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

Onor. Imħallef Dr. Doreen Clarke LL.D

Rikors Numru 224/2022DC

Emanuel Galea,
Helen Galea,
Paul Galea, u
Joseph Galea

vs

L-Avukat tal-Istat, u
Fortunata Buhagiar

Illum, 8 ta' April 2024

Il- Qorti,

Rat **ir-rikors ta' l-atturi** ppreżentat fit-12 ta' Mejju 2022, permezz ta' liema ppremettew is-segwenti:-

> *1. Illi r-rikorrenti Emanuel Galea, Helen Galea, Paul Galea u Joseph Galea, huma kopropjetarji tal-fond numru 91, Triq it-Tabib Robert Naudi, Imsida, ġia 29 (u qabel 27), Triq il-Ġdida (Estratt mill-Gazzetta tal-Gvern tas-7 ta' April 1998 bir-rinumerar u estratt mill-Gazzetta tal-Gvern tat-3 ta' Ottubru 2014 bil-bidla fl-isem tat-triq;*
>
> *2. Illi r-rikorrent Emanuel Galea, dak iż-żmien ġuvni akkwista l-fond hawn fuq imsemmi flimkien ma huh illum defunt, Paul Galea (KI 0643740 M) li kien miżżewweġ lil Helen Galea, permezz ta'*

kuntratt ippublikat fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza tas-16 ta' Jannar 1978;

3. Illi Paul Galea (KI 0643740M) ġie neqes fil-25 ta' April 2009 u miet intestat;

4. Illi huwa ħalla warajħ lil martu Helen Galea u ż-żewġ uliedu Paul Galea u Joseph Galea li wirtu ex legem l-assi kollha tiegħu hekk kif jidher fid-dikjarazzjoni Causa Mortis tat-8 ta' Otturbru 2009 ippublikata fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin, inkluż ¼ tal-fond mertu ta' din il-kawża indikat f'paragrafu 4 tal-istess dikjarazzjoni causa mortis;

5. Illi għal daqstant għai fini ta' kjarezza, Emanuel Galea huwa sid ta' ½ indiviż, Helen Galea hija sid ta' 3/8 indiviż (1/4 mill-akkwist originali u 1/8 mill-wirt ta' żewġha), filwaqt li Paul Galea u Joseph Galea huma sidien ta' 1/8 kull wieħed mill-wirt ta' missierhom;

6. Illi dan l-imsemmi fond huwa mikri lill-intimata Fortunata Buhagiar u ilu hekk mikri lilha u lill-familja tagħha għal bosta snin, u cioe sa mill-1981, kif jidher mill-ktieb tal-kera għaldaqstant għal din il-kirja japplikaw id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta;

7. Illi din il-kirja dejjem ġiet imġedda awtomatikament skont id-dispożizzjonijiet tal-liġi, senjament l-artikolu 3 tal-Ordinanza li tirregola t-tiġdid tal-kiri, Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta, li jagħmluha prattikament impossibli għar-rikorrenti milli jieħdu lura f'idejhom il-pussess vakanti tal-post u fl-istess waqt qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att numru XXIV tal-2021 ma kellhom ebda prospett li jieħdu lura ħlas adekwat tal-okkupazjoni tal-fond mill-inkwilin li qed tokkupa l-fond bil-protezzjoni tal-liġi;

8. Illi għal din il-kirja r-rikorrenti s-Sinjuri Galea jirċievu l-ħlas ta' €213.60 fis-sena, liema kera hija ffissata skont il-liġi u dan meta l-valur lokatizju fis-suq ħieles kien tul is-snin ħafna aktar minn hekk;

9. Illi qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att numru XXIV tal-2021 ir-rikorrenti Galea qatt ma setgħu jitolbu awment raġonevoli fil-kera li jirrifletti il-valur fis-suq tal-fond jew tal-inqas li tiġi akkordata lilhom ħlas ta' kera raġonevoli li toħloq bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom bħala sidien u d-dritt tal-Istat li jikkontrolla l-użu ta' propjeta privata għal skop soċjali u dan bi ksur tad-dritt

fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-propjeta kif sanċiti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, bi ksur tad-dritt għal rimedju effetiv kif sancit minn artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-drittijiet tal-bniedem;

10. Illi ilu għal diversi snin, partikolarment qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att numru XXIV tal-2021 jiġi issa ritenut kemm mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u kemm mill-Qrati Maltin ta' Gurisdizzjoni Kostituzzjonali illi l-applikazzjoni tal-kap 69 tal-liġijiet ta' Malta qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att numru XXIV tal-2021 kien jonqos milli joħloq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u d-drittijiet li jista jkollu l-istat li jikontrolla l-propjeta privata, filfatti fid-deċiżjoni tagħha tal-24 ta' Ġunju tas-sena 2016 fl-ismijiet Ian Peter Ellis vs Avukat Ġenerali et il-Qorti Kostituzzjonali Stabbiliet li "Lanqas l-emendi ghall-Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att X tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond tagħhom.";

*11. Illi r-rikorrenti Emanuel Galea, Helen Galea, Paul Galea u Joseph Galea***,** *jafu b'dawn il-fatti personalment u għal dawn ir-raġunijiet qed jintavolaw il-preżenti proċeduri kostituzzjonali.*

12. Illi konsegwentament il-kawża odjerna qiegħda tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-ġurnata tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 stante li għal wara dan il-perjodu r-rikorrenti ipproċedew b' Kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera a tenur tal-Att numru XXIV tal-2021, pero jippretendi li għandu jirċievi danni kemm pekunjarji u kemm non pekunjarji li huwa soffra tul iż-żmien sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, b'riżerva għad-dritt ta' azzjoni biex l-att numru XXIV tal-2021 jiġi dikjarat li ukoll jilliedi id-drittijiet fundamentali tar-rikorrent.

U wara li hekk ippremettew talbu:-

I. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta` Bini, Kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta kif ukoll l-Att numru X tal-2009 ikkreaw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati fil-fond numru 91, Triq it-Tabib Robert Naudi, Msida u naqsu milli jipprovdu għal-

ħlas ġust li jikkrea bilanċ bejn id-dritt tas-sid u d-dritt tal-istat li jikkontrolla l-użu ta' propjeta privata u dan bi ksur tad-dritt fundamentali tar-rikorrent għat-tgawdija tal-propjeta tiegħu sanċit mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u mill-artikolu 1 tal-ewwel protocol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, kif ukoll bi ksur tad-dritt tar-rikorrent għal rimedju xieraq kif sanċit minn artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedm, liema Konvenzjoni hija inkorporata fil-liġi Maltija fl-ewwel skeda tal-Att Dwar il-Konvenzjoni Ewropea, Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

II. Tagħmel dawk id-dikjarazzjonijiet, tagħti dawk l-ordnijiet, ir-rimedji u l-provvedimenti kollha meħtieġa biex tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent hawn fuq imsemmija, inkluz billi:

i. Tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji sofferti mir-rikorrent;
ii. Tilllikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji;
iii. Tikkundanna u tordna lill-intimat avukat tal-istat iħallas l-istess kumpens u danni hekk kif likwidati.

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv kontra l-intimati minn issa inġunti in subizzjoni.

Rat **ir-risposta tal-konvenut l-Avukat tal-Istat** ippreżentata fit-8 ta' Ġunju, 2022 permezz ta' liema eċċepixxa s-segwenti:-

1. Illi fl-ewwel lok, l-esponent jikkontesta li r-rikorrenti Helen Galea hija s-sid ta' 3/8 tal-fond 91, ġja 29, Triq it-Tabib Robert Naudi ġja Triq il-Ġdida, l-Imsida. Jirriżulta mill-kuntratt tal-akkwist datat 16 ta' Jannar 1978 u mid-dikjarazzjoni causa mortis ippubblikata fit-08 ta' Ottubru 2009, moqrija f'daqqa, li r-rikorrent Emanuel Galea għandu sehem għal kwart (1/4) il-fond, filwaqt li r-rikorrenti Paul u Joseph Galea għandhom sehem għal wieħed minn tmienja (1/8) tal-fond;

2. Illi r-rikorrenti jeħtiġilhom iġibu prova li l-fond in kwistjoni huwa tassew soġġett għal kirja protetta skond il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Illi l-ewwel talba rikorrenti hija improponibbli sa fejn hija bbażat fuq allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan

minħabba dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u stante li l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-seħħ f'Ġunju 1931 u m'għandhux l-effetti msemmija fis-subartikoli (a) sa (d) tal-istess artikolu 47(9);

4. Illi sa fejn l-ewwel talba hija msejsa fuq allegat ksur tal-artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, din ma tistax tintlaqa' għal kull perjodu qabel it-30 t'April 1987, u dan in vista ta' dak stipulat fl-Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

5. Illi fl-istess vena wkoll, it-talba għal sejbien ta' ksur tal-artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea ma tistax tintlaqa' għal kull perjodu wara t-28 ta' Mejju 2021 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021 jew wara li r-rikorrenti żvestew lilhom infushom minn dak it-titolu, jekk inhu l-każ, skond liema data tiġi l-ewwel.

6. Illi, f'dan ir-rigward ukoll l-esponenti jirrispinġi tali allegazzjoni ta' ksur tal-artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea bħala infondata fil-fatt u fid-dritt. L-esponent jirrileva f'dan ir-rigward li l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandu (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) huwa fl-interess ġenerali għaliex jipprovdi għal akkomodazzjoni lil min jinsab fil-bżonn; u (iii) huwa proporzjonali għaliex iżomm bilanċ bejn l-interessi tas-sidien, tal-inkwilini u l-interess ġenerali;

7. Illi proprju dwar il-proporzjonalita' tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponent jeċċepixxi li anke qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 l-Ordinanza innifisha kienet tinkludi diversi dispożizzjonijiet li joħolqu din il-proporzjonalita':

- *l-artikoli 4, 8 u 9 jipprovdu għaċ-ċirkostanzi fejn is-sidien jistgħu jitolbu li jieħdu l-pussess lura tal-fond mikri;*
- *l-artikoli 5, 6, 7 jipprovdu għaċ-ċirkostanzi fejn is-sidien jistgħu jgħollu l-kera;*
- *apparti dan jingħad ukoll li bis-saħħa tal-Att X tal-2009 kif emendat bl-Att V tal-2010, mill-01 ta' Jannar 2013 il-valur tal-kera kienet bdiet togħla kull tliet snin skond l-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta);*

u għalhekk l-ewwel talba, u kull talba konsegwenzjali marbuta magħha, għandha tiġi miċħuda;

8. Illi kemm-il darba r-rikorrenti kellhom dawn ir-rimedji ordinjarji disponibbli għalihom biex iżidu l-kirja jew biex

jiżgumbraw lill-intimata Buhagiar u huma traskuraw milli jikkawtelaw dawn id-drittijiet tagħhom, dan mhux b'konsegwenza ta' ħadd aktar ħlief tagħhom stess. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom meta kienu huma stess li naqsu milli jħaddmu r-rimedji ordinarji li kienu disponibbli għalihom;

9. Illi jekk permezz tat-tieni talba tagħhom, ir-rikorrenti qiegħdin jitolbu l-iżgumbrament tal-intimata Buhagiar, l-esponent jeċċepixxi ili din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tiddeċiedi dwar tali talba. Konsegwentement, din it-talba għandha tiġi miċħuda;

10. Illi r-rigward it-tieni talba wkoll, jekk għas-saħħa tal-argument kellu jinstab li saret leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti r-rimedju li tista' tagħti din l-Onorabbli Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili.

11. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Rat **ir-risposta tal-konvenuta Fortunata Buhagiar** ippreżentata fis-17 ta' Ġunju, 2022 permezz ta' liema eċċepiet is-segwenti:-

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

2. Illi l-ewwel u qabel kollox, l-esponenta dejjem imxiet skont id-diżposizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura hija l-inkwilina idonea ai termini tal-liġi, saħansitra rikonoxxuta wkoll mir-rikorrenti, qatt ma kisret l-kundizzjonijiet tal-kiri jew il-liġi, u dejjem ħallset il-kera fil-ħin. Għaldaqstant, l-intimata ma għandha ssofri l-ebda konsegwenzi ta' dan u lanqas m'għandha tiġi kkundannata responsabbli għad-danni. Konsegwentament, l-intimata lanqas ma għandha tinżamm responsabbli sabiex tħallas xi kumpens bħala danni jew saħansitra li jiżgumbrawha mill-fond inkwistjoni u konsegwentament titlef l-unika saqaf fuq rasha;

3. Illi għandu wkoll jingħad, illi l-esponenta għamlet diversi xogħlijiet u benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirriżulta fil-mori u s-smigħ tal-kawża, u dan għandu wkoll jittieħed in konsiderazzjoni meta din l-Onorabbli Qorti, tevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond;

*4. Illi l-esponenta tgawdi mill-protezzjoni tal-liġi u kif inhu ben saput, ma għamlet l-ebda liġijiet u per konsegwenza ma għandhiex tinstab ħatja ta' xi ksur tad-*drittijiet fundamentali tar-rikorrent*, kif minnu allegat, u lanqas konsegwentement ma għandha tbati ebda konsegwenzi, jew tiġi ddikjarata responsabbli għal xi danni, wisq anqas tiġi kkundannata tħallas xi kumpens;*

*5. Illi l-esponenta qiegħdha tgawdi d-drittijiet tagħha fuq il-proprjetà de quo b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skont il-liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilità taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk mhux qed tippreġudika d-*drittijiet tar-rikorrent;*

6. Illi m'hemm l-ebda vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal- Bniedem u ebda ksur tal-*Kostituzzjoni ta' Malta da* parti tal-intimata, fis-sens li *l-kera li titħallas* minnha hija skond il-liġi viġenti u raġjonevolment adekwata fil-kuntest u proporzjonata *meta kkomparata mal-fond de quo;*

*7. Illi bla ħsara għall-premess jingħad li l-*ilment tar-rikorrent *ma jistax jiġi kopert mill-*Artikolu 37 tal-*Kostituzzjoni ta' Malta u dan għaliex Kapitoli 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta bħala liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 jinsabu mħarsa permezz tal-*Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni li jipprovdi li l- *"Ebda ħaġa fl-Artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih* qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-*mod deskritt f'dan is- subartikolu) ...";*

8. Illi safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenta tirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-propjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Il-liġijiet li qed jilmenta minnhom ir-rikorrent huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-intimata hija tal-opinjoni li dawn l-artikoli assolutament

m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

9. *Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' propjetà li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;*

10. *Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-propjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' social housing. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċioe' li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' 'Amato Gauci vs Malta' rrikonoxxiet li: "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. " Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet 'Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et' tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "Huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' Akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizzju ta' fond fis-suq ħieles";*

11. *Illi għaldaqstant, jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrent meta mqabbla mal-valur lokatizzju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġiżla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;*

12. *Illi jekk ir-rikorrent qed jilmenta li qed jiġ preġudikat minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-Artikoli tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009;*

13. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm l-ebda ċertezza illi li kieku l-fond de quo ma kienx suġġett għad-dispożizzjonijiet ta' Kap. 69 tal- Liġijiet ta' Malta, tali fond kien ser*

ikun mikri fis-suq liberu għal dawn l-għexieren ta' snin mingħajr interruzzjoni. Konsegwentament din l-Onorabbli Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni dan il-fatt fl-eventwalità li jogħġobha tordna kumpens u tillikkwida d-danni ai termini tal-liġi hekk kif rikjest mir-rikorrent fir-rikors promotur;

14. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ li din l-Onorabbli Qorti tilqa' it-talbiet attriċi għall-kumpens u likwidazzjoni tad-danni, għandu jkun l-lstat li jerfa' r-responsabbiltà tal-prezz finanzjarju ta' liġi li daħħal l-lstat stess u mhux l-intimata. Jekk it-talbiet attriċi jintlaqgħu, l-intimata ser tgħaddi minn piż finanzjarju enormi (hardship) liema piż ma għandhiex terfa' hi iżda tali piż għandu jiġi merfugħ mill-lstat b'miżuri soċjali adekwati;

15. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża.

Rat in-nota tal-atturi[1] li permezz tagħha ċċaraw li sehem Paul u Joseph Galea huwa ta' parti minn tmienja bejniethom, jiġifieri parti minn sittax kull wieħed, u mhux kif kien indikat fir-rikors promutur. Dan għamluh in vista tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Rat li l-konvenut Avukat tal-Istat irtira l-ewwel eċċezzjoni tiegħu[2] u rtira t-tieni eċċezzjoni tiegħu fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu[3].

Rat id-digriet tal-ħatra ta' perit espert biex jistma l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni bejn l-1 ta' Jannar 1987 u l-31 ta' Mejju 2021[4].

Rat id-digriet tal-Unur Tiegħu l-Prim Imħallef datat 13 ta' Jannar 2023[5] 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.[6]

---

[1] Fol 51
[2] Ara fol 90
[3] A fol 157
[4] Fol 44
[5] Fol 106
[6] Nota tal-atturi a fol 135 u nota tal-Avukat tal-Istat a fol 157. Il-konvenuta Buhagiar għażlet li tistrieħ fuq ir-risposta oriġinali, minflok tippreżenta nota ta' sottomissjonijiet (ara fol 164)

IL-PROVI

Ikkunsidrat

Illi mill-provi rriżulta li s-sidien tal-fond bin-numru 91 Triq it-Tabib Robert Naudi l-Imsida[7] illum huma erba' persuni: l-atturi. Emanuel Galea, meta kien għadu ġuvni u ħuh (illum mejjet) Paul Galea, meta kien miżżewweġ (martu hija Helen Galea) kienu akkwistaw dan il-fond fl-1978 f'sehemijiet ugwali bejniethom.[8]

Illi Paul Galea miet fis-25 t'April 2009[9] intestat u wirtuh l-attriċi martu Helen Galea u uliedu l-atturi Paul Galea u Joseph Galea[10]. Għalhekk illum il-fond jappartjeni in kwantu għal nofs indiviż lil Emanuel Galea, tliet partijiet minn tmienja indiviżi lil Helen Galea[11] u parti minn sittax indiviża kull wieħed lil Paul u Joseph Galea.

Illi jirriżulta wkoll li l-fond ilu mill-1981 mikri lil Fortunata Buhagiar.[12] Illum il-kera hi €213.60 fis-sena, waqt li fl-2009 il-kera kienet ta' €23.29 fis-sena.

Illi nġabet prova dwar dawn il-ħlasijiet tal-kera:[13]

1981	Lm7.50[14]
1982 – 2008	Lm10 fis-sena
2009	€23
2010 sa 2013	€185 fis-sena
2014 sa 2016	€198 fis-sena
2016 sa 2019	€210 fis-sena
2020 sa 2022	€214 fis-sena

Illi fl-affidavit tiegħu **l-attur Emanuel Galea**[15] qal li hu kien akkwista l-fond flimkien ma' ħuh Paul Galea. Mart Paul Galea kellha nofs tan-nofs indiviż ukoll peress li kellha sehemha mill-komunjoni tal-akkwisti. Ix-xhud ikkonferma l-kontenut tar-rikors promutur. Ikkonferma wkoll li l-ishma tagħhom huma ta' nofs indiviż tal-fond li hu tiegħu, waqt li Helen għandha

[7] F'xi żmien il-fond kellu n-numru 29 u f'xi żmien qabel kellu n-numru 27, u l-isem tat-triq kien Triq il-Ġdida: ara fol 6, fol 7 u fol 8
[8] Kuntratt t'akkwist datat 16 ta' Jannar 1978 a fol 10. Fil-kuntratt jissemma li l-mezzanin kien diġà mikri. Jissemma wkoll li kien suġġett għal ċens perpetwu. Fl-2009, dan iċ-ċens fuq kwart tal-fond kien jammonta għal €4369 fis-sena.
[9] Ċertifikat tal-mewt ta' Paul Galea fol 12
[10] Ara dikjarazzjoni causa mortis a fol 13
[11] Dan peress li Helen Galea diġà kellha kwart mill-fond minħabba l-komunjoni tal-akkwisti ma' żewġha.
[12] Ara l-ktieb tal-kera a fol 19 sa fol 33
[13] Fol 19 sa fol 33
[14] Pro rata ta' disa' xhur
[15] Fol 53

tliet partijiet minn tmienja u Paul u Joseph Galea għandhom parti minn sittax indiviża kull wieħed. Qal li dawn l-ishma huma peress li ħuh miet intestat fl-2009. Qal li l-fond ilu mikri lill-konvenuta Fortunata Buhagiar jew lil aventi causa tagħha mill-1981.[16] Qal li huma bħalissa jirċievu €213.60 fis-sena li hi kera wisq baxxa u ma tirriflettix il-kera fis-suq. Ilmenta li dan jiksrilhom id-drittijiet fundamentali tagħhom u għalhekk qed jitolbu kumpens għal dan il-ksur tul dawn is-snin kollha.

Illi fl-affidavit tagħha l-attriċi Helen Galea[17] ikkonfermat il-kontenut tar-rikors promutur u dak li qal ix-xhud attur Emanuel Galea fl-affidavit tiegħu.

Illi fl-affidavit tiegħu **l-attur Paul Galea**[18] qal li hu wieħed minn erba' sidien tal-fond numru 91 Triq it-Tabib Robert Naudi l-Imsida. Qal li f'xi żmien il-fond kellu numru 29, u qabel kellu l-indirizz 27, Triq il-Ġdida l-Imsida. Qal li dan il-fond xtrawh ommu u missieru u zijuh Emanuel. Hu kkonferma l-kontenut tar-rikors promutur u tal-affidavit t'ommu Helen.

Illi fl-affidavit tiegħu **l-attur Joseph Galea**[19] ikkonferma dak li qalu ommu u ħuh fl-affidavits tagħhom.

Illi **l-espert ġudizzjarju** fir-rapport tiegħu[20] qal li l-fond hu maisonette fit-tieni sular, aċċessibbli b'taraġ mill-bieb ta' barra u li għandu bitħa fuq wara. Hemm kamra waħda fl-ewwel sular u garaxx sottopost il-maisonette. Fil-maisonette il-kmamar huma ffurmati b'ħitan tal-injam, u l-bejt hu aċċessibbli b'sellum. Il-fond inbena iktar minn mitt sena ilu u s-servizzi għalkemm tjiebu maż-żmien, mhumiex skont il-bżonnijiet tallum. Hemm xi kmamar mhumiex skont il-liġi sanitarja tallum. L-espert uża l-metodu komparattiv ma' fondi simili reklamati għall-kera fl-inħawi. Hu wasal għall-valur fis-suq tal-fond fl-2021 li hu €124,166, waqt li qal li fl-1987 il-prezz tiegħu kien €14,236 u fl-2000 kien ta' €46,868. L-espert ġudizzjarju qal li uża l-perċentwali ta' 2% biex wasal għall-valur lokatizju u qal li fl-1987 jistmaha li kienet €285, fis-sena 2000 kienet ta' €937 u fl-2020 kienet ta' €2,516.

Illi fl-eskussjoni tiegħu, l-espert ġudizzjarju[21] qal li l-kejl intern tal-fond hu ta' 156 metri kwadri u l-kejl estern hu ta' 61 metru kwadru. Qal li l-

[16] Il-kuntratt tal-akkwist li sar fl-1978 igħid li l-fond kien mikri. Għalhekk il-probabbilta' hi li l-fond ilu iktar mill-1981 mikri.
[17] Fol 54
[18] Fol 55
[19] Fol 56
[20] Fol 58
[21] Fol 98. Il-mistoqsijiet tal-atturi għall-eskussjoni jinsabu a fol 92

valutazzjoni hi bbażata fuq kieku l-fond jitwaqqa' u jerġa' jinbena mill-ġdid. Spjega li ntuża l-perċentwali ta' 2% għax il-Bord li Jirregola l-Kera juża dan il-perċentwali massimu biex jistabbilixxi l-kera tal-fond. Qal li l-valur tal-fond ittieħed bħala unit indipendenti u li għandu aċċess għalih biss. Qal li fl-Imsida ma ssibx postijiet simili għall-kiri ħlief tnejn li qegħdin xi 300 metru 'l bogħod u l-fond in kwistjoni tqabbel ma' dawn. Qal li ma tteħditx in kunsiderazzjoni l-possibilta' li tinbena l-bitħa għax fost oħrajn mhux magħruf jekk l-istruttura ta' taħt tiflaħx iktar bini. Qal li dwar l-għoli, mhux permess li jinbnew iktar sulari milli hemm. Qal li l-arja tal-bejt ma tantx tista' tintuża għax m'hemmx taraġ jagħti għaliha.

Illi fl-affidavit tagħha **l-konvenuta Fortunata Buhagiar**[22] qalet li missierha kien kera l-fond odjern fil-ħamsinijiet u hi dejjem għexet f'dan il-fond. Qalet li hi u oħtha Rose baqgħu jgħixu mal-ġenituri tagħhom f'dan il-fond u qalet li hi xebba u m'għandhiex tfal. Qalet li missierha miet fl-1985, ommha mietet fl-1993 u oħtha Rose mietet fl-2020 u minn dakinhar il-kera daret fuq il-konvenuta. Qalet li dejjem għamlu l-manutenzjoni li setgħu, nkluż il-bejt, tibjid u bidlu l-kamra tal-banju u hi għadha tieħu ħsieb il-fond sallum. Qalet li meta kien hemm bżonn manutenzjoni tas-sistema tad-drenaġġ, is-sidien kienu ħarġu nofs l-ispejjeż. Qalet li sallum is-sidien għadhom jaċċettaw il-kera. Qalet li f'każ li tintalab toħroġ mill-post, m'għandhiex il-kapital biex tixtri proprjetà.

Illi kien esebit ukoll ir-rapport tal-membri tekniċi tal-Bord li Jirregola l-Kera fil-proċeduri dwar dan il-fond.[23] L-aċċess fil-fond biex imbagħad inħareġ dan ir-rapport kien sar f'Diċembu 2022. Ir-rapport jgħid li s-sit fih kejl ta' madwar 160 metru kwadru u l-fond għandu bżonn manutenzjoni. L-istima tal-valur tal-fond f'Jannar 2022 hi ta' €300,000.

<u>KUNSIDERAZZJONIJIET</u>

Ikkunsidrat

Illi permezz tal-proċeduri odjerni l-atturi jilmentaw li tul dawn is-snin kollha, sa ma daħlu fis-seħħ l-emendi tal-2021 fil-Kap 69, huma ma setgħux jieħdu l-fond lura u lanqas setgħu jgħollu l-kera, u dan minħabba l-provedimenti tal-Kap 69. Huma jallegaw ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol, kif ukoll tal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll ksur tal-artiklu 37 tal-

[22] Fol 97
[23] Rik 399/2022 a fol

Kostituzzjoni 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. Huma qed jitolbu ukoll ir-rimedji opportuni inkluż likwidazzjoni u kundanna għall-ħlas ta' kumpens adegwat.

Illi l-atturi llimitaw it-talba tagħhom għal kumpens pekunjarju u non pekunjarju 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.

Rimedju Ordinarju

Ikkunsidrat

Illi l-Qorti se tittratta l-ewwel it-tmien eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat li hi waħda ta' natura preliminari. L-Avukat tal-Istat jgħid li l-atturi kellhom rimedju ordinarju li ma utilizzawhx qabel bdew dawn il-proċeduri. Aktarx li din l-eċċezzjoni tirreferi għal dak li jipprovdi l-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni.

Illi minn qari taż-żewġ subartikoli tal-artikolu 46 jirriżulta li l-Kostituzzjoni tirriżerva li r-rimedju kostituzzjonali jingħata mingħajr ħsara għar-rimedju skont xi liġi oħra dwar l-istess ħaġa. Dan ifisser li jistgħu jintalbu żewġ rimedji, wieħed ta' natura ordinarja u ieħor ta' natura straordinarja ta' dritt fundamentali, fuq l-istess ħaġa. Pero' mbagħad is-subartikolu (2) jipprovdi li l-Qorti tista' fid-diskrezzjoni tagħha tastjeni milli tagħti r-rimedju straordinarju jekk issib li kien hemm rimedji oħra ordinarji li l-persuna setgħet talbet għall-istess ksur. Jiġifieri l-Qorti tista' tuża din id-diskrezzjoni jekk ikun hemm rimedju għall-istess ksur.

Illi fis-sentenza ***Josephine Borg et vs Avukat tal-Istat***[24] il-Qorti, wara li għamlet referenza għal dak li jipprovdi l-artikolu 4(2) tal-Kap 319, li hu identiku għall-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni, kompliet tgħid hekk:

> *Ingħad hekk fil-każ* ***John Grech et vs Onor. Prim Ministru et*** *deċiża fid-29 t'April 2013 u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 –*

[24] Deċiża mill-Prim Awla (Sede Kostituzjonali) fil-15 ta' Diċembru 2023, Rik 244/2020, mhux appellata.

> *"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet* ***"Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine****" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi: "Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:*
>
> *a. Meta hu ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;*
> *b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni;*
> *c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;*
> *d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;*
> *e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;*
> *f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."*

*Illi l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet "***Philip Spiteri vs Sammy Meilaq***" (deċiża fit- 8 ta' Marzu 1995) qalet ukoll li:*

> *"Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx rimedju ħlief Kostituzzjonali – allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni". F'din is-sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma 'komplessa' jiżdied il-kliem 'jew inkella mħallta'. ……*

Fil-kawża fl-ismijiet ***"Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et"*** *(deċiża mill-Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, fit-30 ta' Settembru 2010) ġie dikjarat illi:*

> *"L-eżistenza ta' rimedju ieħor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti lir-rikorrenti suċċess garanti. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi. Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-mezzi, qabel ma jirrikorri għar-rimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-mezzi jew wara li jidher li dawk il-mezzi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali."*

*Illi f'dan is-sens wieħed jista' jsib ukoll l-insenjament fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet "****Joseph Fenech vs Awtorita' tal-Ippjanar et****" deċiża fid-9 ta' Novembru 2012….*

> *'Illi wieħed għandu jqis li kemm l-artikolu invokat mill-intimati u kemm il-Kostituzzjoni ta' Malta ssemmi mezzi li 'kienu disponibbli' u allura anke jekk kien hemm mezzi li 'kienu' disponibbli għar-rikorrent iżda li minħabba t-trapass taż-żmien ma jkunux għadhom (disponibbli), il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha.'*

Ukoll il-każ ***Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et*** *deċiż fis-27 ta' Frar 200611 b'riferenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:*

> *"Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli.*
>
> *Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta'*

dak l-Artikolu 46 irid jiġi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.

Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha.

Il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja.

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern ir-rikorrenti kellhomx a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnhom. Madankollu jispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li - fil-parametri tad-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni - tagħżel HI jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli. Kif ingħad fil-każ ***George Debono et vs Kustodju tal-Proprjeta' tal-Għadu et*** *deċiż fil-25 ta' Mejju 2016: "....d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;"* [25]

Illi fid-dawl ta' dan it-tagħlim, il-Qorti se tara jekk fil-każ odjern fil-fatt hemmx rimedju ordinarju għal-lanjanzi tal-atturi. It-talbiet tal-atturi huma li bl-operat tal-liġi (il-Kapm69) kif kienet qabel l-emendi tal-2021:

- ingħata dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat,

[25] F'din is-sentenza l-Qorti rreferiet ukoll għal **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 7 ta' Marzu 1994, **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 6 t'April 1995, **Stephen Falzon vs Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Ċivili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deċiża 14 ta' Frar 2002, **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et**– Qorti Kostituzzjonali deċiża 31 ta' Mejju 2000.

- irrendewha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tiegħu u
- ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini stante illi l-kera pagabbli kienet baxxa

Illi huwa minnu li l-liġijiet li jirregolaw il-kirjiet tul dawn is-snin kienu jipprovdu li s-sid hu obbligat li jħalli lill-istess inkwilin joqgħod f'dak il-fond. Kienu jipprovdu wkoll li l-kera ma jistax jogħla skont is-suq ħlief kif kienet tipprovdi l-liġi, u ż-żieda fil-kera li setgħet tintalab kienet ftit. Kien biss fl-2021 li l-emendi fil-liġi ppermettew li l-kera jista' jogħla u jqarreb lejn il-kera fis-suq u fetħu wkoll il-bibien biex is-sid jista' f'ċertu każi, jieħu l-fond lura.

Illi kontra dawn il-lanjanzi tar-rikorrent m'hemmx rimedju ieħor. Iddur fejn iddur, sal-2021 dak li seta' jseħħ f'kirja ta' fond mikri kien imniżżel fil-liġi. U l-allegazzjoni ta' ksur ta' dritt fundamentali bl-applikazzjoni ta' din l-istess liġi jista' jkun indirizzat biss b'azzjoni ta' natura straordinarja quddiem din il-Qorti. Dan igħodd kemm għall-fatt li s-sid kien kostrett jagħraf l-istess inkwilin bħala l-kerrej tal-fond tiegħu kif ukoll għall-kera, li setgħet togħla biss bi ftit u skont il-liġi. Fil-fatt l-atturi utilizzaw dan id-dritt u għollew il-kera kif kellhom il-permess jagħmlu, pero' dan baqa' baxx wisq. Għalhekk l-ebda liġi ma tagħti rimedju ieħor lis-sid għal dawn il-lanjanzi ta' ksur ta' dritt ta' tgawdija tal-proprjeta'.

Illi għalhekk il-Qorti qed tiċħad din l-eċċezzjoni.

Artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni

Ikkunsidrat

Illi 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 jekk1ċ kienx hemm kontroll tal-użu tal-proprjeta' 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 hemm ksur tad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta` u jekk il-kontroll da parti tal-Istat fuq l-użu tal-proprjeta' skont it-tieni paragrafu tal-artikolu 1 kienx eċċessiv[26]. 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 ikollu 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 fil-liġi kif kienet, peress li l-interessi tas-sid twarrbu 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 tal-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 tal-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 qiegħda

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

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-2009 u iktar tard fl-2021, li bdew jinbidlu l-affarijiet, b'mod li l-kera setgħet togħla, għalkemm b'mod kontrollat; fl-istess perjodu ingħatat il-possibilita` lis-sid li jieħu l-fond lura.

Illi fil-każ in eżami kemm il-konvenuti kif ukoll l-atturi nfushom kienu marbuta bil-kundizzjonijiet imposti mill-Kap 69 qabel l-emendi fuq imsemmija, kemm fl-ammont ta' kera li kienu jipperċepixxu kif ukoll f'dak li jirrigwarda it-tiġdid awtomatiku tal-kirja. Fl-1987 il-kera kienet l-ekwivalenti ta' €23 u mbagħad għoliet għal €185 u żdiedet ftit wara, pero' baqgħet baxxa ħafna meta mqabbla 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 tal-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***[27], 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*

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

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 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[28] 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

[28] Application no. 46931/12, deċiża fit-30 t'Awwissu 2016.

> *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).*
>
> *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 indħil mill-Istat.[29]

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 il-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-proprjeta`. Id-dritt fundamentali ta' protezzjoni tat-tgawdija tal-proprjeta' ma jipprovdix li jrid isir profitt bil-kera mħallsa, imma jipprovdi li għandu jkun hemm proporzjonalita` bejn id-drittijiet u l-piżijiet imposti fuq il-partijiet.

Illi anke meta kienu introdotti emendi fl-2009 għall-Kap 69, xorta waħda ż-żieda fil-kera ma kinitx biżżejjed biex il-kera mħallsa tqarreb lejn dik fis-suq, b'konsegwenza li s-sidien baqgħu iġorru l-piż ta' kera baxxa għal iktar snin. U l-possibilita' li s-sidien jieħdu l-fond lura baqgħet remota wkoll.

Illi l-kera li l-konvenuta Fortunata Buhagiar ħallset fis-sena 2020[30] kienet ta' €214 fis-sena. Il-perit ġudizzjarju stabbilixxa l-kera fis-suq ħieles għall-istess

---

[29] 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 mill-QEDB fit-12 ta' Settembru 2023.

[30] Il-kera tal-2020 hi l-ogħla kera mħallsa li ngħabet prova tagħha, peress li l-prova tal-kera li tħallset fl-2021 tasal sa meta daħlu fis-seħħ l-emendi tal-2021.

sena fl-ammont ta' €2,516 u €1,035 għall-2021. Huwa ċar li hemm diskrepanza kbira ħafna bejn dak li kienet qed tħallas il-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, liema dritt hu sanċit fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Ikkunsidrat

Illi l-atturi jallegaw ukoll ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni fl-applikazzjoni tal-Kap 69. Il-konvenuti, permezz ta' eċċezzjoni minnhom sollevata [31], jikkontendu li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli għall-ilment ta'l-atturi.

Illi fil-fatt l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li l-liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962 huma eżentati milli jkun milquta bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Il-Kap 69 daħal fis-seħħ fl-1931, ħafna qabel it-3 ta' Marzu 1962 u għalhekk huwa eżentat mill-applikazzjoni tal-artikolu. F'dan is-sens esprimiet ruħha l-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Charles Bonello vs Il-Kummissarju tal-Pulizija et***[32]:

> *15. Il-Qorti tosserva:-*
>
> *i. L-Art. 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` li kull xorta li tkun" ma jista' jittieħed jekk mhux inter alia bi ħlas ta' kumpens xieraq. Id-dritt ta' sid li jkollu l-pussess materjali u mhux biss pussess legali huwa interess fuq proprjeta`. B'hekk hu imħares taħt l-art. 37 minkejja li ssid ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjeta`.*
>
> *ii. Il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 li pero` ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 47(9).*
>
> *iii. L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li, "Ebda ħaġa flartikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula*

[31] Is-seba' eċċezzjoni tal-konvenuta Buhagiar u t-tielet eċċezzjoni tal-konvenut L-Avukat ta'l-Istat.
[32] Deċiża 23 ta' Novembru 2020.

fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu).....". It-tiġdid tal-kirja seħħ bissaħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, ċioe` L-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini li daħlet fisseħħ bl-Ordinanza XXI tal-1931. Għalhekk hu mħares millArtikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għaldaqstant mhuwiex milqut minn Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

iv. 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) talKostituzzjoni.

16. Għaldaqstant, sewwa argumenta l-Avukat tal-Istat illi l-Kap. 69, ukoll kif emendat, ma jintlaqatx bl-Art. 37 tal-Kostituzzjoni

Illi għalhekk il-Qorti, fil-waqt li tilqa' l-eċċezzjoni mqajjma miż-żewġ konvenuti fir-rigward, tiċħad it-talba tal-attur in kwantu hi bbażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Ikkunsidrat

<u>L-artikolu 13 tal-Konvenzjoni</u>

Illi l-atturi jallegaw ksur tal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi għad-dritt għal rimedju xieraq għal-lanjanzi tagħhom. L-atturi ma jelaborawx dwar kif dan qed iseħħ, u fin-nota ta' sottomissjonijiet ma jittrattawx dan l-artikolu.

Illi l-Artiklu 13 jipprovdi li:

Kull min ikollu miksura d-drittijiet u l-libertajiet tiegħu kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandu jkollu rimedju effettiv quddiem awtorità nazzjonali għalkemm dak il-ksur ikun sar minn persuni li jkunu qed jaġixxu f'kariga uffiċjali.

Illi l-Qorti hi tal-fehma din l-azzjoni odjerna, li qed tindirizza l-ilmenti ta'l-atturi dwar il-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom u li ser taghtihom ir-rimedji opportuni fejn jinstab il hemm ksur, fuha nnifisha taqdi l-ħtiġijiet tal-Artikolu 13 la darba l-atturi qed jingħataw rimedju quddiem awtorita` ġudizzjarja nazzjonali għall-ilmenti tagħhom.

Illi f'dan is-sens ikkumentat il-Qorti Kostituzzjoni fil-kawża ***Paul Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat Ġenerali et***[33]

> *Fil-fehma tal-Qorti, il-kawża kostituzzjonali u s-sentenza tal-ewwel Qorti hi fiha nnifisha prova li l-attur kellu għad-dispożizzjoni tiegħu rimedju effettiv għall-ksur tad-dritt fundamentali protett taħt Art. 1 tal-ewwel protokoll. Kawża li l-ewwel Qorti ddeċidiet f'inqas minn sentejn. Il-ħtiġijiet tal-Artikolu 13 huma sodisfatti b'rimedju quddiem awtorita` ġudizzjarja nazzjonali, kif inhuma l-Qorti Ċivili, Prim'Awla u l-Qorti Kostituzzjonali.*

Illi għalhekk il-Qorti ma ssibx ksur ta' dan l-artikolu.

Kumpens

Ikkunsidrat

Illi l-Qorti se tgħaddi issa biex tikkunsidra kemm għandhom ikunu d-danni pekunjarji dovuti lill-atturi. L-atturi talbu s-somma ta' €39,716. Il-kirja ilha għaddejja sa minn qabel l-1978. Pero, u skont ġurisprudenza kostanti tal-Qrati tagħna,[34] kwalunkwe kumpens dovut jibda jgħodd mill-1987 peress li din hi s-sena li fiha ġiet għad-dispożizzjoni taċ-ċittadin din l-azzjoni dwar ilmenti ta' ksur tad-drittijiet fundamentali a bażi tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan permezz tad-dħul fis-seħħ tal-Kap 319. Dan il-kumpens imbagħad għandu jkun sal-2021 peress li l-atturi llimitaw it-talba tagħhom għal din is-sena, li timmarka d-dħul fis-seħħ t'emendi għall-Kap 69 li permezz tagħhom is-sidien kisbu dritt li jgħollu l-kera u f'ċerti kundizzjonijiet jieħdu l-fond lura.

Illi l-fond kien jappartjeni lil dawn il-persuni tul is-snin: fl-1987 sas-sena 2009 il-fond kien jappartjeni in kwantu għal nofs indiviż lill-attur Emanuel Galea, kwart indiviż lil Paul Galea u kwart indiviż lil Helen Galea. Mill-2009 sallum jappartjeni in kwantu għal nofs indiviż lil Emanuel Galea, tliet partijiet minn tmienja indiviżi lil Helen Galea[35] u parti minn sittax indiviża kull wieħed lil Paul u Joseph Galea.

Illi għalhekk Helen Galea originarjament kellha sehem anqas milli għandha llum fil-waqt li Paul u Joseph Galea ma kellhom l-ebda sehem qabel is-sena

---

[33] Deċiza fis-27 ta' Jannar 2021.
[34]Ara per eżempju **Rosa Maria Buttigieg vs Avukat tal-Istat** deċiża fil-25 ta' Jannar 2023 mill-Qorti Kostituzzjonali, Rik numru 299/20.

[35] Dan peress li Helen Galea diġà kellha kwart mill-fond minħabba l-komunjoni tal-akkwisti ma' żewġha.

2009. Pero' dan ma jfissirx li m'għandhomx jirċievu kumpens għaż-żmien li missierhom Paul Galea kien sid tal-istess fond. Fis-sentenza ***Nutar Dr Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[36] il-Qorti qalet li l-werrieta universali jidħlu fiż-żarbun tal-aventi causa tagħhom fejn jirrigwarda ksur tad-dritt ta' proprjeta' u dan peress li l-patrimonju li wirtu kien ikun ikbar kieku l-liġijiet tal-kera ma kinux jillimitaw l-ammont tal-kera li s-sid seta' jdaħħal. Waqt li kkwotat iktar ġurisprudenza fejn il-qrati sostnew l-istess punt, il-Qorti qalet:

> *Huwa minnu li l-appellant wiret nofs is-sehem ta' missieru mill-fond in kwistjoni fil-21 ta' Marzu 2010 u nofs is-sehem l-ieħor li kien jappartjeni lil ommu fl-14 ta' Marzu 2017. Iżda dan ma jfissirx li għall-perjodu preċedenti għall-14 ta' Marzu 2017 m'għandux jedd jippretendi kumpens. Dan peress li r-rikorrent hu werriet universali tal-ġenituri tiegħu.*

Illi l-atturi Helen, Paul u Joseph Galea huma eredi universali ta' Paul Galea li miet intestat. Għalhekk huma għandhom jirċievu kumpens pekunjarju għall-ksur tad-dritt tal-proprjeta' ta' missierhom ukoll, ladarba huma werrieta universali tiegħu.

Illi l-kriterji kif għandu jsir il-kalkolu ta' danni pekunjarji fil-kuntest partikolari tal-liġi tal-kera Maltija ġew stabbiliti mill-Qorti Ewropea fis-sentenza fl-ismijiet **Cauchi v Malta**[37]:

> *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 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*

[36] Deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju 2022. Ara wkoll il-ġurisprudenza kkwotata fiha.

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

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 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. Barra minn hekk, hu stabbilit 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 minbarra dan it-tnaqqis għandu jitnaqqas ukoll l-ammont ta' kera li fil-fatt tħallset.

Illi fir-rapport tiegħu l-espert ġudizzjarju stabbilixxa l-valur lokatizju tal-fond għal kull sena sal-2021. Għal dan il-kalkolu uża perċentwali ta' 2% u dan kif spjega hu stess meta mistoqsi.[38] Hu fil-fatt spjega li mexa mal-massimu tal-perċentwali li hu obbligat jimxi miegħu il-Bord li Jirregola l-Kera. Pero l-espert ġudizzjarju mhux obbligat jimxi ma' dan il-perċentwali. Il-Qorti jidhrilha li hu perċentwali pjuttost baxx meta mqabbel mal-perċentwal li normalment jintuża f'dawn il-kawżi għar-residenzi, u ċioe' ta' madwar 3.5%. Min-naħa l-oħra, b'kera relattivament baxx, hu ħafna iktar probabbli li l-fond jinkera kważi b'mod kontinwu, għaliex ikollu ammont ta' kera attraenti.

Illi l-Qorti għalhekk jidhrilha li m'għandhiex tnaqqas 20% mill-kumpens, peress li l-probabbilta' hi li, b'kera relattivament baxxa, il-fond kien se jkun kważi mikri kontinwament. Jidhrilha wkoll pero li għandu jitnaqqas 30% mill-kumpens għaliex il-Kap 69 għadu jservi għan soċjali sallum.

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

SENA	KERA STMATA	KERA IMĦALLSA
1987	€285	€23
1988	€325	€23
1989	€384	€23
1990	€415	€23
1991	€459	€23

[38] Fol 58

1992	€467	€23
1993	€550	€23
1994	€660	€23
1995	€707	€23
1996	€769	€23
1997	€834	€23
1998	€875	€23
1999	€903	€23
2000	€937	€23
2001	€974	€23
2002	€1030	€23
2003	€1138	€23
2004	€1423	€23
2005	€1477	€23
2006	€1627	€23
2007	€1579	€23
2008	€1597	€23
2009	€1567	€23
2010	€1659	€185
2011	€1598	€185
2012	€1582	€185
2013	€1659	€185
2014	€1876	€198
2015	€1945	€198
2016	€1930	€210
2017	€2064[39]	€210
2018	€2198	€210
2019	€2383	€210
2020	€2516	€214
2021	€1035	€214
Total	**€43,427**	**€2,933**

Kera stmata għal perjodu in eżami	€ 43,427
Tnaqqis ta' 30%	€ 13,028
Bilanċ	€ 30,399
Tnaqqis ta' kera mħallsa	€ 2,933
Kumpens pekunjarju dovut	**€ 27,466**

[39] L-ammont ta' kera smat għall-2017 ma kienx kalkulat mill-espert ġudizzjarju. Għalhekk il-Qorti se ssir il-medja bejn l-2016 u l-2018 biex tasal għal dan l-ammont: €1930 + €2198 = €4128 /2 = €2064

Illi għalhekk il-kumpens pekunjarju dovut lill-atturi huwa ta' sebgħa u għoxrin elf u erbgħa mija u sitta u sittin euro (€27,466) bejniethom, skont is-sehem ta' kull wieħed fl-art in kwistjoni.

Ikkunsidrat

Illi rigward il-kumpens non pekunjarju, l-atturi talbu s-somma ta' €500 kull sena li dam il-ksur tad-drittijiet, għal total ta' €16,500.

Illi 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***[40] il-Qorti Kostituzjonali 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-passivita tas-sid issir għalhekk relevanti. L-ewwel nett għaliex il-passivita tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għazel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal. Inoltre l-individwu għandu obbligu legali li kemm jista jkun inaqqas iddannu soffert minnu, ħaġa li s-sid ċertament m'għamilx.*

U fil-każ ***Deguara Caruana Gatto vs Farrugia,***[41] 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 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.*

[40] Deċiża fit-30 ta' Marzu 2022.
[41] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-30 ta' Novembru 2022, Rikors numru 142/21.

Illi l-attur Emanuel Galea akkwista n-nofs tiegħu fl-1978. Helen akkwistat il-kwart tagħha fl-1978 waqt li akkwistat tliet partijiet minn tmienja fl-2009. Paul u Joseph Galea akkwistaw parti minn sittax kull wieħed fl-2009. Huma bdew dawn il-proċeduri kostituzzjonali fl-2022 madwar tlettax-il sena wara li akkwistaw tal-aħħar. Għalhekk fit-termini tal-ġurisprudenza hawn ċitata jista' jingħad li *t-tbatija morali tal-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' erbgħat elf Ewro (€4,000) huwa adegwat.

Għal dawn il-motivi l-Qorti, filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat peress li kienu rtirati, fil-waqt li tiċħad it-tmien eċċezzjoni tal-konvenut l-Avukat ta'l-Istat dwar rimedju ordinarju, u fil-waqt li tilqa' s-seba' eċċezzjoni tal-konvenuta Buhagiar u t-tielet eċċezzjoni tal-konvenut l-Avukat ta'l-Istat,

1. tilqa' l-ewwel talba limitatament in kwantu hi bbażata fuq artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni, waqt li tiċħadha in kwantu hi bbażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem;

2. tiddikjara li l-Avukat tal-Istat għandu jħallas kumpens pekunjarju u non pekunjarju lill-atturi għal dan il-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom u tal-aventi causa tagħhom, kif fuq spjegat;

3. tillikwida dan il-kumpens pekunjarju fl-ammont ta' sebgħa u għoxrin elf erba' mija sitta u sittin euro (€27,466) u l-kumpens non pekunjarju fl-ammont ta' erbgħat elef euro (€4,000) dovut lill-atturi skont is-sehem li għandhom fil-proprjeta' in kwistjoni;

4. tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lill-atturi danni pekunjarji lill-atturi fis-somma ta' sebgħa u għoxrin elf erba' mija sitta u sittin euro (€27,466) bejniethom flimkien mas-somma ta' erbgħat elef euro (€4,000) danni morali bejniethom, bl-imgħax mis-sentenza sal-ħlas effettiv, u bl-ispejjeż kollha nkluż l-ispejjeż tal-konvenuta Buhagiar, kontra l-Avukat tal-Istat.

DR. DOREEN CLARKE	**MARVIC PSAILA**
IMĦALLEF	**DEPUTAT REĠISTRATUR**