-2028 ghaliex dan kien ifisser li l-inkwilin kien baqghalu ghaxar snin ohra fil-hanut b'kera ta' €742.81 fis-sena. Fuq l-istess konsiderazzjoni l-Qorti Ewropea fis-sentenza taghha fl-ismijiet **Zammit & Attard Cassar v. Malta** kienet iddecidiet li wkoll hemm vjolazzjoni fil-kaz ta' hanut li l-kirja kellha tintemm fl-2028. "

**39.** Kif ġie ritenut mill-Qorti Ewropea "*rent regulation to preserve the economic viability of commercial enterprises in the interest of both those enterprises and the consumer, was also in the general interest*" (**Zammit and Attard Cassar v. Malta** (Appl. Nru 1046/2012) deċiża fit-30 ta' Lulju 2015).

**40.** Huwa fatt illi aktar ma s-sitwazzjoni ekonomika ta' pajjiż titjieb aktar jonqos f'liġi bħal dik in eżami l-interess ġenerali. Fl-istess ħin pero' xorta waħda il-liġijiet impunjati kienu u għad għandhom il-mira tagħhom l-interess ġenerali, għalkemm ridott meta komparat ma' kirjiet ta' djar residenzjali.

**L-Allegat Piż Sproporzjonat fuq Sid il-Kera**.

**41.** L-intimat Avukat tal-Istat jisħaq illi r-rikorrent ma kienx qed iġgarrab piż eċċessiv peress illi skond Artikolu 1531D il-kirja dovuta kellha fis-sena 2010 tiżdied bi 15% fis-sena għal tlett snin konsekutivi u b'effett mill-1 ta' Jannar 2014 kellha tiżdied bir-rata ta' ħamsa fil-mija (5%) fis-sena filwaqt li Artikolu 1531I tal-Kodiċi Ċivili kien jipprovdi għar-ripreża tal-fond fis-sena 2028. Jgħid illi skond l-istess rikorrent kien minħabba l-mod kif ġie abbozzat il-kuntratt ta' kera de quo li ma kienx ibbenefika miż-żidiet provduti minn Artikolu 1531D (1) u (2).

**42.** Jeħtieġ għalhekk li neżaminaw il-kuntratt ta' kera ta' dan il-ħanut u x'impatt fuqu kien hemm b'effet tal-introduzzjoni ta' Artikolu 1531D bis-saħħa tal-Att X tal-2009 ċitat supra.

**43.** B'mod partikolari jeħtieġ li l-Qorti tiddelibera dwar jekk verament l-allegazzjoni tar-rikorrent li l-liġi qed timponi fuqu kera sfurzata b'kera baxx hiex allegazzjoni fondata. Dan għaliex kollox iħoll u jorbot jekk ir-rikorrent irnexxilux jipprova li għandu 'victim status' fit-termini tal-Konvenzjoni. Jekk ma jirriżultax 'victim status' marbut mal-ewwel talba fejn qed jintalab dikjarazzjoni ta' leżjoni tal-jedd fundamentali; ma jkun ġie leż l-ebda jedd konvenzjonali.

**44.** Il-fond kien inkera mir-rikorrent lill-intimat Muscat fl-24 ta' Lulju 1992 bil-kera ta' €3,408.00 fis-sena. Jgħid ir-rikorrent fil-premessi illi l-kirja llum żdiedet għal €6,024 fis-sena bis-saħħa tal-kuntratt li kien jistipula illi kull erba' snin il-kera tgħola b'10%. Ir-rikorrent jgħid li dan l-ammont huwa kera forzat fuqu bil-liġi impunjata u li huwa ferm 'il bogħod mill-valur lokatizju ta' €16,400.00 fis-sena li l-perit minnu inkarigat iċċertifika fis-sena 2020.

**45.** Fir-relazzjoni teknika tiegħu il-Perit Tekniku Mario Axisa irrelata illi fis-sena 2020 il-valur lokatizju tal-ħanut de quo kien ta' €12,960.00 fis-sena.

**46.** Naraw issa l-artikoli tal-liġi li minnhom qed jilmenta r-rikorrent u x'effett kellhom fuq il-kuntratt tal-kera mertu tal-kawża odjerna.

**47.** Bis-saħħa tal-**Att V tas-sena 2009** ġie introdott **Artikolu 1531D għall-Kodiċi Ċivili** li llum[5] jaqra kif ġej:

> 1) Il-kera ta' fond kummerċjali, fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq wara l-1 ta' Jannar, 2010 jew ta' ftehim bil-

[5] Wara l-emendi għal dan l-artikolu bl-Att XXIV tal-2021;

miktub li jkun sar qabel l-1 ta’ Ġunju, 1995 dwar kirja li tkun għadha fil-perjodu oriġinali tagħha fl-1 ta’ Jannar, 2010, għandu mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta’ Jannar, 2010, jiġi miżjud b’rata fissa ta’ ħmistax fil-mija fuq il-kera attwali u jibqa’ jiġi miżjud mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta’ Jannar ta’ kull sena bi ħmistax fil-mija fuq l-aħħar kera bejn l-1ta’ Jannar, 2010 u l-31 ta’ Diċembru, 2013. (sottolinear tal-qorti).

2) Il-kera mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta’Jannar, 2014, ……….il-kera għandu mill-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta’ Jannar, 2014, jogħla b’ħamsa fil-mija fis-sena sad-dħul fis-seħħ tal-imsemmija regolamenti.

**48.** Ir-rikorrent qed isejjes il-kawża minnu promossa fuq il-premessa illi huwa kera l-ħanut tiegħu ġewwa r-Rabat permezz ta’ kuntratt tal-24 ta’ Lulju, 1992 għal erba’ snin snin b’effett mit-13 ta’ Awissu, 1992, bil-kera ta’ €3,408.00 fis-sena. Jgħid li għalkemm il-ftehim tal-kera kien għal erba’ snin, l-inkwilin baqa’ fil-fond b’effett tal-liġi impunjata. Jgħid illi peress li fil-kuntratt ta’ kera ftehmu li wara erba’ snin il-kirja tgħola b’10% u tibqa’ hekk tgħola kull erba’ snin, huwa ma setax jibbenefika miż-żidiet li ġew introdotti fuq kirjiet ta’ qabel l-1 ta’ Ġunju,1995, (ie. 15% zieda kull sena għas-snin 2010 – 2013, u għaż-żieda ta’ 5% fis-sena mis-sena 2014 ‘il quddiem) u dan b’effett tas-**sub inċiż 3 tal-Artikolu 1531D tal-Kap. 16** li jipprovdi illi:

(3) Fil-każ ta’ fond kummerċjali, jekk kien hemm ftehim għal żjidiet perjodiċi bejn il-partijiet, dan il-ftehim għandu jibqa’ japplika mingħajr iż-żjidiet kontemplati f’dan il-artikolu.

**49.** Skond ir-rikorrent minħabba s-sub inċiż 3 appena ċitat, huwa ma setax jibbenefika miż-żiedet fil-kera kontemplati fis-sub inċiż 1 u 2 tal-Artikolu 1531D.

**50.** Dan ifisser illi fil-verita’ ir-rikorrent ma hux qed jilmenta mis-sub inċiz wieħed u mis-sub inċiż tnejn tal-Artikolu 1531D kif solitament isir

f'kawżi ta' din ix-xorta; iżda mis-**sub inċiż 3** li kif rajna jipprovdi illi fil-każ ta' fond kummerċjali, jekk kien hemm ftehim għal żjidiet perjodiċi bejn il-partijiet, dan il-ftehim għandu jibqa' japplika mingħajr iż-żjidiet kontemplati f'dan il-artikolu. Tant hu hekk illi fir-raba' premessa tar-rikors promotur is-sub inċiż 3 huwa riprodott testwalment.

**51.** Meta daħal għall-kuntratt ta' kera kien jaf ir-rikorrent li bil-liġi viġenti fis-sena 1993 ma setax jitlob għall-iżgombru wara l-iskadenza tat-terminu miftiehem ta' erba' snin. Din il-Qorti tosserva pero' li l-partijiet fuq l-iskrittura ta' lokazzjoni ma ftehmux espressament illi l-kirja kellha tiġġedded kull erba' snin għal xi perijodu massimu. Dan ma jgħiduhx. Li jingħad biss huwa illi wara l-iskadenza tat-terminu pattwit ta' erba' snin il-kera tiżdied b'10% kull erba' snin. Jidher illi s-sid u l-inkwilin ħadu in konsiderazzjoni illi b'effett tal-Kap. 16, mal-iskadenza tat-terminu miftiehem ta' erba' snin, is-sid ma setax jitlob lill-inkwilin jiżgombra mill-ħanut.

**52.** Il-Qorti għandha dubji serji kemm dik il-klawsola ta' awment ta' kera wara l-iskadenza tal-perijodu oriġinali ta' kera kienet konformi mal-liġi. Hawnhekk mhux il-forum idoneu għad-determinazzjoni ta' dan l-aspett tal-kuntratt, anke għaliex ħadd mill-partijiet ma ressaq xi sottomissjoni fir-rigward. Għall-finijiet ta' din il-kawża l-Qorti tirreferi għall-**artikolu 3** tal-**Kap. 69** li 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 kondizzjonijietġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord."

Kif ukoll għall-**artikolu 15 tal-Kap. 69** applikabbli fis-sena 1992, l-annu li fih ġie ffirmat il-kuntratt ta' kera de quo, li jipprovdi illi il-pattijiet li jorbtu lill-kerrej għal kondizzjonijiet li huma ferm anqas vantaġġjużi

minn dawk mogħtija fl-Ordinanza, għandhom jitqiesu nulli u mingħajr effett.

**53.** Jibqa' l-fatt illi r-rikorrent u l-intimat Muscat ftehmu li l-kera tgħola 10% kull erba' snin sussegwenti wara l-iskadenza tal-erba' snin mifthema, pero' tali klawsola ma għandiex tinfthiem li l-partijiet kienu qed jifthemu kirja għal perijodu indefinit. In tema legali ssir referenza għas-sentenza **Emanuel Santillo et. v. Nazzareno Axisa** mogħtija mill-Qorti ta'l-Appell (sede Superjuri) fl-24 ta'Frar 2012 fejn dwar klawsola simili ġie deċiż kif isegwi:

> "Kwindi, dik il-klawsola ma tistax tinftiehem li l-kirja tiggedded awtomatikament ghal zmien indefinit a xelta ta' l-inkwilin u kemm irid hu; irid ikun hemm zmien miftiehem. Halli gheluq iz-zmien miftiehem tidhol topera xi ligi partikolari, pero' terminu irid ikun stabbilit. Jekk il-hsieb tal-partijiet kien li l-kirja tiggedded awtomatikament ghal zmien indefinit a xelta ta' l-inkwilin, allura il-patt relattiv ghandu jitqies null ghax kontra l-ligi." (ara wkoll Qorti tal-Appell inferjuri - **Maria Dolores Bacic et. v. Reno Store Company Ltd** - 29 ta' Ottubru, 2014).

**54.** M'għandux ikun hemm dubju illi mal-iskadenza tal-ewwel erba' snin l-inkwilin Muscat baqa' jokkupa l-ħanut b'effett tal-**Artikolu 12 tal-Kap. 69** li jipprovdi illi: "Jekk il-fond ikun ħanut, sid il-kera ma jistax jieħu lura l-pussess tiegħu fiż-żmien li din l-Ordinanza tkun isseħħ, ħlief fil-każ imsemmi fl-artikolu 9(a) jew jekk il-fond ikun tal-Gvern jewamministrat minnu jew ikun xort'oħra meħtieġ mill-Gvern għalskop ta' utilità pubblika."

**55.** Fit-tielet premessa r-rikorrent jgħid "Illi din il-kirja ingħata għall-erba' (4) snin, izda b'effett tad-disposizzjonijiet tal-Kaptiolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta dina l-kirja baqgħet tiġi mġedda ex-lege". Sew qed jgħid ir-rikorrent li wara l-iskadenza tal-ewwel erba' snin, it-terminu oriġinali tal-kera, l-inkwilin baqa' jgawdi l-kirja mhux bis-saħħa tal-kuntratt iżda bis-saħħa tal-liġi.

**56.** Ġie wkoll stipulat fil-kuntratt ta' kera illi kull benefikat li l-inkwilin jagħmel fil-ħanut jibqa' a favur is-sid mingħajr l-ebda jedd ta' kumpens lill-inkwilin. Dwar manutenzjoni ir-rikorrent u l-inkwilin ftehmu illi sew il-manutenzjoni ordinarja kif ukoll il-manutenzjoni straordinajra huma a karigu tal-inkwilin. Ir-rikorrent rabat ukoll lill-inkwilin illi jekk dan ta' l-aħħar jiġi sabiex jivvaka mill-ħanut huwa kellu jagħti lir-rikorrent pre-avviż ta' mhux anqas minn tlett xhur.

**57.** **Fil-verita' ir-rikorrent mhux qed jilmenta mill-awment li l-liġi provdit permezz tal-Att X tal-2009 iżda bil-fatt li skontu ma setax jibbenefika minn tali żidiet.** Jilmenta mill-fatt illi huwa intrabat bonarjament mal-inkwilin li l-kera tiżdied bir-rata ta' 10% kull erba' snin wara l-iskadenza tat-terminu oriġinali tal-kirja.

**58.** Għall-finijiet tal-konsiderazzjoni jekk il-jedd konvenzjonali ta' sid il-kera li jgawdi l-possedimenti tiegħu hux qed jiġi leż, il-Qorti sejra l-ewwel tieħu in konsiderazzjoni il-kera perċepibbli mir-rikorrent ai termini ta' Artikolu 1531D (1) u (2) tal-Kap. 16 mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni iż-żidiet ai termini ta' klawsola kontrattwa għar-raġuni fuq mogħtija. Il-Qorti imbagħad ser tieħu in konsiderazzjoni il-kera li effettivament daħħal ir-rikorrent għall-finijiet ta' eżerċizzju komparattiv bejn dak li kien intitolat għalih skond il-liġi u dak li effettivament irċeva mingħand l-inkwilin.

**59.** **Jekk wieħed kellu jagħmel kalkolu ta' kemm kien jirċevi kera r-rikorrent fiż-żmien rilevanti mingħajr ma jittieħed kont tal-klawsola ta' żieda ta' 10% kull erba' snin, filwaqt li jiġi applikat l-awment provdut bl-Artikolu 1531D b'effett mis-sena 2010 insibu kif ġej:**

24/07/1996 - 23/07/2010 : 47,712.00

| | | | |
|---|---|---|---|
| 24/07/2010 - 23/07/2011 | : | | 3,919.20 |
| 24/07/2011 - 23/07/2012 | : | | 4,507.08 |
| 24/07/2012 - 23/07/2013 | : | | 5,183.14 |
| 24/07/2013 - 23/07/2014 | : | | 5,960.61 |
| 24/07/2014 - 23/07/2015 | : | | 6,258.64 |
| 24/07/2015 - 23/07/2016 | : | | 6,571.57 |
| 24/07/2016 - 23/07/2017 | : | | 6,900.15 |
| 24/07/2017 - 23/07/2018 | : | | 7,245.16 |
| 24/07/2018 - 23/07/2019 | : | | 7,607.42 |
| 24/07/2019 - 23/07/2020 | : | | 7,987.79 |
| **Total :** | **:** | | **€109,852.76** |

**60. Il-kera li r-rikorrent effettivament irċeva mingħand l-inkwilin għall-perijodu 1996 - 2020 b'żieda ta' 10% kull erba' snin:**

| | | |
|---|---|---|
| 24/07/1996 - 23/07/2000 | : | 14,995.20 |
| 24/07/2000 - 23/07/2004 | : | 16,494.72 |
| 24/07/2004 - 23/07/2008 | : | 18,144.19 |
| 24/07/2008 - 23/07/2012 | : | 19,958.62 |
| 24/07/2012 - 23/07/2016 | : | 21,954.48 |
| 24/07/2016 - 23/07/2020 | : | 24,149.93 |
| **Total** | **:** | **€115,697.14** |

**61. Stima tal-Valur Lokatizzju mill-Perit Tekniku:**[6]

**1996 - 1999 : 13,440.00**

[6] Fol. 84 tal-proċess

| | | |
|---|---|---|
| **2000 - 2003** | **:** | **17,280.00** |
| **2004 - 2007** | **:** | **26,400.00** |
| **2008 - 2011** | **:** | **29,760.00** |
| **2012 - 2015** | **:** | **29,280.00** |
| **2016 - 2019** | **:** | **37,440.00** |
| **2020** | **:** | **12,960.00** |
| **Total** | **:** | **€166,560.00** |

**62. Minn dan l-eżerċizzju komparattiv jirriżulta illi fil-perijodu rilevanti r-rikorrent irċeva kera mingħand l-intimat Roderick Muscat ammontanti globalment għal €115,697.14 filwaqt li skond stima tal-Perit Tekniku għall-istess perijodu il-valur loktaizju kien globalment ilaħħaq is-somma ta' €166,560.00.**

**63.** Il-Qorti ma hiex konvinta illi dħul attwali ta' kera fl-ammont ta' €115,697.14, meta l-istima tal-perit tekniku fuq l-istess perijodu hija ta' €166,560.00, tammonta għal sproporzjon tant qawwi li jissarraf f'leżjoni tal-jedd konvenzjonali tar-rikorrent qua sid. Ibda biex ir-rikorrent ma ġab l-ebda prova illi kien jirnexxilu jikri il-ħanut għall-perijodu kollu rilevanti bl-istima la li ta l-Perit Tekniku u wisq anqas bl-istima li ta l-perit ex parte.

**64. Jekk nieħdu l-formula ta' kejl stabbilita f'Cauchi v. Malta fejn għall-finijiet ta' kejl ta' danni pekunjarji huwa llum aċċettat bħala**

**ġurisprudenza assodata li l-ammont tal-istima jitnaqqas b'ammont ekwivalenti għal 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza inerenti fil-materja ta' kiri, ifisser illi l-istima globali ta' €165,560.00 tal-perit tekniku tinżel għal €132,448.00 mentri r-rikorrent irċeva effettivament f'idejh is-somma ta' €115,697.00, differenza ta' anqas minn €17,000 li fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ ma jissarrafx f'leżjoni ta' dritt fundamentali.ċ**

**65. Fil-fehma tal-Qorti r-rikorrent ma rnexxilux jipprova illi bejn il-kera perċepita effettivament f'idejh u l-istima tal-perit tekniku nieqes l-*allowance* għall-inċertezza, hemm xi sproporzjon li jilledilu l-jedd konvenzjonali tiegħu għat-tgawdija tal-possediment tiegħu.**

**66. Għalhekk qed tiddeċiedi li r-rikorrent ma rnexxilux jipprova li sofra leżjoni tad-dritt fundamentali tiegħu qua sid il-ħanut mertu tal-kawża u konsegwentement it-talbiet tiegħu qed jiġu respinti.**

__Decide__.

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi,

1. **Tiċħad** l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

2. **Tilqa'** t-tieni, it-tielet, u s-seba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tiddikjara illi Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma hux applikabbli għall-mertu tal-kawża odjerna.

3. **Tiċħad** l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Roderick Muscat in kwantu eċċepixxa li ma hux il-leġittimu kontradittur.

4. **Tilqa'** s-seba' u t-tnax-il eċċezzjoni tal-intimat Roderick Muscat;

5. **Tilqa’** t-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat fejn eċċepixxa li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

6. **Tiċħad** it-talbiet tar-rikorrent.

**Bl-ispejjeż** kontra r-rikorrent.

**Moqrija.**

**Robert G. Mangion**

**Imħallef**

22 ta’ Ġunju, 2023

**Lydia Ellul**

**Deputat Reġistratur**