Fil-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Malta)
(Sede Kostituzzjonali)

Onor. Imħallef Dr. Doreen Clarke LL.D

Rikors Numru 509/2022DC

L-Avukat Dr. Iana Said
Inġinier Matthew Said
vs
Maria Mifsud
L-Avukat ta' l-Istat

Illum, 25 ta' Jannar 2024

Il-Qorti

Rat ir-rikors ta' Dr. Iana Said u l-Inġ. Matthew Said ippreżentat fis-26 ta' Settembru, 2022 permezz ta' liema ppremettew s-segwenti:-

1. Illi l-esponenti huma s-sidien tal-fond terran numru 161 ġja 72, fi Triq il-Vitorja, Ħamrun;

2. Illi dan il-fond ġie f'idejn l-esponenti mingħand in-nanna paterna tagħhom permezz ta' Att ta' Donazzjoni fl-atti tan-Nutar Joseph Abela, datat 9 ta' Lulju 2010 (Dok. A), liema fond huwa mikri lil terzi, u cioe` lil Maria Mifsud K.I. 579852;

3. Illi l-esponenti qed jirċievu preżentement l-ammont ta' €208.15 fis-sena liema kirja huma sabu stabbilita mill-antekawża tagħhom lill-intimata Mifsud, u qabel missierha Emmanuele Mifsud;

4. Illi din il-kirja għaldaqstant tirrisali għal għexieren ta' snin fejn l-intimata Mifsud, illum il-ġurnata qed tħallas l-ammont ta' €208.15 (mitejn u tmien euro u ħmistax-il ċenteżmu) kirja fis-sena u dan wara li sas-sena 2010 kienet thallas €56 (sitta u hamsin euro) stante l-awment ai termini ta' l-Att tal-2009.

5. Illi dan il-valur miżeru baqa jitħallas tul dawn is-snin kollha minkejja li l-valur propja ta' tali lokazzjoni hija ferm ogħla minn dak stabbilit bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta liema dispożizzjonijiet huma marbuta mal-kera li l-fond seta f'xi żmien igib fl-4 t' Awwissu 1914, li sussegwentament ġew emendati bl-Att X tal-2009. Din hija fiha nnifisha inġustizzja u tilledi d-drittijiet fundamentali tagħha bħala sid.

6. Illi huwa stat ta' fatt illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitlu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ta' l-anqas qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, ta dritt lill-intimata Mifsud li tibqa' tgħix fil-fond surriferit b' kera irriżorja li ma tirriflettiex is-suq u lanqas iżżomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilin, bl-uniku awment permessibbli jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtortiajiet Governattivi. Dan irriżulta għal relazzjoni sforzata ta' sid u inkwilina għall-perjodu indefinit.

7. Illi l-fond imsemmi għandu l-kirja ta' €208.15 bis-saħħa ta' l-emendi tal-Att X tal-2009 ai termini ta' l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, liema ammont jista jiżdied biss kull tliet snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun qed jizdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII ta' l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontrolli tad-Djar.

8. Illi din il-kirja għaldaqstant tirrisali għal għexirien ta' snin fejn l-intimata Mifsud għadha qed tħallas l-ammont ta' €208.15 kirja u dan wara li sas-sena 2010 kienet tħallas biss €56 fis-sena.

9. Illi kien jezisti żbilanċ kbir bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-intimati qua inkwilini mingħajr tama reali u/jew eżitu għal żmien twil u għalhekk dan jikkostitiwixxi vjolazzjoni tad-drittijiet umani tar-rikorrenti partikolarment il-privazzjoni tat-teħid lura tal-propjeta tikkostitwixxi ksur ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

10. Illi l-fond imsemmi bl-emendi ta' l-Att X tat-2009 illum għandu kera ta' €208.15 fis-sena ai termini ta' l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u ai termini ta' l-istess liġi, r-rata tal-kera għandha tizdied kull tlett snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII ta' l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar.

11. Illi bil-liġi kif kienet fis-seħħ sal-promulgazzjoni ta' l-Att XXIV tal-2021 r-rikorrenti ma kellhomx rimedju effettiv hekk kif ma setgħux iżidu l-kera b'mod ġust u ma tistax tgħolli l-kera skond il-valur tas-suq fejn l-anqas l-applikazzjoni ta' l-artiklu 1531C tal-Kapitlu 16 tal-Liġijiet ta' Malta li tikkontendi żidiet ma tkopri u/jew tersaq lejn kirja ġusta u fejn għalhekk jezisti żbilanc, liema zbilanc qiegħed jaffettwa b'mod negattiv, anke għal tul ta' zmien id-drittijiet ta' l-atturi.

12. Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ta' l-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonailta` bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk ta' l-inkwilina stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u ta' l-Artikolu (14) tal-Konvenzjoni u l-antekawża tar-rikorrenti ma kellhom l-ebda alternattiva biex jieħu ħsieb ħwejjġu u biex jevita r-rekwiżizzjoni.

13. Illi l-lokazzjoni tal-fond b'kera baxxa kienet l-unika għażla li l-antekawża tar-rikorrenti kellhom sabiex izommu l-proprjeta`.

14. Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat ta' inċertezza tal-possibilta` tat-teħid lura tal-proprjeta`, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell ta' l-għixien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti għal tul ta' żmien twil.

15. Illi dan kollu ġia ġie determinat fil-kawżi <u>Amato Gauci vs Malta</u> no. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 <u>u Lindheim and others vs Norway</u> nru.13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u <u>Zammit and Attard Cassar</u> vs Malta applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.

16. Illi jsewgi li r-rikorrenti sofrew minn nuqqas ta' 'fair balance' bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b'Beyler vs Italy nru. 33201/96, J.A.Pye (Oxford) Ltd and J.A.Pye (Oxford Land Ltd vs the United Kingdom nru 44302/02 u għalhekk il-prinċipju ta' proporzjonalita kif ġie deċiż f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru.41696/07 tal-21 ta' Diċembru 2010.

17. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-propjeta tagħhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja ta' l-inwkilin u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nniffsu bħala inkwilin meta mhux jikkostitwixxi kontroll ta' l-użu tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten-Czapska vs Poland nru. 35014/97, Bitto and Others vs Slovakia, nru 30255/09).

18. Illi in oltre il-liġi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531 C tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 għal kirjiet li daħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju 1995.

19. Illi din hija wkoll diskirminatorja sia ai termini ta' l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

20. Illi l-valur lokatizzju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandha tirċievi b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet ta' l-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXItal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 mhux biss ikkawżaw diskriminazzjoni bejn ulied il-wild u oħrajn kif stipulat fl-artikolu 1531F tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta imma wkoll jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-artikolu 1 u 14 tal-Protokol Numru 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tigi emendata, kif del resto diġa ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Amato Gauci vs Malta, deċiża fil-15 ta' Settembru 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

21. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa kellha okkazzjoni tikkumenta f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li individwu jiġi imċaħħad mill-użu liberu tal-propjeta għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera baxxa, jammonta għal ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża "Ghigo vs Malta" deċiza fis-26 ta' Settembru 2006, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni

għaliex ir-rikorrenti gie privat mill-propjeta tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin Ewro (Eur 55) fis-sena bħala kera.

22. Illi fis-sentenza "Fleri Soler et vs Malta" mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabiet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenża tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif ġara wkoll fil-kawża ta' "Franco Buttigieg & Others vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.

23. Illi fil-kawża ċitata "Fleri Soler & Camilleri vs Malta" l-Qorti sostniet illi "Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a "legitimate aim" in the "general interest" but there must also be a 'reasonable relation of proportionality' between the means employed and the aim sought to be realized by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights."

24. Illi b'sentenza deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Ġenerali et, fit-8 ta' Mejju 2019, dina l-Onorabbli Qorti ddeċidiet illi l-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi ta' l-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali gie kkundannat jhallas danni ta' Eur 20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż tal-kawża.

25. Illi fid-dawl tad-deċiżjonijiet imsemmija, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, ċertament li ma hemm l-ebda dubju li din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeċiedi l-kawża odjerna billi ssib illi r-rikorrenti nkisrilha d-dritt fundamentali tagħha kif stabbilit fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

U wara li hekk ippremettew talbu lil din il-Qorti:-

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Artikoli 3 u 4 tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta u ta' l-Att X tal-2009 kif ukoll ta' l-Ordinanza XVI tal-1944 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ ta' l-Att XXIV tal-2021, inkluż ta' l-artiklu 3 ta' l-istess Kapitlu fil-liġi, u/jew minħabba l-Att X tal-2009 ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom fil-fond numru 161, Triq il-Vitorja, Ħamrun bi vjolazzjoni ta' l-Ewwel Artiklu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja.

2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat ta' l-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni li jinkludi danni pekunarji u anke non-pekunarji, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Ordinanza XVI tal-1944 u ta' l-Att X tal-2009 talli ma ġiex kreat bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilini stante illi ma jirriflettux is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-propjeta in kwistjoni wkoll ai termini tal-liġi u dan anke ai termini ta' l-Artiklu 4(1) tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-liġi.

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat ta' l-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi.

Bl-ispejjez, u bl-inġunzjoni ta' l-intimati għas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat[1] ippreżentata fl-20 ta' Ottubru 2022 permezz ta' liema eċċepixxa s-segwenti:-

1. Illi r-rikorrenti iridu iġibu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom għall-fond 72, Triq Vittoria, Ħamrun;

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti jridu jġibu prova li l-kirja in kwistjoni f'dawn il-proċeduri hija verament imħarsa mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

[1] Fol 21.

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali.

4. Illi l-esponent jikkontendi illi l-artikolu 34 tal-Kostituzzjoni, imsemmi biss fil-premessi, m'huwiex applikabbli fil-każ de quo;

5. Illi l-esponent jikkontendi illi-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, imsemmi biss fil premessi, u dana skont l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni;

6. Illi dwar l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, imsemmija biss fil-premessi, l-esponent jikkontendi illi kif ġie deċiż f'kawżi oħra ta' din ix-xorta, ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti;

7. Illi r-rikorrenti m'għandhomx raġun iqajmu l-artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, stante illi dan l-artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin;

8. Illi r-rikorrenti ma jistgħux jippretendu kumpens anke għaż-żmien li ma kienux kienu propjetarji tal-fond stante illi d-drittijiet fundamentali huma fihom infushom drittijiet personali u ma jistgħux jiġu trasferiti inter vivos;

9. Illi l-esponent jikkontendi illi r-rikorrenti għażlu li jakkwistaw fond okkupat permezz ta' att ta' donazzjoni tas-27 ta' Lulju 2010 u għaldaqstant ma hemm ebda relazzjoni sfurzata bejn ir-rikorrenti u Maria Mifsud;

10. Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

11. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissustixxi biss mis-27 ta' Lulju 2010 sal-31 ta' Mejju, 2021 u ċioè mid-data ta' meta r-rikorrenti saru

sidien tal fond u sa l-aħħar data qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021;

Rat il-verbal ta' l-udjenza miżmuma fil-15 ta' Novembru 2022[2] meta l-atturi iddikjaraw li għalkemm fil-premessi tar-rikors promotur għamlu referenza għal xi dispożizzjonijiet tal-Kostituzzjoni, l-ilment tagħhom kien dwar ksur ta'l-artikolu 1 ta'l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem[3] u dan kif indikat f'l-ewwel talba tagħhom.

Rat li f'dik l-istess udjenza l-konvenut l-Avukat ta'l-Istat irtira r-raba', il-ħames, is-sitt u s-seba' eċċezzjonijiet u dik il-parti tat-tielet eċċezzjoni li tirreferi għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Rat in-nota ta'l-atturi preżentata ukoll waqt l-udjenza miżmuma fil-15 ta' Novembru 2022 permezz ta' liema ċedew l-kawża fil-konfront tal-konvenuta Maria Mifsud.

Rat id-digriet tal-Unur Tiegħu l-Prim Imħallef datat 13 ta' Jannar 2023[4] li permezz tiegħu assenja din il-kawża biex tinstema' u tkun deċiża minn din il-Qorti kif preseduta.

Semgħet il-provi tal-partijiet.

Rat l-atti proċesswali inkluż in-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidrat

IL-PROVI

Illi mid-dokumenti esebiti mar-rikors promotur u mill-affidvait ta'l-attriċi jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-fond numru 161 ġia 72 Triq il-Vitorja Ħamrun permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni datat 9 ta' Lulju 2010[5] mingħand in-nanna paterna tagħhom Rosaria sive Lucy Said. F'dan il-kuntratt il-fond kien ivvalutat sebgħat elef u mitejn Ewro (€7,200). Lucy Said kienet irċeviet dan il-fond permezz ta' imissjoni fil-pussess mill-eredita' ta' Reverendu Monsinjur Francesco Saverio Zahra nhar il-15 ta' Jannar 1981. Meta mietet Lucy Said fl-20 t'Ottubru 2013 hija ħalliet lill-atturi uniċi eredi tagħha u hekk huma wirtu l-bqija tal-assi tagħha f'sehemijiet indaqs bejniethom.

[2] Fol 23.
[3] F'din is-sentenza imsejħa "il-Konvenzjoni".
[4] Fol 36.
[5] Fol 10.

Illi meta saret id-donazzjoni l-fond kien mikri lill-konvenuta Maria Mifsud. Hija kienet wirtet il-kirja mingħand missierha Emmanuele Mifsud li kien iħallas sitta u ħamsin Ewro (€56) fis-sena. Fis-sena 2010, wara l-emendi ta'l-Att X tas-sena 2009, il-kera għoliet għal mitejn u tmien Ewro u ħmistax il-ċenteżmu (€208.15) u kienet tiżdied kull tliet snin skont l-indiċi tal-inflazzjoni.[6]

Illi fl-affidavit tagħha,[7] il-konvenuta xehdet li hi bdiet tħallas il-kera wara l-mewt tal-ġenituri fis-sena 1978. Għalkemm ma nġabitx prova dokumentarja dwar dan il-konvenuta tgħid li l-kera kienet kif gej:

- Bejn is-sena 1978 u 2010 ħallset sitta u ħamsin Ewro (€56) fis-sena;
- Bejn is-sena 2010 u l-2012, u skond l-emendi introdotti permezz ta' l-Att X tal-2009, hallset mija ħamsa u tmenin Ewro (€185) fis-sena;
- Bejn is-sena 2013 u l-2015 ħallset mija sebgħa u disgħin Ewro (€197) fis-sena;
- Bejn is-sena 2016 u 2018 ħallset mitejn u żewġ Ewro (€202) fis-sena; u
- Mis-sena 2019 ħallset mitejn u disgħat Ewro (€209) fis-sena.

Illi l-konvenuta Mifsud tgħid ukoll fl-affidavit tagħha li hija ħarġet mill-fond in kwistjoni u raddet lura ċ-ċwievet fis-6 ta' Ottubru 2022.

Illi l-atturi talbu li jinħatar perit ġudizzjarju biex jagħti valur lokatizju tal-fond in kwistjoni bejn is-snin 1987 u 2021[8]. Fir-rapport tiegħu[9] l-perit ġudizzjarju ibbaża l-valutazzjoni tiegħu fuq linji gwida tar-*Royal Institute of Chartered Surveyors* fl-*Appraisal and Valuation Manual* kif ukoll fuq il-linji gwida ta' *The European Group of Valuers of Fixed Assets*[10]. Huwa jiddeskrivi l-fond bħala terran bla għamara, b'żona interna ta' 57 metru kwadru u żona esterna ta' 21 metru kwadru; jgħid li ċertu manutenzjoni hi neċessarja. Bħala valur lokatizju l-perit jgħid li fis-sena 1987 il-fond kellu valur lokatizju ta' tlett mija wieħed u erbgħin Ewro (€341)[11] waqt li fis-sena 2021 kellu valur lokatizju ta' tlett elef u sitt mitt Ewro (€3,600); huwa jgħid ukoll li fis-sena 2021 il-valur tal-fond in eżami kien ta' tnejn u sebgħin elf Ewro (€72,000).

IT-TALBIET

---

[6] Skont artikolu 13 tal-Kap 158.
[7] Fol 50.
[8] Fol 23.
[9] Fol 51.
[10] Fol 53.
[11] Fol 55.

Illi permezz tal-proċeduri odjerni l-atturi qed jitolbu rimedju minħabba allegat ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni u dan minħabba l-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 fir-rigward tal-fond proprjeta' tagħhom.

Illi aktar minn hekk l-atturi llimitaw it-talba tagħhom għal kumpens dwar dan l-allegat ksur fil-perjodu bejn is-snin 1987 u 2021. Is-sena 1987 hija meta daħal fis-seħħ Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta u allura setgħet issir il-proċedura fil-Qrati Maltin li tiddeċiedi dwar ksur ta' drittijiet tal-bniedem kif protetti bil-Konvenzjoni, waqt li s-sena 2021 hija s-sena meta daħlu fis-seħħ l-emendi fil-liġi tal-kera li jagħmluha possibbli li l-kera togħla u li eventwalment is-sid jista' jieħu l-post lura.

<u>KUNSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi kif intqal l-atturi qed jallegaw ksur tad-dritt tal-proprjeta' tagħhom kif protett bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. B'mod speċiku l-atturi jgħidu li l-Kap 69 ġegħelhom jirrikonoxxu lill-konvenuta bħala inkwilina, sena wara sena, mingħajr il-possibilita li l-kera togħla biex tiġi daqs dik fuq is-suq ħieles u mingħajr il-possibilita li jieħdu l-post lura.

Illi l-artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni 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-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 ta' proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

Illi mhux kontestat mill-partijiet li dan mhux każ ta' privazzjoni ta' proprjeta' kif imsemmi fl-ewwel paragrafu tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. Dak li jrid jiġi determinat huwa jekk kienx hemm kontroll tal-użu mill-istat u f'każ affermattiv jekk kienx raġonevoli u jilħaqx il-mira tal-interess ġenerali jew imurx lil hinn minnha.

Illi huma tlieta l-elementi li jridu jittieħdu in konsiderazzjoni biex jiġi determinat jekk kienx jemm ksur tad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta' u jekk il-kontroll da parti ta'l-Istat fuq l-użu tal-propjeta skont it-tieni paragrafu ta'l-artikolu 1 kienx eċċessiv[12]. Dawn huma il-legalita' tal-azzjoni, l-interess pubbliku fl-azzjoni u l-proporzjonalita'.

Illi ma jidhirx li l-atturi qed jattakkaw il-legalita' tal-azzjoni, peress li l-aġir tal-istat hu ben regolat b'liġi. Lanqas ma jidher li qed jattakkaw l-interess pubbliku, peress li f'kull żmien hemm lok li l-istat jagħti protezzjoni biex jassigura li kulħadd ikollha post fejn jgħix. Dan l-interess pubbliku għadu jissussisti sallum fil-Kap 69 u bl-emendi kollha li saru fih. L-atturi iżda jidher li qed jattakkaw il-mod kif tħaddem dan l-interess pubbliku u ċioe'in-nuqqas ta' proporzjonalita' bejn id-dritt ta' proprjeta' tas-sidien u l-protezzjoni tal-kerrej. F'dan ir-rigward l-atturi jgħidu li din il-proporzjonalita' ntilfet għal kollox fil-liġi kif kienet, peress li l-interessi tas-sid twarrbu għal kollox u l-miżien miel għal kollox favur il-kerrej. Il-konsegwenza ta' dan kienet li l-kera pagabbli kienet baxxa wisq biex tagħmel sens ekonomiku għas-sidien.

Illi f'dan ir-rigward għandu jingħad li l-Kap 69 sa minn meta kien promulgat kien maħsub biex jipproteġi lill-inkwilini fi żmien meta l-qagħda ekonomika ta' ħafna kienet tirrikjedi li jkun hemm kontroll fuq l-ammont tal-kera pagabbli. Kien meħtieġ ukoll li l-kera tiġġedded awtomatikament favur l-istess inkwilini u dawk li jirtuhom. L-għan soċjali tal-liġi kien qawwi u kien jiġġustifika l-intervent ta' l-Istat fuq it-tgawdija tal-proprjeta' mis-sid. Fil-fatt il-proviso tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol jagħraf din il-prerogattiva tal-Istat li jieħu dawk il-miżuri li jkun hemm bżonn meta jkun meħtieġ li jipproteġi xi faxxa jew oħra tas-soċjeta'.

Illi pero' maż-żmien il-bżonnijiet soċjali li qabel iġġustifikaw l-intervent ta'l-Istat naqsu peress li l-pajjiż sar aktar affluwenti. Għalkemm ħadd ma jista' jiċħad li għad hawn persuni li għandhom bżonn għajnuna, din tista' u qegħda tingħata b'modi differenti. Minkejja dawn l-iżviluppi l-liġi ma mxietx maż-żmien, b'mod li s-sid dan l-aħħar snin baqa' jerfa' l-istess piż għax l-ammont ta' kera baqa' baxx meta mqabbel mal-prezz tal-proprjeta' u l-valur lokatizzju fis-suq ħieles. Is-sid baqa' marbut ukoll li jirrikonoxxi l-istess inkwilin jew is-suċċessuri tiegħu u ma kienx liberu li jieħu l-proprjeta' lura. Hu bir-raġun li s-sidien jilmentaw u jgħidu li l-għajnuna li hi soċjalment meħtieġa llum lill-inkwilini, qed jagħtuha huma, ċittadini privati oħra, minflok il-Gvern. Kien biss fl-2010 u iktar tard fl-2019, li bdew jinbidlu l-affarijiet, b'mod li l-kera setgħet togħla, għalkemm b'mod kontrollat; f'l-istess perjodu ingħatat il-possibilita' lis-sid li jieħu l-fond lura.

[12]**Hutten-Czapska v Poland** Application no. 35014/97, deċiż mill-QEDB fid-19 ta' Ġunju 2006.

Illi fil-każ in eżami kemm in-nanna tal-atturi kif ukoll l-atturi nfushom kienu marbuta bil-kundizzjonijiet imposti mill-Kap 69 qabel l-emendi fuq imsemmija, kemm f'l-ammont ta' kera li kienu jipperċepixxu kif ukoll f'dak li jirrigwarda it-tiġdid awtomatiku tal-kirja. Fl-2010 meta l-atturi akkwistaw il-proprjeta', l-kera kienet sitta u ġamsin Ewro (€56) u mbagħad għoliet għal mija ħamsa u tmenin ewro (€185) u żdiedet ftit ftit wara, pero' baqgħet baxxa ħafna meta mqabbel mal-kera fis-suq ħieles. U ma kienx hemm possibilita' li dan l-ammont jiżdied biex jirrifletti l-valur tal-proprjeta'. Lanqas kien hemm il-possibilta' li l-kera tagħlaq u l-fond jirritorna fil-pussess ta'l-atturi.

Illi l-Qrati tagħna u l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stabbilew x'jikkostitwixxi aġir '*fl-interess pubbliku*' u '*fl-interess ġenerali*' u f'liema livelli jridu jkunu biex id-dritt tal-proprjeta' jibqa' protett. Fil-kawża ***Amato Gauci vs Malta***[13] , il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet:

> *1. The Court will consider the impact that the application of the 1979 Act had on the applicant's property. It notes that the applicant could not exercise his right of use in terms of physical possession as the house was occupied by the tenants and he could not terminate the lease. Thus, while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time. It has already been established that the applicant did not have an effective remedy enabling him to evict the tenants (see, a contrario,* ***Velosa Barreto,*** *cited above), either on the basis of his own need or that of his relatives or on the basis that Mr and Mrs P. were not deserving of such protection, as they owned alternative accommodation. Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners. The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited. The Government's contention that transfer of the tenancy by inheritance was improbable was not substantiated and remains to be considered as pure speculation. It follows that these circumstances inevitably left the applicant in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property.*
>
> *2. Moreover, both the amount of rent received by the applicant, namely EUR 210 per year and the maximum amount of rent the applicant could obtain, namely EUR 420, were, as confirmed by the Constitutional Court, "certainly low". Indeed, the amount of rent*

[13] Application no. 47045/06 deċiża fil-15 ta' Settembru 2009.

*contrasts starkly with the market value of the premises as submitted by the applicant. The Court considers that, State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, **Mellacher and Others,** cited above, § 45). Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit.*

*3. In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, mutatis mutandis, **Hutten-Czapska**, cited above, § 225). It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property.*

4. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.

Illi aktar riċenti, l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem[14] qalet ukoll li:

*Having regard to the meagre amount of rent received by the applicant, which persists to date despite the relevant amendments, the Court finds that a disproportionate and excessive burden continues to be imposed on the applicant, who has been ordered to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to C.C. It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property (ibid; see also, mutatis mutandis, in connection with the above-mentioned amendments, **Anthony Aquilina v. Malta**, §§ 63 and 67, no. 3851/12, 11 December 2014).*

[14]**Apap Bologna v Malta** Application no. 46931/12, deċiża fit-30 t'Awwissu 2016.

58. There has accordingly been a breach of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention.

Illi b'serje twila u kostanti ta' ġurisprudenza simili għal dawn, il-Qrati tagħna u l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stabbilew li tul is-snin fejn il-prezz tal-proprjeta' fis-suq żdied b'mod sostanzjali waqt li l-kera baqgħet l-istess, f'ammonti marbuta ma' snin fejn il-qagħda soċjali tal-poplu kienet totalment differenti, dan ċertament impona piż kbir fuq is-sid. Is-sid lanqas ma kellu l-possibilta' reali li xi darba l-fond jerġa' lura għandu. Hekk intilef għal kollox il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess pubbliku li jkunu mħarsa dawk li kellhom bżonn għajnuna u l-interess privat tas-sid li jgawdi ħwejġu u jużahom kif jidhirlu mingħajr indhil mill-Istat.[15]

Illi anke f'dawk il-każijiet fejn kerrej verament ma jkollux mezzi tiegħu u jkollu bżonn l-intervent tal-istat minħabba li l-kera skond is-suq ħieles tkun għolja, dan xorta ma jiġġustifikax liġi li żżomm l-kera baxxa ħafna. Lanqas ma jiġġustifika liġi li tagħmilha obbligatorja li l-kirja tintiret, b'inċertezza kbira jekk is-sid jirnexxilux xi darba jeħodha lura. L-istat għandu diversi mezzi oħra kif jista' jgħin lill-kerrejja li jkollhom bżonn l-għajnuna mingħajr ma jimponi l-piż kollu fuq sid il-propjeta.

Illi l-kera li l-konvenuta ħallset fis-sena 2021 kienet ta' €209 fis-sena. Il-perit ġudizzjarju stabbilixxa l-kera fis-suq ħieles għall-istess sena (2021) fis-somma ta' €3,600 fis-sena. Huwa ċar li hemm diskrepanza kbira ħafna bejn dak li kienet qed thallas l-konvenuta u dak li setgħu jipperċepixxu l-atturi.

Illi għalhekk il-Qorti qed tilqa' l-ewwel talba tal-atturi u ssib li hemm ksur tad-dritt fundamentali tal-atturi għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom dritt sanċit fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

Ikkunsidrat

Illi dan stabbilit il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra x'kumpens għandu jkun dovut għal dan il-ksur.

Illi l-atturi qed jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara u tordna li l-Avukat tal-Istat iħallas danni pekunjarji u non pekunjarji. Għalkemm l-atturi ma speċifikawx kemm qed jippretendu bħala danni pekunjarji, fil-kors tal-proċeduri huma talbu li tiġi stabbilita l-kera ġusta għall-perjodu bejn is-sena 1987 u s-sena 2021.

[15] Dan ir-raġunament kien ikkonfermat anke riċentement - ara **Zammit and Busuttil v Malta** App no 55102/20 u **Vassallo v Malta** App no 52795/20 deċiżi fit-12 ta' Settembru 2023.

Illi l-għan tad-danni pekunjarji hu li l-persuna titqiegħed kemm jista' jkun fil-pożizzjoni li kienet qabel sofriet it-telf[16]:

> *The Court considers that, just like an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention, an award for pecuniary damage made by a domestic court must be intended to put the applicant, as far as possible, in the position he would have enjoyed had the breach not occurred.*

Illi l-kirja ilha għaddejja minn qabel is-sena 1978, meta il-kirja għaddiet lill-konvenuta Mifsud mingħand il-ġenituri tagħha. Pero kwalunkwe kumpens għandu jingħadd mill-1987, ċioe minn meta daħal fis-seħħ il-Kap 319 li għamilha possibbli li persuna tibda proċeduri f'Malta minħabba ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti taħt il-Konvenzjoni, u mhux qabel dik is-sena. Qabel dakinhar, azzjoni bħall-azzjoni odjerna ma kinitx possibbli f'Malta.

Illi l-atturi qed isostnu li għalkemm huma akkwistaw b'kuntratt ta' donazzjoni fl-2010, huma għandhom jirċievu kumpens ukoll għall-perjodu kollu mis-sena 1987 u ċioe anke dak il-perjodu meta n-nanna tagħhom kienet sid.

Illi l-Qorti ma taqbilx ma' dan. L-atturi akkwistaw il-fond b'kuntratt ta' donazzjoni *inter vivos* u mhux b'wirt. Għalhekk id-dritt tagħhom għal kumpens jibda jgħodd minn dakinhar li saru sidien, u ċioe' mill-2010. L-atturi ma kinux ikunu affettwati fit-tgawdija ta' din il-proprjeta' kieku l-kera ta' dan il-fond mħallsa lin-nanna tagħhom kienet iktar jew inqas, għaliex huma ngħataw il-fond b'donazzjoni. F'dan ir-rigward il-Qorti Kostituzzjonali[17] qalet hekk:

> *Jirriżulta pero li l-Ewwel Qorti fil-fatt eżaminat jekk l-ilment ta' Maria Gialanze` jistax jitkompla minn Erika Gialanze` u ddeterminat li dan mhuwiex il-każ għaliex id-dritt għal rimedju wara ksur ta' drittijiet fondamentali ma jistax jiġi trasferit kif pruvaw jagħmlu l-appellanti meta Maria Gialanze` trasferiet espressament id-drittijiet litiġjużi tagħha fuq il-proprjeta` lil Erika Gialanze`. Din il-Qorti taqbel ma' din il-konsiderazzjoni tal-Ewwel Qorti u tqis li m'hemm l-ebda raġuni sabiex tibdilha. Dan mhuwiex każ fejn Erika Gialanze` saret il-proprjeta` tal-fond in kwistjoni bħala l-eredi universali ta' Maria Gialanze` u għalhekk kienet daħlet fiż-żarbun legali ta' ommha. F'dan il-każ il-proprjeta` in kwistjoni għaddiet f'idejn Erika Gialanze` permezz ta' trasferiment inter vivos b'titolu ta' donazzjoni, u għalhekk l-Ewwel Qorti kellha raġun tikkonkludi li Erika Gialanze` mhijiex intitolata għal rimedju għaż-żmien meta s-sid tal-proprjeta` kienet*

[16] **Apap Bologna v Malta** Application no. 46931/12, deċiża fit-30 t'Awwissu 2016.
[17] **Maria Gialanze' vs Carmen Mizzi et** Rik 79/2020 deċiża fit-22 ta' Ġunju 2022.

Maria Gialanze`. Ksur ta' drittijiet fondamentali jagħti dritt litiġjuż lill-vittma biss, ħlief għal xi eċċezzjonijiet parikolari, u ma jistax jiġi trasferit inter vivos. Lanqas ma huwa l-każ fejn hemm raġuni valida biex Erika Gialanze` tingħata rimedju għaż-żmien meta Maria Gialanze` kienet is-sid tal-proprjeta` għaliex dawn il-proċeduri kienu diga inbdew meta saret id-donazzjoni. Ġaladarba ma tirriżulta l-ebda raġuni valida fil-liġi għalfejn il-proċeduri ma komplithomx Maria Gialanze` stess, senjatament billi la ġiet nieqsa u lanqas ma tilfet il-kapaċita li tamministra ħwejjiġha u tittutela d-drittijiet tagħha, m'hemmx raġuni valida għalfejn għandu jitqies possibbli li Erika Gialanze` tikseb rimedju għaż-żmien meta kienet Maria Gialanze` s-sid tal-proprjeta` in kwistjoni.

Illi għalhekk il-kumpens se jingħata għas-snin mill-2010, meta l-atturi saru sidien tal-propjeta, sa'l-2021, u ċioe sa kemm daħlu fis-seħħ l-emendi l-iktar riċenti fil-Kap 69.

Ikkunsidrat

Illi l-Qorti se tgħaddi issa biex tikkunsidra kemm għandhom ikunu d-danni pekunjarji. Fir-rapport tiegħu il-perit ġudizzjarju stabbilixxa li l-valur lokatizju tal-fond għal kull sena sa' l-2021.

Illi skont linja twila ta' ġurisprudenza, pero' dejjem skont xi jkun il-każ, mill-ammont ta' kera li suppost irċieva s-sid tul is-snin tal-kirja, kalkulata bir-rata tas-suq ħieles, għandu jitnaqqas 30% peress li l-Kap 69 ċertament kellu u għad għandu l-għan leġittimu. Hu stabbilit ukoll li għandu jitnaqqas ukoll ta lanqas 20% oħra biex jagħmel tajjeb għal dawk il-perjodi fejn il-fond, kieku nkera fis-suq ħieles, ma kienx ikun mikri. Naturalment minnbarra dan it-tnaqqis għandu għandu jitnaqqas ukoll l-ammont ta' kera li fil-fatt tħallset.

Illi dawn il-kriterji kif għandu jsir il-kalkolu ta' danni pekunjarji fil-kuntest partikolari tal-liġi tal-kera Maltija gew stabbiliti mill-Qorti Ewropea fis-sentenza fl-ismijiet **Cauchi v Malta**[18]:

103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also ***Ghigo v. Malta*** *(just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In*

[18] Application number. 14013/19, deċiża fil-25 ta' Marzu 2021.

this connection, 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%.

Illi b'applikazzjoni ta' dawn il-kriterji il-konteġġ tad-danni pekunjarji fil-każ in eżami huwa kif ġej:

SENA	KERA STMATA	KERA IMĦALLSA
2010	€1,972.38	€185.00
2011	€1,998.02	€185.00
2012	€2,007.34	€185.00
2013	€2,049.33	€197.00
2014	€2,191.89	€197.00
2015	€2,329.61	€197.00
2016	€2,592.13	€202.00
2017	€2,898.05	€202.00
2018	€3,316.35	€202.00
2019	€3,541.10	€209.00
2020	€3,509.09	€209.00
2021	€3,600.00	€209.00
	€32,005.29	**€2,379.00**

Kera stmata għal perjodu in eżami	€32,005.29
Tnaqqis ta' 30%	€ 9,601.58
Bilanċ	€22,403.71

Tnaqqis ta' 20%	€ 4,480.74
Bilanċ	€17,922.97
Tnaqqis ta' kera mħallsa	€ 2,379.00
Kumpens dovut	**€15,543.97**

Illi għalhekk il-kumpens pekunjarju dovut lill-atturi huwa ta' ħmistax il-elf ħames mija tlieta u erbgħin Ewro u sebgħa u disgħin ċenteżmu (€15,543.97) bejniethom, skont is-sehem ta' kull wieħed fil-fond in kwistjoni.

Ikkunsidrat

Illi l-atturi qed jitolbu ukoll danni non pekunjarji fis-somma ta' tmintax il-elf u ħames mitt Ewro (€18,500). Kif spejgat fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom[19] huma qed jitolbu ħames mitt Ewro (€500) għal kull sena u dan għal perjodu ta' sebgħa u tlettin (37).

Illi rigward il-kumpens non pekunjarju, hu stabbilit fil-ġurisprudenza li d-danni non pekunjarji huma personali għal dik il-persuna u ma jintirtux. Dawn jingħataw biex jagħmlu tajjeb għall-inkwiet u inġustizzja li jikkawża ksur tad-dritt fundamentali.

Illi fil-kawża ***Josephine Mifsud Saydon vs l-Avukat tal-Istat***[20] il-Qorti qalet:

> *L-għan [tad-danni morali] huwa li jikkumpensa lis-sid għat-tbatija morali li jkun sofra matul iż-żmien relevanti. F'dan ir-rigward il-passività tas-sid issir għalhekk relevanti għaliex din il-passività tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal. Inoltre, fil-fehma tal-Qorti għalkemm huwa minnu li l-kumpens pekunarju huwa dovut anke għaż-żmien meta s-sidien tal-proprjetà in kwistjoni kienu għadhom il-ġenituri tal-atturi, mhux l-istess jista' jingħad għall-kumpens non-pekunarju.*

U fil-każ ***Deguara Caruana Gatto vs Farrugia,***[21] il-Qorti qalet ukoll:

> *Għalkemm huwa minnu li l-kumpens pekunarju huwa dovut anke għaż-żmien meta s-sid tal-proprjetà in kwistjoni kienet għadha omm l-atturi, mhux l-istess jista' jingħad għall-kumpens non-pekunarju. Kif diġà ngħad il-kumpens non-pekunarju huwa ntiż sabiex jagħmel tajjeb għat-tbatija morali li jkun sofra l-individwu, u għalhekk huwa*

[19] Fol 62.
[20] Deċiża fit-30 ta' Marzu 2022.
[21] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-30 ta' Novembru 2022, Rikors numru 142/21.

ta' natura ferm personali u suġġettiva u ma jistax jgħaddi għand l-eredi ladarba m'għandu xejn x'jaqsam mal-patrimonju tal-mejjet. Inoltre, għalkemm huwa minnu li d-dewmien biex jiġu istitwiti proċeduri ġudizzjarji m'għandu l-ebda mpatt fuq il-likwidazzjoni tal-kumpens pekunarju, mhux l-istess jista' jingħad fir-rigward tal-kumpens nonpekunarju fejn il-passività tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal.

Illi l-atturi akkwistaw il-fond fis-sena 2010 imma bdew dawn il-proċeduri fl-2022. Barra minn hekk, ma jidhirx li wara l-emendi fil-Kap 69 tas-sena 2021 atturi fittxew rimedju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex il-kera togħla. Għalhekk fit-termini tal-ġurisprudenza hawn ċitata jista' jingħad li *t-tbatija morali ta'l-atturi kienet limitata*. F'dawn iċ-ċirkostanzi u in linja ma' ammonti likwidati f'kawżi simili l-Qorti hija tal-fehma li kumpens non pekunjarju ta' tlett elf Ewro (€3,000) huwa adegwat.

Għal dawn il-motivi l-Qorti, fil-waqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet ta' l-atturi in kwantu diretti lejn il-konvenuta Maria Mifsud stante li l-kawża ġiet ċeduta fil-konfront tagħha, u fil-waqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tar-raba', il-ħames, is-sitt u s-seba' eċċezzjoni u dik il-parti tat-tielet eċċezzjoni li tirreferi għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, ta'l-Avukat ta'l-Istat stante li dawn gew irtirati, taqta' u tiddeċiedi billi, fil-waqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-konvenut l-Avukat ta'l-Istat,

1. **Tilqa' l-ewwel talba** ta'l-atturi u tiddikjara li kien hemm ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem bl-operat tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif kien qabel l-emendi tas-sena 2021, u dan fir-rigward tat-tgawdija tagħhom tal-fond 161 ġia 72 Triq il-Vitorja Ħamrun.

2. **Tilqa' t-tieni talba** ta'l-atturi u tiddikjara li l-Avukat tal-Istat hu responsabbli għad-danni pekunjarji u morali dovuti lill-atturi minħabba dan il-ksur ta' dritt fundamentali.

3. **Tilqa' it-tielet talba** ta'l-atturi u tillikwida l-kumpens dovut fis-somma ta' ħmistax il-elf ġames mija tlieta u erbgħin Ewro u sebgħa u disgħin ċenteżmu (€15,543.97) bħala danni pekunjarji, u tlett elef Ewro (€3,000.00) bħala danni morali li huma dovuti lill-atturi bejniethom, skont is-sehem li għandhom fil-proprjeta' in kwistjoni.

4. **Tilqa' r-raba' talba** ta'l-atturi u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lill-atturi bejniethom l-ammonti hekk likwidati, bl-imgħax mid-data tas-sentenza sal-pagament effettiv.

5. **Tordna** li l-ispejjez ta' dawn il-proċeduri jitħallsu mill-konvenut l-Avukat ta'l-Istat, b'dan li l-ispejjez relattivi għar-rapport ta'l-espert ġudizzjarju l-Perit Joseph Bugeja għandhom jithallsu kwantu għal terż mill-Avukat ta'l-Istat u żewg terzi mill-atturi.

DR. DOREEN CLARKE
IMĦALLEF

MARVIC PSAILA
DEPUTAT REĠISTRATUR