FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR. IMĦALLEF

IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum it-Tnejn, 24 ta' Ġunju, 2024.

Kawża Nru. 2

Rik. Nru. 42/2022 ISB

Oliver Agius

U Carol Scicluna Calleja u Nicolette Mahoney għal kull interess li jista' jkollhom u b'digriet tal-15 ta' Mejju, 2023 l-atti ġew trasfużi f'isem Carol Scicluna Calleja u Nicolette Mahoney stante li Oliver Agius miet fil-mori tal-kawża

Vs

Michael Testa (917047M)

Avukat ta' l-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Oliver Aġius et** tal-21 ta' Jannar 2022 u li permezz tiegħu, talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. *Tiddikjara li qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-ewwel skeda tal-Kap. 319) għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors u partikolarment bl-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-emendi ai termini tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta;*

2. *Taghti dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni inkluz li tinghata lura l-pussess effettiv tal-fond hekk mikri u kif ukoll kumpens xieraq ghall-okkupazzjoni tal-fond bi ksur tad-Drittijiet Fondamentali tal-Bniedem tar-rikorrenti;*

3. *Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'kosegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-emendi introdotti fl-Att X tal-2009 u partikolarment izda mhux unikament mill-Artikolu 1531C tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta u dan billi l-kera mhallsa lir-rikorrenti ma tirriflettix il-valur fis-suq u l-valur lokatizzju tal-propjeta in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni;*

4. *Tilliwkida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni;*

5. *Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex ihallsu s-somma hekk likwidata ;*

U dan wara illi ppremettew:

1. *Premess illi r-rikorrenti huwa propjetarju tal-fond numru* ***'White Lady' 80, Fl1, Triq Santa Monika, Pieta****, liema propjeta giet fil-pussess tieghu wara li akkwista l-istess b'att pubbliku fl-atti tan-Nutar dottor Victor John Bisazza tal-4 ta' Novembru 1975;*

2. *U Billi dan il-fond huwa mikri lill-****Michael Testa****, liema kera inghata qabel is-sena 1975;*

3. *U Billi ghalhekk il-kirja kienet wahda protetta skond l-Ordinanzali Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta), b'dan li ghalhekk skond il-ligi l-kera kienet fissa u ma setghetx tizdied, minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem għolew u illum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq fond u r-redditu tal-itstess fond kien iġib f'suq ħieles.*

4. *U Billi b'effett ta' l-emmendi imposti bl-Att X tas-sena 2009, il-kera kienet giet awmentata ghal €185 li tizdied skond l-ogħli tal-ħajja kull tlett snin.*

5. *U Billi l-protezzjoni li jgawdi l-inkwilin icahhad lir-rikorrenti milli jiehu lura l-propjeta b'dana illi taghmilha impossibli illi r-rikorrenti jirriprendi lura l-*

pussess tal-propjeta u b'kera li tizided biss limitatament kif pprovdut ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

6. *U Billi fil-fatt l-Att X tal-2009 ghalkemm saret biex ittejjeb il-posizzjoni tas-sidien u ittaffi l-inġustizzji li l-liġijiet speċjali tal-kera ħalqu, ma kellhiex effett prattiku fil-kaz odjern, u dan billi l-Kera dovuta skond dawn l-emendi ghadhu irrizorju meta kkomparat mal-kera li dan il-fond kien igib fis-suq miftuħ;*

7. *U Billi hemm bahar x'jaqsam bejn il-kera li qed jithallas u dak li l-propjeta ghandha ggib fis-suq. Illum il-gurnata fond ggib kera annwali ta' Tlett elef sitt mija u erbghin Euro **(€3,640) fis-sena** u dan kif jirrizulta mir-rapport tal- Perit Veronica Micallef hawn anness bhala **Dokument A,***

8. *U Billi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini bid-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Artikolu 1531C tal-Kap.16 tal-Ligjiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 tohloq bilanc sproporzjonat bejn id-drittijiet tar-rikorrenti qua sid tal-propjeta u dawk tal-inkwilin;*

9. *U Billi b'dan il-mod ir-rikorrenti qiegħda tiġi mċaħħda mit-tgawdija tal-propjeta' tagħha mingħajr ma qiegħda tingħata kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond, u dana peress li l-kera li jitħallas bl-ebda mod ma huwa qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond;*

10. *U Billi l-privazzjoni tal-propjeta' tar-rikorrenti hija leżjoni tad-dritt ta' propjeta' kemm kif protett mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll l-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-ewwel skeda tal-Kap. 319);*

11. *U Billi r-rikorrenti ilhu jsofri minn din il-lezjoni tad-drittijiet tieghu ghal aktar minn erbghin sena;*

12. *U Billi r-rikorrenti ma ghandhu l-ebda rimedju ghal dan il-lezjoni hlief li jipprocedi bil-kawza odjerna.*

Rat id-dokumenti ppreżentati mar-rikors promotur (fol 4 sa fol 7).

Rat id-digriet tagħha tal-24 ta' Frar 2022 u li permezz tiegħu l-kawża ġiet appuntata għall-21 ta' Marzu 2022 fid-9:30 a.m.

Rat ir-**risposta** tal**-Avukat tal-Istat** intavolata fit-8 ta' Marzu 2022 (fol 9) li permezz tagħha eċċepixxa:

1. *Illi preliminarjament l-esponent jibda billi jirrileva illi fir-rikors promotur hemm imnizzel car u tond illi l-propjetarju tal-fond bl-isem 'White Lady', numru 80, flat 1, Triq Santa Monika, Pieta huwa Oliver Agius u ghalhekk mhix cara r-raguni ghalfejn ir-rikorrenti Carol Scicluna Calleja u Nicolette Mahoney qed jippartecipaw fil-proceduri odjerni u fl-umli fehma tal-esponenti dan ghandu jigi ccarat l-ewwel qabel kollox;*

2. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu iġibu prova tat-titolu taghhom fuq il-proprjeta` in kwistjoni. Di piu`, ir-rikorrent iridu iġib prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-**Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini** (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);*

3. *Illi r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sid tal-proprjeta` u ma jistax jinstab ksur wara d-dħul tal-**Att XXIV tal-2021**.*

4. *Illi magħdud ma' dan, ir-rikorrent lanqas ma jista' jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu mingħajr ma jittieħed in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalita' tiegħu skont il-liġi in vigore llum il-ġurnata, u li għalhekk dak li minnu qed jilmenta r-rikorrent irid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru permezz tal-**Att XXIV tal-2021**.*

5. *Illi f'dan il-kuntest, għandu jingħad illi qabel wieħed jistitwixi proċeduri bħal dawk odjerni, wieħed għandu qabel xejn jeżawrixxi kwalunkwe rimedju ordinarju, liema rimedju effettiv llum il-ġurnata jeżisti ai termini tal-emendi introdotti permezz tal-**Att XXIV tal-2021**;*

6. *Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-mertu l-esponent jopponi t-talbiet kif avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva li ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrent u għandaqstant it-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda;*

7. *Illi l-kuntratt tal-kera sar mill-antekawża tar-rikorrent wara li daħal fis-seħħ il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, u b'hekk l-antekawża tar-rikorrent daħal għal ftehim lokatizju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien. Għalhekk ir-rikorrent huwa marbut b'dak l-istess ftiehem – pacta sunt servanda;*

8. *Dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, għal fejn fir-rikors tiegħu ir-rikorrent isemm l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, dan mhuwiex applikabbli għaliex il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** bħala liġi eżistenti qabel l-1962 jinsab protett u mħares bl-**artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, "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 magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tisostitwixxi 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)...";*

9. *Illi f'kull każ, l-invokazzjoni tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** huwa għal kollox improponibbli, għaliex dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjeta`. Tassew sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid imġiegħel jew obbligatorju persuna trid tiġi mneżża' minn kull*

*dritt li għandha fuq dik il-proprjeta` bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni ta' xiri dirett. Pero` dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u konsegwentmenet għandu jiġi mwarrab;*

10. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-**Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja** huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjeta' ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjeta' demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;*

11. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-**Kap. 16** f'dak li jirrigwarda ammont fil-kera, il-pożizzjoni tar-rikorrent tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrent ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, speċjalment meta l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol** ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt;*

12. *Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjeta` imma għandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proprozjonalita` fid-dawl tar-realta` ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

13. *Illi huwa magħruf li l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' **Amato Gauci vs Malta** rrikonixxiet 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 fl-ismijiet **Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et** tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: "huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom mariġini 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 lokatizju ta' fond fis-suq ħieles";*

14. *Illi proprju fir-rigward tal-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-**Att X tal-2009**, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta bejn il-partijiet kollha interessati. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi tal-**Att X tal-2009** dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni mal-partijiet kollha konċernati;*

15. *Illi magħdud ma' dan, u ta' importanza kbira, jiġi eċċepit li permezz tal-emendi riċenti tal-2021 (bl-**Att XXIV tal-2021**) ġie introdott l-**artikolu 4A fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**. Issa r-rikorrent ma jistgħax jilmenta aktar dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax tgħola b'mod proporzjonat, liema emendi ċertament jipprovdu għal rimedju xieraq u effettiv. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, ir-rikorrent jista' jitlob lill-Bord li jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fuq is-suq miftuħ tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Tali żieda żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej, u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku – bħal ma wara kollox huwa fil-każ odjern. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, sid bħar-rikorrent jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux protezzjoni mill-Istat;*

16. *Illi konsegwentement, u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimat qiegħed jokkupa l-fond in mertu bis-saħħa tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, din l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi sabiex issib ksur **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, għaliex ir-rikorrent illum għandu speranza li jikseb kemm pussess effettiv u kif ukoll redditu reali. Għall-istess raġunijiet, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tgħaddi sabiex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi dikjarat li l-intimat ma jistax jistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** kif proprju qiegħed jitlob ir-rikorrent fil-ħames talba tiegħu;*

17. *Illi fl-aħħarnett, fir-rigward tat-tielet, raba' u hames talba tar-rikors tar-rikorrenti, jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrenti ma jistghux jitolbu kumpens u danni ai termini tal-**artikolu 41 tat-Tratta tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem**. Dan għaliex tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas ma jifforma parti mill-liġi Maltija;*

18. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Rat ir-**risposta** ta' **Michael Testa** intavolata fil-5 ta' Mejju 2022 (fol 24) li permezz tagħha eċċepixxa:

Illi it-talbiet rikorrenti ghandhom ikunu michuda kontra r-rikorrenti bl-ispejjez u dan ghas-segwenti ragunijiet:

1. *Preliminarjament, l-intimat Testa m'hux il-leġittimu kuntradittur tat-talbiet tar-rikorenti, u għalhekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju;*

2. *Illi bla preġudizzju għall-eċċezzjoni preliminari suesposta u sussidjarjament, kwalunkwe azzjoni li tallega li leġislazzjoni tirriżulta fi vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali talbniedem u f'dan il-każ odjern vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta għandha tiġi diretta kontra l-Istat u mhux kontra individwi;*

3. *Illi bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet suesposti u sussidjarjament, jekk jirrizultaw xi danni b'rizultat ta' l-Att XXIII ta' 1-1979, dawn id-danni qatt ma jistgħu jigu attribwiti lil jew jigi mitluba mill-intimat Testa izda se mai kwalsijasi talba ta' kumpens għal danni rizultanti minn legislazzjoni għandha tintalab mill-Istat;*

4. *Illi bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet suesposti, dik il-parti tattalba rikorrenti relattivament għall-izgumbrament ta' l-intimat Testa ma tista' qatt tintlaqa';*

5. *Illi bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet suesposti, fil-mertu, l-intimat Testa igawdi titolu tajjeb ta' kera u dejjem ħallas l-kera b'mod regolari li r-rikorrenti jew il-predeċessuri tagħhom dejjem aċċettaw;*

6. *Illi f'kull każ l-eċċipjenti m'għandux ikun żgumbrat mil-fond de quo;*

7. *L-intimat Attard m'għandux ibaghti spejjeż.*

8. *Salv eċċezzjonijiet oħra li jistgħu jitressqu skond il-ligi.*

Rat id-digriet ta' din il-Qorti mogħti fl-udjenza tal-1 ta' Ġunju 2022 (fol 27) u li permezz tiegħu, ġiet nominata bħala perit tekniku, a spejjeż provviżorjament għar-rikorrenti, il-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex taċċedi fil-fond mertu tal-kawża u tistabilixxi l-valur lokatizju ta' dan il-fond mis-sena 1987 sal-preżentata tar-rikors odjern, b'intervalli ta' 5 snin matul il-perjodu kollu.

Rat illi fl-udjenza tat-12 ta' Ottubru 2022, ir-rikorrenti ppreżentaw nota (fol 30) b'affidavit tar-rikorrent **Oliver Agius** b'dokumenti hemmhekk annessi kif ukoll affidavit tar-rikorrenti **Carol Scicluna Calleja** u **Nicolette Mahoney** (fol 31 sa fol 46). Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensur tar-rikorrenti li, salv għall-eżami tar-rapport tal-Perit, ir-rikorrenti ma kellhomx aktar provi xi jressqu.

Rat ir-Rapport tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea maħluf fis-16 ta' Novembru 2022 (fol 48 et seq).

Rat illi fl-udjenza tat-8 ta' Marzu 2023, il-Qorti nnotat illi din kienet ir-raba' seduta konsekuttiva illi fiha l-inkwilin Michael Testa u d-difensur tiegħu ma dehrux u għalhekk qieset dan bħala nuqqas ta' interess tal-inkwilin Michael Testa fil-kawża u ddikjarat il-provi tiegħu magħluqa.

Rat ukoll fl-udjenza tat-8 ta' Marzu 2023, id-difensur tar-rikorrenti informa lill-Qorti illi r-rikorrent Oliver Agius kien ġie nieqes fil-5 ta' Frar 2023.

Rat illi fl-udjenza tal-15 ta' Mejju 2023, id-difensur tar-rikorrenti ppreżenta rikors (fol 88 et seq) li permezz tiegħu in vista tal-mewt tar-rikorrent Oliver Agius talab li l-atti

jiġu trasfużi f'isem l-eredi universali tiegħu, u ċjoè r-rikorrenti Nicolette Mahoney u Carol Scicluna Calleja. Rat ukoll id-digriet tal-Qorti li permezz tiegħu laqgħet it-talba.

Rat ukoll illi fl-udjenza tal-15 ta' Mejju 2023, il-Qorti ġiet mgħarrfa li l-intimat Michael Testa kien ġie nieqes fil-mori tad-differiment.

Rat illi fl-udjenza tas-27 ta' Settembru 2023, id-difensur tar-rikorrent għarraf lill-Qorti illi s-sidien kienu ħadu lura ċ-ċwievet tal-fond mertu tal-kawża b'dan illi però kienu qegħdin iżommu ferm il-pretensjonijiet tagħhom.

Rat ukoll illi fl-udjenza tas-27 ta' Settembru 2023, bi qbil mad-difensuri tal-partijiet, il-Qorti ddikjarat il-provi magħluqa.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet estensiva tar-rikorrenti.

Rat illi fl-udjenza tas-17 ta' Jannar 2024, il-partijiet qablu li l-kawża setgħet titħalla għal-lum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **fatti**:

Illi fl-affidavit tiegħu, ir-rikorrent **Oliver Agius,** b'referenza wkoll għal numru ta' dokumenti minnu ppreżentati, spjega l-provenjenza tat-titolu tiegħu fir-rigward tal-proprjetà mertu ta' din il-vertenza, ossia, il-fond bl-isem **"White Lady", 80 Flat 1, Triq Santa Monika, Pieta`,** li hu akkwista mingħand ħuh Paolino sive Lino Agius permezz ta' att pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza datat l-4 ta' Novembru 1975.

Jispjega li sa minn dak iż-żmien il-fond diġà kien mikri lil Michael Testa u ma kien hemm ebda kuntratt billi ħuh u l-inkwilin kienu ħbieb u l-inkwilin kellu jabita fil-post għal ftit żmien iżda rriżulta li baqa' jgħix fil-fond. Jgħid li l-kera fis-sena 1975 kienet ta' sebgħin Lira Maltija (€70) fis-sena, li llum żdiedet għal mitejn u tmienja u disgħin Ewro (€298) fis-sena. Isostni li bil-liġi kif kienet hu la qatt seta' jittermina l-kirja u lanqas jgħolli l-kera.

Jgħid li l-inkwilin qatt ma talbu jagħmel tiswijiet fil-fond iżda huwa konsapevoli li l-istess inkwilin għamel xi xogħlijiet u tibdiliet. Isostni li hu qatt ma seta' jgawdi l-propjeta` jew jirċievi kera ġusta. Jispjega li hu għandu tlett neputijiet li kollha kellhom jisselfu mill-bank biex jixtru l-proprjetà tagħhom. Jgħid li kif tinsab din il-proprjetà, hu qatt ma seta' jgħinhom.

Jispjega li hu kien bagħat lil uliedu Carol Scicluna Calleja u Nicolette Mahoney sabiex ikellmu lil Michael Testa sabiex jitterminaw il-kirja iżda hu kien qalilhom li għalkemm kien fittex biex jitlaq ma kien se jsib l-ebda fond bl-istess kera li għandu u għalhekk irrifjuta li joħroġ. Jispjega li hu għandu bżonn ibigħ il-fond sabiex jgħin lil bintu Nicolette Mahoney stante li din sfat armla u teħtieġ il-flus sabiex tgħin lil bintha.

Isostni li kif dokumentat fir-rapport tal-Perit Veronica Micallef (liema dokument il-Qorti ħadet konjizzjoni tiegħu) il-fond jinsab f'kundizzjoni ħażina stante li l-inkwilin ma ħax ħsiebu. Jikkontendi li hija inġustizzja kbira li matul ħajtu ma kienx liberu li jgawdi l-proprjetà tiegħu kif jixtieq u ma jixtieqx li l-inġustizzja tkompli fir-rigward ta' wliedu u wlied uliedu.

Il-Qorti tinnota li r-rikorrent ppreżenta wkoll rendikont tal-kirjiet li rċieva fuq il-fond, liema rendikont il-Qorti ħadet konjizzjoni tiegħu.

Fl-affidavit tagħha **Carol Scicluna Calleja** tgħid li hi u oħtha Nicolette Mahoney huma l-uniċi ulied ta' Oliver Agius li minħabba l-età avvanzata tiegħu talabhom biex jgħinuh. Tikkonferma l-kontenut tal-affidavit ta' missierha u tgħid li matul dawn is-snin ħadd ma seta' jgawdi l-fond *de quo* u lanqas ma rċievew kera ġusta.

Tispjega li r-rikorrent għalaq disgħin (90) sena u minħabba l-kundizzjoni ta' saħħtu għadda minn spejjeż kbar ta' mediċini u akkomodazzjoni fid-Dar tal-Anzjani. Tgħid li huma wkoll għandhom l-ispejjeż u l-bżonnijiet tal-familji tagħhom fosthom is-self mill-bank li ħadu wliedhom li missierha xtaq itaffi billi jieħu lura l-pussess tal-fond *de quo.* Tgħid li kienu marru jkellmu lil Michael Testa fis-16 ta' Novembru 2021 u nfurmawh li kellhom bżonn il-proprjetà lura iżda hu kien qalilhom li kien fittex iżda żgur ma kienx ħa jsib kera bħal ma kellu u għalhekk infurmawh li ma kellhom ebda triq oħra ħlief li jipproċedu b'passi legali.

Issostni li huma fetħu din il-kawża għax iħossu li hija verament inġusta li qatt ma setgħu jgawdu kera xierqa jew jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà minħabba l-liġi viġenti.

Fl-affidavit tagħha, **Nicolette Mahoney** tgħid li hi u oħtha Carol Scicluna Calleja huma l-uniċi wlied ta' Oliver Agius li minħabba l-età avvanzata tiegħu talabhom biex jgħinuh. Tikkonferma l-kontenut tal-affidavit ta' missierha u żżid tirrepeti dak li qalet oħtha.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea,** b'rapport maħluf fis-16 ta' Novembru 2022 (fol 48 et seq), irrelatat li l-<u>valur tal-fond</u> in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' erba' mija u sittin elf Ewro (€460,000).

Bħala <u>valur lokatizju</u> tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tiegħu kif mitlub, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1987 sas-sena 2022, u jirriżulta illi l-kera ġusta a bażi tal-valur tal-proprjetà fuq is-suq kellha tkun:

1987 sa 1991	€532 fis-sena	€2,660 ta' ħames snin
1992 sa 1996	€760 fis-sena	€3,800 ta' ħames snin
1997 sa 2001	€1,140 fis-sena	€5,700 ta' ħames snin
2002 sa 2006	€2,090 fis-sena	€10,450 ta' ħames snin
2007 sa 2011	€3,040 fis-sena	€15,200 ta' ħames snin
2012 sa 2016	€3,154 fis-sena	€15,770 ta' ħames snin
2017 sa 2021	€4,826 fis-sena	€24,130 ta' erba' snin
2022	€6,000 fis-sena	€6,000 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' tlieta u tmenin elf, seba' mija u għaxar Ewro (€83,710) mis-sena 1987 sal-aħħar tas-sena 2022, bħala introjtu ta' kera illi kien ikun ġust u ekwu skont il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Il-Qorti ma tħossx illi hemm raġunijiet sabiex tvarja dak stabbilit mill-Perit Tekniku minnha mqabbda u sejra tagħmel tagħha l-konklużjonijiet kif magħmula fir-rapport tagħha.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-**<u>sottomissjonijiet</u>** magħmula mir-rikorrenti, il-Qorti tislet is-segwenti:

Ir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet tagħhom isostnu li l-fatt li r-rikorrenti baqgħu mingħajr rimedju effettiv sabiex il-leżjoni fil-konfront tagħhom, u ċjoè l-fatt li qatt ma jieħdu lura l-pussess tal-fond jew jirċievu kera ġusta, tikkonsisti fi ksur ċar u kostanti tad-drittijiet tagħhom kif sanċiti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Jirreferu għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Ghigo v Malta** deċiża fis-26 ta' Settembru 2006 u jsostnu li l-prinċipju hu li għandu jinħoloq bilanċ bejn l-interess tal-propjetarju u dak tal-inkwilin, li f'dan il-każ ma jirriżultax li ntlaħaq.

In vista tal-każistika stabbilita f'dawn it-tip ta' każijiet illimitaw ruħhom għal sottomissjonijiet dwar kumpens li għandhom jirċievu l-istess rikorrenti.

B'referenza estensiva għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Cauchi vs Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021, li llum ġiet applikata kemm-il darba mill-Qrati nostrani, jgħid li l-ammont ta' kera mitluf għandu jitnaqqas bi tletin fil-mija (30%) u sussegwentement b'għoxrin fil-mija (20%) u sussegwentement bl-ammont ta' kera perċepita, sabiex iwassal għall-ammont ta' sitta u ħamsin elf, sitt mija u tmienja u sebgħin Ewro (€56,678) dovut bħala danni pekunjarju.

Isostnu li ma' dan għandu jiżdied danni non-pekunjarju minħabba li r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom ġew miċħuda mit-tgawdija tal-proprjetà għal viċin il-ħamsin (50) sena.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi stabbiliti l-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet għalhekk, il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex teżamina u tiddeċiedi dwar l-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimati fir-risposti tagħhom.

<u>Eċċezzjonijiet rigward il-partijiet fil-kawża, il-prova tat-titolu u l-prova tal-kirja</u>

L-Avukat tal-Istat fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu talab li jiġi ċċarat għaliex ir-rikorrenti Carol Scicluna Calleja u Nicolette Mahoney qed jipparteċipaw fil-kawża. Fit-tieni eċċezzjoni tiegħu talab li tinġieb prova ta' titolu tar-rikorrenti fuq il-proprjetà in kwistjoni, kif ukoll prova li l-kirja hija mħarsa bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Fir-rigward tal-prova tat-titolu, din il-Qorti tirreferi għas-sentenza li tas-7 ta' Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk :-

> *"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet al-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

Illi skont ma jirriżulta mill-atti Oliver Agius kien akkwista il-fond *de quo* permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza fl-4 ta' Novembru 1975. Jirriżulta wkoll li fil-mori tal-kawża Oliver Agius miet u l-proprjetà tiegħu ddevolviet favur uliedu u ċjoè r-rikorrenti Carol Scicluna Calleja u Nicolette Mahoney bħala l-eredi universali tiegħu. B'hekk din il-Qorti m'għandhiex dubju li r-rikorrenti Carol Scicluna Calleja u Nicolette Mahoney għandhom titolu fuq il-proprjetà *de quo* u permezz tal-mewt ta' Oliver Agius, l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat ġiet sorvolata.

In vista tal-provi, din il-Qorti m'għandha l-ebda dubju lanqas dwar il-fatt li l-kirja kienet governata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta,

Għalhekk din il-Qorti ser tgħaddi biex tiċħad l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat.

<u>Eċċezzjoni dwar l-ilment tar-rikorrenti qabel ma saru sidien tal-proprjetà u li ma jistax jinsab ksur wara d-dħul tal-Att XXIV tal-2021</u>

Fit-tielet, ir-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li r-rikorrenti ma jisgħux jilmentaw dwar perjodu qabel ma saru sidien tal-proprjetà u li ma jistax jinstab ksur wara d-dħul tal-Att XXIV tal-2021.

Fir-rigward tal-ewwel punt il-Qorti tosserva dak illi qalet il-Qorti Kostituzzjonali, fil-kawża **Nutar Dr Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat** deċiża fl-4 ta' Mejju 2022:

> *14. 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.*
>
> *15. F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet* ***Anthony Debono et v. L-Avukat Ġenerali*** *et tat-8 ta' Ottubru 2020:*
>
> > *"34.Tassew illi d-data relevanti meta beda l-ksur tal-jeddijiet tal-atturi hija l-2004, mhux għax f'dik is-sena wirtu l-fond – għax meta wirtu l-fond wirtu wkoll id-dritt li kellu l-awtur tagħhom għal kumpens*

talli nkisru d-drittijiet tiegħu – iżda għax f'dik is-sena l-konvenuti Mifsud wirtu l- kirja mingħand in-nanna".

16. L-istess raġunament sar fis-sentenza ***Carmel sive Charles Sammut et v. Maria Stella Dimech*** *et tas-26 ta' Mejju, 2021:*

> *"17. Il-fatt li l-proprjeta` għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid."*

17. Aktar reċentement, fil-każ fl-ismijiet ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat****, deċiża minn din il-Qorti fis-26 ta' Jannar 2022, reġa' ġie mtenni illi:*

> *"26. Fir-rigward tal-argument illi d-danni akkordati huma eċċessivi, il-Qorti tibda billi tosserva illi ma taqbilx mal-ewwel Qorti li ż-żmien relevanti beda jiddekorri mill-2001, u ċioe` minn meta l-fond in kwistjoni sar proprjeta` tal-atturi. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw dan il-fond bħala l-eredi ta' ommhom, u għalhekk iż-żmien relevanti m'għandux jiġi ristrett għad-data meta l-atturi saru l-proprjetarji, ġaladarba bħala eredi ta' ommhom, huma daħlu fiż-żarbun tagħha. Dan ifisser għalhekk li l-ewwel Qorti ma akkordatx kumpens għal numru ta' snin li għalihom l-atturi kienu ntitolati għal kumpens."*

18. Il-pożizzjoni ta' din il-Qorti hi ċara u m'hemmx x'jingħad iktar.

Ukoll, l-istess Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** tal-4 ta' Mejju 2022 qalet:

1. *Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u komplew il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigward l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bazi ta' lment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero`, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' "vittma" fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni.*

Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom.

Applikat dan l-insenjament għall-każ odjern jirriżulta li ma hemmx dubju li l-proprjetà ddevolviet minn ereditá universali u għalhekk din il-Qorti fil-konfront tar-rikorrenti ser tapplika l-insenjament fuq kwotat u jekk kemm-il darba tillikwida kumpens dan ikun mill-1987 u mhux minn meta saru sidien tal-proprjetà.

Fir-rigward tal-Att XXIV tal-2021, il-Qorti tagħmel referenza għad-deċiżjoni tagħha, diversament preseduta, fl-ismijiet **Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat u l-Avukat tal-Istat** deċiża nhar il-5 ta' April 2022, u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru 2022 fejn il-Qorti qalet is-segwenti:

Kif ġie kemm il-darba ritenut minn din il-Qorti, talba għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Dan peress li, bis-saħħa tal-artikolu 4A introdott bl-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti issa għandhom dan ir-rimedju ordinarju li permezz tiegħu setgħu mill-1 ta' Ġunju 2021 jadixxu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 u anke jitterminawha jekk jirriżulta li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-meżżi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A.

Il-Qorti għaldaqstant tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021. Kif ġia ingħad, wara dik id-data, r-rimedju fir-rigward ta' persuna li tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni abbażi ta' kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 huwa dak disponibbli fl-artikolu 4 A tal-istess Kap. 69, introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021.

Il-Qorti tqis li l-istess prinċipju applikat mill-Qrati tagħna fir-rigward tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018 li ġie umbagħad sostitwit bl-istess Att XXIV tas-sena 2021, għandu japplika wkoll għall-Artikolu 4A introdott bl-istess Att u għall-istess skop:

"Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII] [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2020] ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-Intimati…. joħroġ li r-Rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;" (Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali et ċitata supra).

Din il-Qorti tosserva wkoll l-insenjament tagħha, diversament preseduta fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Joseph Mary sive Joseph Duca et vs Reno Farrugia et**, deċiża fit-3 ta' Frar 2023 fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

> *63. Mhux l-istess iżda jista jingħad wara li daħal fis-seħħ l-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, b'riħet l-**Att XXIV tal-2021**. Ibda biex, din il-liġi tipprovdi mekkaniżmu biex jiġi determinat jekk kerrej jeħtieġx protezzjoni soċjali, u dik id-determinazzjoni għandha ssir mill-Bord li Jirregola l-Kera b'ħarsien ta' regoli oġġettivi, li tagħti l-liġi dwar kif isir test tal-mezzi;*
>
> *64. Dejjem skont dan l-artikolu tal-liġi, b'seħħ mill-1 ta' Ġunju, 2021, sid il-kera jista' jressaq rikors quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex il-kera togħla għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ. Il-Bord Li Jirregola l-Kera jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt li tkun għadha miexja l-kawża quddiemu;*
>
> *65. Barra minn hekk, sid il-kera jista' wkoll, wara li jgħaddu sitt snin, jerġa' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jerġa' jirrevedi l-valur tal-kera, f'każ li huwa ma jilħaqx ftehim mal-kerrej b'kemm għandha togħla l-kera;*
>
> *66. Fil-fehma ta' din il-qorti, dan il-mekkaniżmu l-ġdid imdaħħal fil-liġi tagħna huwa wieħed li jaf iżomm bilanċ ġust bejn il-jeddijiet ta' sidien il-kera li jiġbru kera ġusta u l-interess ġenerali li l-Istat jipprovdi saqaf fuq ras kulħadd (ara f'dan is-sens is-sentenza **Tonio Brincat et v. L-Avukat tal-Istat** deċiża fis-26 ta' Ottubru, 2022 fejn il-Qorti Kostituzzjonali sabet li l-**artikolu 4A tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta** huwa konformi mal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**). Din il-qorti hawnhekk użat il-kliem «jaf iżomm bilanċ ġust» minħabba li hemm proċeduri pendenti quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera dwar dan l-aspett, li mistennija jinqatgħu fi ftit jiem oħra;*
>
> *67. Terġa' u tgħid hawnhekk, wieħed ma jridx iwarrab minn quddiem għajnejh, li kif ġie mtenni għadd ta' drabi mill-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa, l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, ma joffrix u lanqas jiggarantixxi kumpens sħiħ għall-ġeneralità tal-każijiet kollha. Dan għaliex meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali, bħalma huwa dan il-każ, il-kumpens ġust jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq (ara **James and Others v. Ir-Renju Unit** tal-21 ta' Frar, 1986 u **The Holy Monasteries v. Il-Greċja** tad-9 ta' Diċembru, 1994);*
>
> *68. Dan reġa' ġie mtenni dan l-aħħar, dejjem mill-Qorti Ewropea Għad-Drittijiet tal-Bniedem, fis-sentenza **Anthony Aquilina v. Malta** deċiża fid-9 ta' Ġunju, 2020 fejn intqal hekk:*
>
>> *«The Court reiterates 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 chargeable rent;»*

*69. Hekk ukoll, fis-sentenza ta' **Cauchi v. Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu, 2021, ingħad illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles mhuwiex bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali;*

*70. Tassew għalhekk il-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibbiltà illi l-kera togħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post – u ma tagħtix, għalhekk, il-possibbiltà li sid il-kera jirċievi l-valur lokatizju sħiħ tal-fond fis-suq ħieles – ma jfissirx, b'daqshekk, illi m'hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjetà, partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera tibqa' kontrollata biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin (ara **Mary Fatima Vassallo et v. Carmelo Azzopardi et u Maria Carmela Buħaġiar et v. Avukat tal-Istat et**, it-tnejn li huma deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru, 2022, li għalkemm kienu dwar l-**artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta** jgħoddu wkoll għall-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** li huwa miktub b'mod li jixxiebaħ ħafna);*

*71. Il-problema tal-liġi ġdida però, li ġiet imdaħħla bl-**Att XXIV tal-2021**, hi li din ma tipprovdix rimedju lis-sidien għall-kera baxxa li huma jkunu rċevew għaż-żmien kollu ta' qabel l-1 ta' Ġunju, 2021 (ara **Emanuel Caruana v. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Diċembru, 2022);*

*72. Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, il-qorti qiegħda tiddisponi mill-ewwel talba tar-rikorrenti billi tiddikjara li minħabba t-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom tal-proprjetà, kif imħares taħt l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, iżda dan biss bejn it-30 ta' April, 1987 u l-31 ta' Mejju, 2021;*

Il-Qorti m'għandha xejn x'iżżid ma' dan l-insenjament ħlief li tagħmlu tagħha u għalhekk tiddikjara li kwalunkwe leżjoni għandha tkun limitata sal-1 ta' Ġunju 2021.

Għalhekk din il-Qorti ser tgħaddi biex tiċħad l-ewwel parti tat-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat filwaqt li tilqa' t-tieni parti tat-tielet eċċezzjoni flimkien mar-raba' u l-ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

<u>Eċċezzjoni dwar *pacta sunt servanda*</u>

Fis-seba' eċċezzjoni tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li meta ngħatat il-kirja din ingħatat volontarjament u f'kull każ b'għarfien sħiħ tad-dispożizzjonijiet tal-liġi li kellhom jirregolaw din il-kirja.

Il-Qorti tirrileva li dan l-argument spiss jiġi mqajjem kemm quddiem il-Qrati tagħna u anki quddiem il-Qorti ta' Strasburgu, u l-pożizzjoni tal-Qrati dejjem kienet li dan l-argument ma jsibx bażi, kemm għax jekk l-antekawża tar-rikorrenti riedu li jkollhom xi forma ta' introjtu mill-fond, huma bilfors kellhom jikruh taħt il-liġijiet viġenti ta' dak iż-żmien, kif ukoll għaliex la l-antekawża tar-rikorrenti u lanqas ir-rikorrenti nnifishom

ma kienu f'pożizzjoni li jipprevedu l-bidliet soċjali u l-progress soċjo-ekonomiku li kien ser jiġi ġġenerat fil-pajjiż, u għalhekk żgur li ma setgħux ibassru b'liema mod kienu ser jogħlew il-kirjiet ta' fondi kummerċjali matul iż-żmien.

Il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **David Pullicino et vs. Avukat Ġenerali et**, peress li jista' jkun ta' siwi biex jiġi indirizzat dak li qiegħed jipprova jqanqal l-intimat Avukat tal-Istat b'din l-eċċezzjoni tiegħu:

> *"Il-fatt waħdu li sid jipprova jikseb l-akbar ġid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b'daqshekk li jkun qabel ma' dik il-qagħda u warrab kull ilment li jista' għandu dwar iċ-ċaħda jew l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu minħabba f'liġi bħal dik jew illi irrinunzja għall-jedd li jitlob rimedju (ara Robert Galea vs Avukat Ġenerali et, 07/02/2017)."*

Għalhekk din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tiċħad s-seba' eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

<u>**L-inapplikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**</u>

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa permezz tat-tmien eċċezzjoni tiegħu li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta mhuwiex applikabbli peress l-KAP 69 tal-Liġijiet ta' Malta kienet liġi eżistenti qabel l-1962 u b'hekk protett bl-Artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni, fi kwanunkwe kaz u mingħajr preġudizzju għal dan, permezz tad-disa' eċċezzjoni, l-Avukat ta' l-Istat jeċċepixxi bid-disa' eċċezzjoni l-invokazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni peress illi dan japplika biss għal teħid forzuż tal-proprjetà.

Din il-Qorti tosserva li dawn il-proċeduri huma intiżi sabiex jattakkaw il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Qorti tosserva d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 47(9) tal-kostituzzjoni li jgħid testwalment hekk:

> *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) u li ma –*
>
> *(a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;*
>
> *(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*
>
> *(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew*
>
> *(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.*

Kif intqal fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament preseduta, **Testaferrata et vs Avukat ta' l-Istat et** (155/2021JVC – deċiża 26.03.2024):

> *Illi minn qari ta' dan is-sub-artikolu, jirrizulta effettivament li l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta gie promulgat ferm qabel is-sena 1962 u ghalhekk huwa korrett l-Avukat tal-Istat li jargumenta li l-operazzjoni ta' dan il-kapitolu hija protetta mill-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni.*
>
> *Ir-rikorrenti wkoll ma ndikaw l-ebda wahda mill-emendi li gew promulgati tul is-snin li taqa' taht xi wiehed mill-paragrafi (a) sa (d) tas-sub-artikolu 9.*
>
> *Ghaldaqstant il-Qorti tqis li din is-seba' eccezzjoni hija fondata fir-rigward tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ser tghaddi sabiex tilqa' l-istess.*
>
> *Dwar it-tmien eccezzjoni gialadarba rrizulta li l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma jistax ikun soggett ghall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tqis li din allura hija sorvolata.*

Din il-Qorti ma għandha xejn x'iżżid u tagħmel tagħha dan l-insenjament.

Għaldaqstant sejra tilqa' t-tmien eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tiddikjara li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-proċeduri odjerni, filwaqt illi tastjeni milli tieħu konjizzjoni tad-disa' eċċezzjoni.

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

L-ewwel talba tar-rikorrenti hija sabiex din il-Qorti tiddikara li l-fatti premessi jagħtu lok għal vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem.

Illi għal dak li jirrigwarda l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, kif diġà ġie kkonsiderat hawn fuq, dan ma japplikax f'dawn ċ-ċirkostanzi.

Għalhekk din il-Qorti sejra issa tikkonsidra jekk seħħitx vjolazzjoni *ai termini* tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni li jipprovdi testwalment hekk:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.*
>
> *Ħadd ma għandu jigi pprivat mill-possedimenti tiegħu hlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*
>
> *Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta skond l-interess generali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

Dan l-Artikolu huwa artikolat fuq tlett principji:

i) Kull persuna, sew dik naturali kif ukoll dik morali, għandha dritt għat-tgawdija tal-proprjetà b'mod paċifiku;

ii) Tnaqqis fit-tgawdija tal-proprjetà jista' jkun biss ġustifikat jekk jintwera li jkun sar fl-interess pubbliku. Dan mhuwiex dritt assolut u huwa soġġett għal kondizzjonijiet maħsuba fil-liġi u għall-prinċipji ta' dritt internazzjonali. Min ikun imcaħħad huwa ntitolat għal kumpens xieraq.

iii) L-Istat għandu d-dritt li jgħaddi liġijiet sabiex b'mod xieraq jikkontrolla l-użu tal-ġid fil-interess pubbliku.

F'dan ir-rigward intqal fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et**[1]

> *"...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta` u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll.*
>
> *Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta'*
>
> *(i) legalita` (lawfulness),*
> *(ii) ghan legittimu fl-interess generali, u*
> *(iii) bilanc gust. "*

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi "*rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1"*.[2]

L-Istat għandu għalhekk marġini ta' apprezzament wiesa' meta jiġi biex idaħħal leġislazzjoni li tkun intiża sabiex tipprova ttaffi problema ta' akkomodazzjoni residenzjali. Iżda l-interferenza tal-Istat għandha tkun waħda legali, motivata bi skop leġittimu fl-interess ġenerali u għandha toħloq bilanċ ġust.

Fuq l-element tal-interess ġenerali ntqal minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs. L-Onorevoli Prim Ministru et**[3]

> *Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux semplici ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.*[4]

---

[1] Qorti Kostituzzjonali deċiża fil-31/01/2014
[2] **Hutten-Czapska vs. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII
[3] deċiża 11/05/2017
[4] **Francis Bezzina Wettinger vs. Kummissarju tal-Artijiet** (Qorti Kostituzzjonali, deċiża 10 ta' Ottubru 2003)

It-terminu interess pubbliku jew ġenerali għandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli għandhom diskrezzjoni wiesa' f'dan il-kuntest li m'għandhiex tiġi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirriżultax li tkun irraġonevoli. (Grgić et al., *The Right to Property under the European Convention of Human Rights* (CoE, 2017)

Din id-diskrezzjoni mhix waħda llimitata u l-eżerċizzju tagħha jrid dejjem ikun entro l-eżiġenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[5]

F'dan il-każ ir-rikorrenti mhux qed jikkontesta l-legalità tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas il-leġittimità tal-iskop tal-liġi (l-iskop soċjali) - imma n-nuqqas ta' proporzjonalità fil-valur lokatizju tal-fond meta kkomparat mal-kera pagabbli skont il-liġi u wkoll minħabba l-inċertezza dwar meta tista' tieħu lura l-pussess tal-fond in kwistjoni. Ma huwiex ikkontestat illi l-Istat għandu s-seta' li jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess pubbliku, u ma huwiex kontestat ukoll illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, safejn huma maħsuba illi jiżguraw li n-nies ikollhom saqaf fuq rashom, huma fl-interess pubbliku.

Iżda l-Istat irid jissodisfa lill-Qrati li fil-konkret ikun inżamm dak l-element ta' bilanċ jew proporzjonalità bejn l-għan li jkun irid jintlaħaq fl-interess pubbliku min-naħa l-waħda u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali tal-individwu min-naħa l-oħra. Il-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għaliex altrimenti ma jiġix sodisfatt l-element ta' proporzjonalità.

Fir-rigward tal-element tal-proporzjonalità, ġie deċiż illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma tkunx tissarraf f'leżjoni tal-istess drittijiet, għandu jirriżulta illi l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun żammet *"[a] fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1"*.[6]

Fuq dan il-punt, ġie deċiż illi:[7]

> *Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu agevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust. Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc giust u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq...*

[5] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**
[6] **Sporrong and Lönnroth vs Sweden** (QEDB, 12/12/1984**), Brumarescu vs. Romania** (QEDB, 28/10/1999), **Beyeler vs Italy** (QEDB, 05/01/2000); **Saliba vs Malta** (QEDB, 08/11/2005), **Edwards vs. Malta** (QEDB, 24/10/2006), **Bistrovic vs Croatia** (QEDB, 1/05/2007), **Scerri vs Malta** (QEDB, 07/07/2020)
[7] **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et** (Qorti Kostituzzjonali, deċiża 7/12/2012)

Illi din il-kwistjoni ġiet evalwata mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem f'numru ta' kawżi, fosthom **Amato Gauci vs Malta** deċiża fil-15 ta' Settembru 2009; **Saliba et vs Malta** deċiża fit-22 ta' Novembru 2011; **Zammit & Attard Cassar vs Malta** deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 u **Buttigieg and others vs Malta** li ġiet deċiża fil-11 ta' Dicembru 2018, fejn il-Qorti sostniet hekk:

> *41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), 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, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases, the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.*
>
> *42. Having regard to the facts of the case and the parties` observations, the same considerations apply in the present case.*
>
> *There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.*

Illi bl-istess mod kien hemm evoluzzjoni tal-ħsieb mill-Qorti Kostituzzjonali għal dak li jirrigwarda vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll f'dawn s-sitwazzjonijiet. F'dan is-sens, issir referenza fost l-oħrajn għal **Maria Ludgarda sive Mary Borg vs Rosario Mifsud et.**[8] **, Rose Borg vs Avukat Generali et**[9] **u Emanuel u Dorothy miżżewġin Bezzina vs L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat u Madeliene Bezzina**[10].

Wara li l-Qorti qieset dawn l-insenjamenti ġurisprudenzjali, tikkonsidra li d-dispożizzjonijiet dwar it-tiġdid awtomatiku tal-kera u l-kontroll fl-ammont ta' kera huma miżuri maħsuba biex jikkontrollaw l-użu u t-tgawdija tal-proprjetà. Fil-każ tal-lum jirriżulta illi l-kirja tal-fond bdiet għexieren ta' snin ilu, meta l-fond inkera mingħand l-antekawża tar-rikorrenti. Meta l-antekawża tar-rikorrenti kien kera l-fond *de quo*, għalkemm huwa wisq probabbli illi kien jaf illi l-kirja kienet se tkun regolata bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dan ma jfissirx illi l-qagħda tiegħu bħala sid kienet ben tutelata. Minbarra hekk għalkemm ir-rikorrenti baqgħu jaċċettaw il-kera, dan ma jfissirx li ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

[8] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016
[9] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016
[10] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar 2021

Dan l-istat (*state of affairs*) ta' nuqqas ta' għażla kienet realtà f'pajjiżna li baqa' jippersisti sa żminijiet riċenti. L-iżvolta waslet wara numru ta' sentenzi kemm tal-Qorti Kostituzzjonali kif ukoll tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn ġie ddikjarat li l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera kienu jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tas-sidien.

Irid jingħad illi hawnhekk mhux in diskussjoni d-dritt tal-Istat li permezz ta' leġislazzjoni jikkontrolla l-użu tal-proprjetà meta dan ikun fil-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta' dik il-leġislazzjoni jkunu qed jinżammu bilanċ u proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u l-interess privat.

Illi wara li kien hemm l-emendi għal Kodiċi Ċivili fis-snin 2009 u 2010, il-kera kellha tiżdied kull tlett snin. Għalkemm kien hemm dan l-bdil leġislattiv, il-proporzjonalità li jrid l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll baqgħet karenti, għaliex għalkemm kien hemm miljorament fil-pożizzjoni tas-sid, xorta baqa' kostrett joqgħod għal awment tal-kera kif dettat mil-liġi. Qabel id-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi, ir-rikorrenti kienu ilhom snin iġarrbu leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom.

Fuq kollox, il-Qrati tagħna ġja kellhom okkazjoni jiddikjaraw illi l-emendi l-ġodda bl-Artikolu 1531C tal-KAP 16 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sitwazzjoni ttaffiet imma fir-rigward tal-posizzjoni tas-sidien ma jistax jingħad li ġabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru.

> *Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom.*[11]

Din il-Qorti, kif ġja kellha l-okkażjoni tesprimi drabi oħra, għalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn qed jissubixxu leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom u jibqgħu kostretti li jirċievu kera tenwa revedibbili abbażi tar-restrizzjonijiet imposti. Ir-restrizzjonijiet taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jikkostitwixxu wkoll ndħil fid-dritt konvenzjonali tal-atturi għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, stante li permezz tagħhom nħolqot "*forced landlord-tenant relationship*" għal żmien indefinit, b'mod li r-rikorrenti qegħdin isofru deprivazzjoni tal-proprjetà tagħhom, stante li ma jistgħux jieħdu lura l-proprjetà ħlief taħt ċerti kondizzjonijiet restritti.

Huwa għalhekk ċar għal din il-Qorti li l-piż li kellhom iġorru r-rikorrenti kien sproporzjonat u eċċessiv u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tal-atturi sanċiti permezz tal-Artikolu wiehed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġew ampjament leżi. Ir-rikorrenti kienu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom bla ma ngħataw kumpens xieraq.

Għaldaqstant, l-ewwel talba tar-rikorrenti, fejn din tirrigwarda dikjarazzjoni li kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha, u partikolarment, kif

[11] **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et**, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 27/03/2015

stabbilit, tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ser tiġi milqugħa.

RIMEDJI

Ir-rikorrenti talbu li jingħataw ir-rimedji kollha li din il-Qorti jidhrilha xierqa.

F'dan ir-rigward, din il-Qorti tosserva li fil-mori tal-kawża miet l-inkwilin Michael Testa u ċ-ċwievet tal-fond ġew konsenjati lura lis-sidien u għalhekk ma hemm il-ħtieġa ta' ebda rimedju f'dan is-sens.

<u>Il-likwidazzjoni tal-kumpens</u>

Qabel ma tgħaddi għal-likwidazzjoni tad-danni, il-Qorti tosserva li r-rikorrenti fit-tieni u r-raba' talba tagħhom talbu l-likwidazzjoni tad-danni *ai termini* tal-liġi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

F'dan ir-rigward din il-Qorti tosserva dan li ngħad fil-kawża **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik 15/2014) deċiża fit-30 ta' Settembru 2016:

> *"25. Il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u talLibertajiet Fondamentali u l-Protokolli magħmula taħtha huma parti mil-liġi domestika ta' Malta safejn huma inkorporati fl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [Kap. 319] u sewwa jgħidu l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi illi l-art. 41 tal-Konvenzjoni ma ġiex hekk inkorporat. Barra minn hekk, huwa ovvju illi dak l-artikolu huwa indirizzat lill-Qorti Ewropea tadDrittijiet tal-Bniedem u mhux lill-qrati domestiċi. Ċertament it-talbiet saru ħażin safejn saru "ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.*
>
> *26. Għalkemm iżda l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi għandhom raġun igħidu illi t-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet saru ħażin, dan ma Rikors kostituzzjonali numru 15/2014 għandux iwassal għall-konsegwenza li ma jingħata ebda rimedju għall-ksur tad-drittijiet tal-atturi."*

Fiċ-ċirkustanzi, l-ilment tar-rikorrenti safejn ibbażat fuq dan l-artikolu sejjer jiġi respint.

Minkejja dan, ma hemm ebda dubju però li la darba hemm sejbien ta' ksur tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti, huma għandhom jingħataw rimedju xieraq għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom inkluż danni pekunjarji u non-pekunjarji.

Illi rigward il-kumpens, ingħad li "*r-rimedju li taghti din il-Qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili ghal opportunita mitlufa*".[12]

[12] **Maria Stella s. Estelle Azzopardi et vs Avukat Generali et** - deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru 2016

Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fid-dettall fuq dan il-punt fil-kawża[13]:

Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti* ***Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et V Kummissarju tal-Artijiet et*** *deciza fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f`materja ta` komputazzjoni ta` kumpens ghal lezjoni ta` dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat:

Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f'certi kazijiet kellha taghti kumpens f'ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b`mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f'ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja.

Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f`dan il-kaz ikun fl-ammont ta` hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghajr ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond.

Issa ghalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` lezjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax necessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni civili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-ezercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti ghall-kaz odjern sabiex tasal ghad-determinazzjoni tal-quantum.

Dawn huma (1) it-tul ta` zmien li ilha ssehh il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taz-zmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proceduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali taghhom, (2) il-grad ta` sproporzjon relatat mal-introjtu li qed jigi percepit ma` dak li jista` jigi percepit fis-suq hieles, konsidrat ukoll l-ghan socjali tal-mizura, (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjez sostanzjali li ghamlu l-intimati Tabone ssabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f`dan il-kaz mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158.

Din il-Qorti ser tagħmel tagħha wkoll dak li ġja rriteniet f'okkażjonijiet oħra l-istess Qorti diversament preseduta[14], ċjoè:

Il-Qorti tibda billi taghmel referenza ghal dak deciz fis-sentenza fl-ismijiet ***Herbert Brincat et vs Avukat Generali et*** *(PA 27/062019) fis-sens li*

[13] **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016
[14] 223/2019MC **Zammit vs Avukat tal-Istat et** (deċiża 15/04/2021)

"…l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi."

Fir-rigward tal-kumpens li ghandu jigi likwidat favur individwu li jkun sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu, gie deciz illi

*"The Court reiterates that an award in respect of pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he or she would have enjoyed had the breach not occurred (see, mutatis mutandis, Kingsley v. the United Kingdom [GC], no. 35605/97, § 40, ECHR 2002-IV)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020).*

Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea:

*"…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 (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020)*

Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea:

"…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 (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see,

Zammit and Attard, cited above, § 75).” (***Marshall and Others v. Malta*** *(QEDB, 11/02/2020)*

Tenut kont ta’ din il-ġurisprudenza għalhekk, meta l-Qorti tiġi biex tillikwida l-kumpens, hija m’għandhiex toqgħod biss fuq id-diskrepanza bejn il-kera attwali u l-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq ħieles. Fatturi oħra li jiddeterminaw l-entità tal-kumpens huma:

i) L-interess ġenerali li jilleġittimizza l-intervent leġislattiv;
ii) L-isproporzjon tal-kera attwalment mħallsa lir-rikorrenti u dak li setgħu ipperċepew fis-suq ħieles;
iii) Iż-żmien li r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom damu jġarrbu l-istat ta’ sproporzjon;
iv) Il-fatt li r-rikorrenti ma baqgħux jaċċettaw il-ħlas tal-kera;
v) Iż-żmien li fih ir-rikorrenti baqgħu passivi bla ma ħadu azzjoni;
vi) L-inerzja tal-Istat meta baqa passiv għal snin twal sabiex jipprova jirrimedja s-sitwazzjoni;

Oltre minn hekk, minħabba l-fatt li kull każ għandu ċ-ċirkostanzi u l-isfond tiegħu, huwa naturali li ma hemmx uniformità fil-*quantum* tal-kumpens li jiġi likwidat mill-qrati tagħna minn każ għal każ. Din il-Qorti tikkonsidra li l-leżjoni fil-konfront tar-rikorrenti bdiet mit-30 ta’ April 1987 meta ġie promulgat l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea.

Flimkien ma’ dak li hawn fuq jingħad, din il-Qorti ser tagħmel tagħha l-insenjament u d-direzzjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Benjamin Testa et vs l-Awtorità tad-Djar et**[15], fejn intqal hekk:

Fil-każ ta’ ***Cauchi v. Malta****, deċiż mill-QEDB fil-25 ta’ Marzu, 2021 ingħad li:*

‘102. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values in the Maltese property market during the relevant period (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63).

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

[15] 68/18/1AF deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta’ Ġunju, 2021

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%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted'.

33. Il-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali saret ezegwibbli u parti mil-liġi Maltija bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319). Skont ir-rapport tal-perit tekniku nkarigat mill-ewwel Qorti, il-valur lokatizju tal-proprjeta` in kwistjoni mill-1987 sal-2018 kalkolat fuq qligħ ta' bejn 2% u 3.5% jammonta għal €63,090. Ir-rikorrenti stess jikkonċedu li minn din is-somma għandhom jitnaqqsu 30% rappreżentanti l-valur tal-għamara fl-ammont ta' €18,927. Dan iħalli l-figura ta' €44,163.

34. Fuq l-insenjamenti tal-QEDB, sabiex jiġi ffissat kumpens ġust, minn din is-somma għandhom: - jitnaqqsu madwar 30% minħabba l-interess ġenerali; jitnaqqsu madwar 20% oħra għaliex il-fond mhux neċessarjament ser jinkera għall-perjodu kollu fis-suq ħieles; - titnaqqas il-kera pagabbli skont il-liġi (mhux kemm effettivament aċċettat Carmela Testa) fis-somma ta' madwar €5,341;

35. Bażat fuq dan il-kalkolu l-kumpens ġust dovut lir-rikorrenti għad-danni pekunarji kellu jkun bejn wieħed u ieħor ta' €20,000. Ma' dan għandu jiżdied ukoll kumpens non-pekunarju. Ikkunsidrat illi kien biss fis-sena 2018 li saret il-kawża, kumpens non-pekunarju ta' €5,000 hu sufficjenti.

36. Hu minnu li fis-sentenza Cauchi v. Malta intqal ukoll:

"107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time.

As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64)".

37. Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti mhijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti mhijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi l-kera b'rata tas-suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sidien ser jirċievu kumpens għallħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma mhijiex taxxabbli. B'hekk ser ikunu qegħdin igawdu minn benefiċċju sostanzjali.

Illi l-valur lokatizju li ngħata mill-Perit Tekniku tal-fond mertu ta' din il-kawża fil-perjodu minn Mejju tas-sena 1987 sa Ġunju 2021:

- 1987 (minn Mejju) sa 1991: elfejn, erba' mija u tlieta u tmenin Ewro (€2,483)
- 1992 sa 1996: tlett elef u tmien mitt Ewro (€3,800)
- 1997 sa 2001: ħamest elef u seba' mitt Ewro (€5,700)
- 2002 sa 2006: għaxart elef, erba' mija u ħamsin Ewro (€10,450)
- 2007 sa 2011: ħmistax-il elf u mitejn Ewro (€15,200)
- 2012 sa 2016: ħmistax-il elf, seba' mija u sebgħin Ewro (€15,770)
- 2017 sa 2021 (sa Mejju): wieħed u għoxrin elf, tliet mija u ħmistax-il Ewro (€21,315)

Isegwi għalhekk li minn Mejju tas-sena 1987 sal-aħħar ta' Mejju tas-sena 2021, il-kera globali ġusta kienet tkun fis-somma ta' tmienja u tletin elf, disa' mija u għaxar Ewro (€74,718). Effettivament ir-rikorrenti rċevew is-somma ta' tmint elef, ħames mija u sebgħin Ewro (€8,570)[16], li turi l-iżbilanċ u sproporzjon evidenti.

Fid-dawl ta' dan kollu, u b'referenza wkoll għall-insenjament hawn fuq riprodott, din il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens pekunarju għandu jkun ta' **tlieta u tletin elf, mitejn u tnejn u sebgħin Ewro (€33,272).**

Il-kumpens pekunjarju huwa maħdum hekk:

€74,718 - €22,415 (30% għall-interess ġenerali) = €52,303

€52,303 - €10,461 (20% għall-possibbli perjodu mhux mikri) = €41,842

€41,842 - €8,570 (kera perċepita kif fuq maħdum) = €33,272

Fir-rigward tad-danni non-pekunjarju, din il-Qorti tosserva d-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Richard Zahra vs L-Avukat tal-Istat et** deċiża fil-25 ta' Ottubru 2023, fejn il-Qorti qalet:

[16] L-ammont ġie mnaqqas bl-istess proporzjon tal-kera xierqa

19. Għalkemm id-danni pekunjarji, appuntu għax pekunjarji, jintirtu mill-werriet universali, dawk non-patrimonjali, għax huma danni morali, ma jintirtux[17].

20. Dan l-aggravju għalhekk huwa tajjeb u sejjer jintlaqa'. Meta tqis illi l-attur ġarrab ksur tad-drittijiet tiegħu wara li ġie nieqes missieru fl-2020 sa Ġunju tal-2021, meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, din il-qorti taqbel mal-Avukat tal-Istat illi ma huwiex il-każ li jiġu likwidati danni moral.

Applikat dan l-insenjament għal każ odjern, la darba r-rikorrenti wirtu lil missierhom fil-mori ta' dawn il-proċeduri, ma hemmx lok li jiġu likwidati danni morali.

DECIDE

GĦALDAQSTANT, għal dawn il-motivi, il-Qorti qed taqta` u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformement ma' dak hawn fuq deċiż, tgħaddi biex tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti bil-mod segwenti:

1. **Tiddikjara u tiddeċiedi** li l-fatti suesposti jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali nkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. **Tiddikjara u tiddeċiedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċjoè danni pekunjarji imma mhux non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti.

3. **Tillikwida** d-danni pekunjarji fis-somma ta' **tlieta u tletin elf, mitejn u tnejn u sebgħin Ewro (€33,272).**

4. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' **tlieta u tletin elf, mitejn u tnejn u sebgħin Ewro (€33,272)** rappreżentanti danni pekunjarji kif deċiż hawn fuq.

L-ispejjeż għandhom jiġu sopportati mill-intimat Avukat tal-Istat.

Ian Spiteri Bailey	**Amanda Cassar**
Onor. Imħallef	**Deputat Reġistratur**

[17] Ara e.g. Avukat Peter Borg Costanzi et v. Maria Carmela Bonnici et, Kost. 26 ta' Ottubru 2022 (rik. kost. nru 239/2020)