PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

28 TA' SETTEMBRU, 2023

Kawża Numru:7K

Rik. Kost. 490/2022 RGM

Philip Mizzi u martu Carmen Mizzi

vs.

Avukat tal-Istat

Emanuel Coleiro u martu Maria Coleiro

Il-Qorti:

1. Rat ir-**rikors kostituzzjonali tal-atturi Philip Mizzi u martu Carmen Mizzi** ppreżentat fid-19 ta' Settembru, 2022 li permezz tiegħu talbu 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-intimati konjugi Coleiro ghall-fond numru wiehed u hamsin (51) Misrah Muxi Haz-Zebbug Malta bl-arja tieghu, 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 tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandu jinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkuz u b'mod partikolari l-izgumbrament tal-intimati konjugi Vassallo mill-fond de quo.

   (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 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."

2. Dawn it-talbiet l-atturi resquhom wara li ppremettew li huma s=-sidien tal-fond imsemmi; li ilu mikri sa minn qabel is-sena 1950 lill-antenati tal-konvenuti Coleiro; li fil-jum li ġiet ippreżentata l-kawża l-kera pagabbli skond il-liġi kienet ta' €197.58 fis-sena; illi l-fond ma hux dekontrollat; illi Kap. 69, l-Att X tal-2009 u l-Artikolu

1531C tal-Kap. 16 kienu qed jilledu d-drittijiet fundamentali tal-atturi qua sidien tal-fond imsemmi kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u bl-Artikolu 6 tal-istess konvenzjoni.

3. Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fl-14 ta' Novembru, 2022 li permezz tagħha għar-raġunijiet hemm mogħtija, qed jopponi għat-talbiet tal-atturi.

4. Rat ir-risposta tal-konvenuti Coleiro ppreżentata fil-21 ta' Novembru, 2022 li permezz tagħha, għar-raġunijiet hemm mogħtija, qed jopponu għat-talbiet attriċi.

5. Rat ir-rapport tal-perit tekniku l-Perit Marie Louise Caruana Galea ppreżentat fl-20 ta' Jannar, 2023 u maħluf fil-25 ta' Jannar, 2023. Semgħat l-eskussjoni tal-perit tekniku fis-seduta tat-22 ta' Marzu, 2023.

6. Rat il-provi kollha li tressqu mill-partijiet.

7. Rat in-noti ta' osservazzjonijiet ippreżentati mill-atturi fl-20 ta' April, 2023; mill-konvenuti Coleiro fit-22 ta' Mejju, 2023 u mill-Avukat tal-Istat fit-30 ta' Mejju, 2023.

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

Ikkunsidrat;

Fatti Rilevanti.

9. Mill-atti jirriżultaw is-segwenti fatti rilevanti. Permezz ta' att ta' donazzjoni ippubblikat fil-5 ta' Marzu, 2010 min-Nutar Dott. Sarah Anne Agius, l-attur Philip Mizzi akkwista mingħand il-ġenituri tiegħu nofs indiviż tal-fond 51, Misraħ Muxi, Ħaż-Żebbuġ, Malta (aktar 'l isfel imsejjaħ il-Fond); filwaqt li l-atturi flimkien xtraw in-nofs indiviż l-ieħor tal-istess fond permezz ta' kuntratt ippubblikat mill-istess Nutar Agius fit-3 ta' Mejju, 2013.

10. L-atturi ippreżentaw bħala prova tal-kera li jirċevu kopja tal-irċevuti tal-kera li jmorru lura sas-sena 1980. Skond ix-xhieda tal-attur Philip Mizzi, fis-sena 1947 il-fond kien ġie mikri lin-nanna tal-

konvenuta Maria Coleiro nee' Borg sakemm fis-sena 1966 il-kera għaddiet fuq isem missierha Frangisku Borg. Sakemm fis-sena 2003 il-kera dahret fuq il-konvenuti Emanuel Coleiro u Maria Coleiro presumibilment peress li meta ġie nieqes l-inkwilin Frangisku Borg il-konvenuti kienu qed jirrisjedu miegħu.

11. Fis-sena 1980 il-kera kienet ta' Lm8 fis-sena. Mis-sena 2008 il-kera ġiet awmentata għal Lm20 fis-sena mentri fis-sena 2010 il-kera żdiedet għal €185.00 fis-sena, fl-2013 għal €197.50, fis-sena 2017 għal €203.05 u mis-sena 2019 għal €209.65 u hekk kienet qed titħallas meta ġiet intavolata l-kawża odjerna.

12. Fit-23 ta' Ġunju, 2021 l-atturi istitwew kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera kontra l-inkwilini Coleiro. B'sentenza tal-11 ta' Lulju, 2023 il-kera ġiet awmentata għal €10,600.00 fis-sena b'effett mid-data tas-sentenza.

13. L-atturi qed jitlob rimedju għall-allegat ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom meta għal tant ma setgħux la jirriprendu l-fond proprjeta' tagħhom u lanqas jawmentaw il-kera.

Mertu.

14. Ir-rikorrenti ippremettew li fiż-żmien rilevanti kienu marbuta li jkomplu jġeddu l-kirja a tenur tal-**Artikolu 3 tal-Kapitolu 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 kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord."

15. Fiż-żmien rilevanti, skont Kapitolu 69, il-Bord seta jagħti permess ta' ripreża f'każijiet speċifiċi u limitati biss. Il-kera li setgħet tiġi stabbilita kienet marbuta skont il-*fair rent* a tenur tal-**Artikolu 4 (2)** tal-Kapitolu 69. Qabel l-emendi li daħlu fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 promulgati bl-**Att XXIV tal-2021**, 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."

16. Permezz tal-**Att X tal-2009**, kienu 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."

17. Ir-rikorrenti jinsistu li b'dawn l-artikoli ma setgħux jawmentaw il-kera għar-rata li tirrifletti dak li l-fond kien iġib fis-suq liberu u lanqas setgħu jieħdu l-fond lura fi żmien raġonevoli bil-konsegwenza li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom sanċit taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Ikkunsidrat;

18. Għal kull buon fini il-Qorti tosserva li fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħhom l-atturi għamlu referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Dan l-artikolu ma ġiex inkluż fit-talbiet attriċi u għalhekk il-Qorti ma hiex ser tikkonsidra dan l-artikolu tal-Kostituzzjoni fid-deċiżżjoni tagħha.

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

19. 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"

20. L-interpretazzjoni prevalenti għal din id-dispożizzjoni li llum tagħmel parti mil-liġi Maltija hi illi qiegħda tipproteġi lill-persuna fit-tgawdija ħielsa ta' ħwejjiġha li jinkludu l-possedimenti tagħha.

21. 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.

22. 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.

23. Huwa meqjus illi liġijiet li jagħtu s-setgħa lill-Istat li jieħu ġid ta' individwu għal għanijiet fl-interess ġenerali huma meqjusa bħala meħtieġa f'soċjetà demokratika. Però 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.

24. 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 jinżamm

bilanċ bejn l-interess ġenerali u dak tal-individwu milqut bl-aġir tal-Istat. Hawn jidħol l-element tal-proporzjonalità fejn l-indħil għandu jiġi kontro bilanċjat minn kumpens xieraq. Jekk l-Istat jieħu bil-forza proprjetà għandu jħallas kumpens ġust tal-valur tagħha. Jekk l-Istat ma jieħux proprjetà bil-forza iżda jieħu minn idejn is-sid l-użu ta' dik il-proprjetà, għandu jkun hemm mekkaniżmu legali kif is-sid jiġi kumpensat minħabba tali restrizzjoni fit-tgawdija tal-possediment tiegħu. Jekk m'hemmx tali mekkaniżmu ifisser li l-Istat huwa responsabbli ta' leżjoni tad-dritt tas-sid kif protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

25. 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-Kapitolu 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 għall-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 ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2013."

26. Ir-rikorrenti ippremettew fir-rikors promotur li huma kienu qegħdin jirċievu l-ħlas ta' €197.58 kera fis-sena liema somma hija manifestament baxxa wisq meta komparata mal-potenzjal li l-fond seta' jiġġenera fiż-żmien rilevanti. Dan joħroġ ċar sew mir-relazzjoni peritali kif ukoll mis-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera li awmenta l-kera pagabbli mill-konvenuti Colerio minn €197.58 fis-sena għal €10,600.00 fis-sena; cioe' multimplikat b'aktar minn 50 darba.

27. 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 partikolari 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-inkwilin u s-soċjetà in ġenerali.

28. 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.*"[1]

29. Għalhekk il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kapitolu 16 ma kinux biżżejjed sabiex jissodisfaw l-element ta' proporzjonalità 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.

30. Rigward **Artikolu 4A tal-Kapitolu 69** introdott bl-Att XXIV tal-2021, dan l-artikolu jagħti l-possibilità lil kull persuna li qiegħda fl-istess sitwazzjoni tar-rikorrenti, li titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera jiffissa 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.

31. Din il-Qorti tqis li Artikolu 4A jipprovdi rimedju lis-sidien. Il-Qrati ilhom perjodu twil jiddikjaraw li Kapitolu 69 qabel l-emendi tal-2021 kien leżiv tal-jedd konvenzjonali ta' sid il-kera. B'dan il-provvediment legali ġdid ġiet stabbilita proċedura għas-sid sabiex jitlob l-awment jew l-iżgumbrament tal-inkwilin a bażi ta' kriterji stabbiliti fl-istess artikolu.

32. Għaldaqstant din il-Qorti hija sodisfatta li l-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021, qegħdin jilħqu bilanċ proporzjonat bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini iżda dawn ir-rimedji mogħtija b'dan l-artikolu saru disponibbli għas-sidien mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem u għalkemm jista' jingħad li minn Ġunju tal-2021 ma jistax jitqies li

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

hemm ksur tad-drittijiet fundamentali però mhux l-istess jista' jingħad għaż-żmien anteċedenti d-dħul fis-seħħ ta' dan l-artikolu.

33. Skond ir-relazzjoni teknika tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea ippreżentat fl-20 ta' Jannar, 2023 u maħluf fil-25 ta' Jannar, 2023 il-perit tekniku ikkonduċiet żewġ eżerċizzji ta' kalkolu li sejħitilhom bħala Mudell nru. 1 u Mudell nru. 2. Il-Qorti ser tadotta l-kalkolu magħmul taħt il-kappa Mudell nru, 2 peress li sar ab bażi ta' riċerka u analiżi tal-kirjiet matul is-snin. Skond dan il-kalkolu l-perit legali irrelatat illi fis-sena 1987 il-valur lokatizju kien ta' €1,430.00 fis-sena mentri fis-sena 2021 il-valur lokatizju kien ta' €9,150.

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-Kapitolu 16 ħolqu indħil sproporzjonat fuq id-drittijet tar-rikorrenti peress illi hemm differenza kbira bejn il-kera perċepita jew perċepibbli skond il-liġi fiż-żmien rilevanti u l-potenzjal tal-kera li l-fond seta' jiġġenera lir-rikorrenti, bil-konsegwenza li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom kif sanċit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. B'dan illi tqis li seħħet leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom.

Ikkunsidrat;

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

35. In vista tal-fatt li r-rikorrenti sofrew piż sproporzjonat meta ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kapitolu 69 kif applikabbli fiż-żmien rilevanti mingħajr kumpens ġust, huma għandhom jingħataw rimedju xieraq konsistenti f'kumpens.

36. L-attur akkwista nofs indiviż tal-fond b'donazzjoni fil-5 ta' Marzu 2010 filwaqt li l-atturi xtraw ir-rimanenti nofs indiviż b'kuntratt ta' komprovendita fit-3 ta' Mejju, 2013.

37. 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.

38. Tenut kont illi hawn si tratta ta' akkwist in parte b'donazzjoni u in parte b'xiri il-Qorti ma tistax tieħu in konsiderazzjoni għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji iż-żmien anteċedenti għall-

akkwist bħalma jsir meta il-vittma ta' ksur ta' jedd fundamentali jiret il-fond. Għalhekk il-Qorti ser tqis in-nofs tal-valur lokatizju mill-5 ta' Marzu, 2010 sat-3 ta' Mejju, 2013 u l-valur lokatizju sħih mit-3 ta' Mejju, 2013 sat-30 ta' Mejju 2021, lejliet id-dħul fis-seħħ ta' Artikolu 4A tal-Kapitolu 69.

39. Dwar il-quantum tad-danni pekunjarji, kif inżamm mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Professur Ian Refalo nomine vs. Nicholas Ciantar et** mogħtija fl-4 ta' Mejju 2022:

40. "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-proprjetà` 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."

41. Għaldaqstant skont il-linji gwida tal-QEDB sabiex jiġi ffissat kumpens pekunjarju ġust għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sid, l-istima tal-kera tal-fond fis-suq miftuħ għandha titnaqqas:

- Bi tletin fil-mija (30%) għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;
- B'għoxrin fil-mija (20%) ġialadarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu rilevanti kollu, u
- Bil-valur tal-kera mħallsa mill-inkwilin jew fin-nuqqas bil-kera perċepibbli skond il-liġi.

42. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tieħu kont tal-valur lokatizju ta' matul is-snin kif fuq spjegat sabiex jiġi likwidat il-kumpens pekunjarji xieraq dovut lir-rikorrenti skont il-linji gwida tal-QEDB adottati mill-Qorti Kostituzzjonali.

43. In-nofs tal-valur lokatizzju bejn il-5 ta' Marzu, 2010 u 2 ta' Mejju, 2013 kien ta' :

05/03/2010	-	31/12/2010	:	5,625.00
01/01/2011	-	31/12/2011	:	6,750.00
01/01/2012	-	31/12/2012	:	7,200.00
01/01/2013	-	02/05/2013	:	2,400.00
Total			:	21,975.00

21,975.00 x ½ = **10,987.50**

44. Il-valur lokatizju tal-fond bejn it-3 ta' Mejju 2013 u t-30 ta' Mejju, 2021 kien ta' :

03/05/2013 - 31/12/2013	:	4,800.00		
01/01/2014 - 31/12/2016	:	21,600.00		
01/01/2017 - 31/12/2020	:	36,600.00		
01/01/2021 - 30/05/2021	:	3,812.50		
Sub-total			:	66,812.50 +
				10,987.50
Total			**:**	**77,800.00**

45. Is-somma ta' €77,800.00 għandha l-ewwel tonqos bi 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, u għalhekk is-somma tinżel għal €54,460.00. Minn din is-somma jrid jonqos 20% peress li r-rikorrenti ma taw l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami u għalhekk is-somma tinżel ulterjorment għal €43,568.00 li minnha finalment jrid jitnaqqas il-kera li r-rikorrenti ipperċepew skont il-liġi għall-istess perijodu u ċioe €1,901.06[2].

46. Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' €41,666.94 li qed jiġu arrotondat għal wieħed u erbgħin elf u seba' mitt ewro (€41,700).

[2] 7.76 + 185.0 + 592.50 + 609.15 + 419.30 + 87.35 = 1,901.06

47. In kwantu għad-danni non-pekunjarji, il-Qorti qed tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' sitt elef ewro (€6,000).

Spejjeż tal-kawża

48. L-Avukat tal-Istat huwa l-parti sokkombenti f'din il-kawża li trattat u sabet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Għalhekk għandu jagħmel tajjeb għall-ispejjeż tal-kawża.

49. Fiċ-ċirkostanzi l-intimati Coleiro m'għandhom ibgħatu l-ebda spejjeż tal-kawża li wkoll għandu jagħmel tajjeb għalihom l-intimat Avukat tal-Istat (**Paul Farrugia vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-1 ta' Diċembru 2021).

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 mill-intimati Coleiro konformament ma' dak hawn fuq deċiż,

1. **Tilqa' l-ewwel talba**, tiddikjara li bit-tħaddim fir-rigward tar-rikorrenti tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta), tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll bl-Att X tal-2009 safejn taw jedd lill-intimati Coleiro li jġeddu b'mod indefinit il-kirja tal-fond 51, Misraħ Muxi, Ħaż-Żebbuġ, Malta, b'kera baxxa ħafna, seħħ ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrenti kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

2. **Tilqa' t-tieni talba,** tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għandu jagħmel tajjeb għas-sejbien ta' leżjoni tad-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti u għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji konsegwenzjali;

3. **Tilqa' t-tielet talba,** tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' wieħed u erbgħin elf u seba' mitt ewro (€41,700) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' sitt elef ewro (€6,000);

4. **Tilqa' r-raba' talba,** tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' sebgħa u erbgħin elf u seba' mitt ewro (€47,700) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fuq likwidati, bl-imgħax legali mil-lum sad-data tal-effettiv pagament.

Spejjeż a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
28 ta' Settembru, 2023

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur