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

Onor. Imħallef Dr. Doreen Clarke LL.D

Rikors Numru 271/2022 DC

Monica Magro (K.I. numru 193553M)u
Hermann Magro (K.I. numru 744049M)

vs

Frances Debono (K.I. numru 0495054M)u
L-Avukat tal-Istat

Illum, 7 ta' Ottubru 2024

Il-Qorti,

Rat **ir-rikors tal-atturi** ippreżentat fis-27 ta' Mejju, 2022 permezz ta' liema ppremettew:-

1. Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond bl-indirizz numru 8, Triq San Ġorġ, Santa Venera.

2. Illi skont kif jirriżulta mill-kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia datat 5 ta' Mejju 1979 (kopja annessa u mmarkata Dok MM1), Helen Gauci ġiet assenjata inter alia l-fond numru 8, Triq San Ġorġ, Santa Venera u dan skont kif jirriżulta mill-Ewwel Porzjon tal-indikat kuntratt.

3. Illi Helen Gauci mietet fl-1 ta' Marzu 2002 u dan skont kif jirriżulta miċ-ċertifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat Dok MM2. Illi stante li Helen Gauci mietet intestata, il-wirt tagħha ddevolva fuq in-neputijiet tagħha skont il-liġi u għalhekk 1/6

sehem minn din il-proprjeta' ddevolva fuq ir-rikorrenti Monica Magro.

4. Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Daniel Caruana datat 4 ta' Frar 2015 (kopja annessa u markata Dok MM3) ir-rikorrenti Monica Magro flimkien ma' żewġha Hermann Magro xtraw u akkwistaw il-ħames partijiet minn sitta indivizi (5/6) rimanenti tal-fond 8, Triq San Ġorġ, Santa Venera u għalhekk huma s-sidien assoluti tal-imsemmi fond.

5. Illi dan il-fond kien oriġinarjament ġie mikri lil Carmela Debono u sussegwentement din il-kirja ntirtet mit-tifla tagħha u ċioe' l-intimata Frances Debono li preżentement tħallas kera ta' EUR 209.64 u/jew somma verjuri fis-sena skont it-tħaddim tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

6. Illi din hija kirja li ġiet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u li għalhekk taqa' taħt l-provedimenti tal-Kap 69 u dan skont kif anke jirriżulta mil-estratt tal-ledger tal-kirja anness Dok MM4.

7. Illi in vista tal-fatt li l-kirja tal-fond in kwistjoni hi soġġetta għall-provedimenti tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jew għal kollox mgiegħla jibqgħu jirċievu ammont ta' kera ferm baxx mingħajr ebda possibbilita' li jżidu l-ammont tal-istess b'kemm u meta jixtiequ huma hekk kif il-kontroll ta' din il-kirja huwa kompletament f'idejn l-Istat.

8. Illi kien biss fis-sena 2009, jiġifieri żmien wara li nħolqot din il-kera li l- Gvern irrikonoxxa l-preġudizzju serju li kienu qegħdin ibatu s-sidien privata bħalma huma r-rikorrenti u għalhekk fid-dawl ta' dan ir-rikonnoximent ġie fis-seħħ l-Att X tal-2009, permezz ta' liema ġew introdotti provedimenti sabiex il-kera tiżdied.

9. Illi minkejja dawn l-emendi r-rikorrenti baqgħu jbatu preġudizzju serju sal-ġurnata tal-lum hekk kif ma nżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-allegat għan pubbliku intiż u d-drittijiet fundamentali tas-sidien għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom, liema drittijiet ma ġewx imħarsa u prottetta skont kif trid il-liġi hekk kif dawn iż-żidiet kienu miżerji u limitati skont kif hemm stipulat fl-Artikolu 1531C tal-Kap 16.

10. Illi għalhekk l-Att X tas-sena 2009 ma għamilx wisq sabiex ir-rikorrenti jieħdu lura l-pussess ta' ħwejjighom entro żmien raġjonevoli u f'ħin determinat u sabiex jieħdu kera ġusta li hi ekwivalenti u/jew toqrob aktar lejn il-kera ħielsa tas-suq tal-lum.

*11. Illi oltre' hekk ir-rikorrenti qatt ma kellhom għad-disposizzjoni tagħhom rimedju effettiv stante li huma ma setgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valu*r tas-suq hekk kif l-ammont ta' kera li effettivament jistgħu jirċievu huwa xorta waħda dak kif kostrett mill-Istat bl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u bil-provedimenti tal-Kap 69 .*

12. Illi r-rikorrenti jagħmlu referenza għall-kawża Amato Gauci vs Malta numru 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u għal sensiela ta' kawżi oħra rilevanti inkluż il-kawża Zammit and Attard Cassar vs Malta (30 ta' Lulju 2015) li tittratta fattispeċie simili għal dawk odjerni u fejn il-Qorti ta' Strasburg sabet vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid minkejja l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009.

13. Illi jirriżulta b'mod ċar u manifest li d-disposizzjonijiet dwar it-tiġdid awtomatiku tal-kera u dwar il-kontroll tal-ammont tal-kera jikkostitwixxu interferenza fl-użu tal-proprjeta` tar-rikorrenti, u naqsu milli jzommu bilanċ ġust bejn l-allegat għan pubbliku ntiż u d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom. Il-fatt li bilanċ ċertament mhemmx f'dan il-kaz jirriżulta mid-diskrepanza konsiderevoli li hemm bejn il-kera li titħallas lir-rikorrenti u dik li s-sidien setgħu jiksbu kieku krew il-fond fis-suq miftuħ li mhuwiex regolat mill-protezzjoni li l-Kap. 69 jagħti lill-inkwilini.

14. Illi r-rikorrenti jinnotaw, kif ġie wkoll innotat f'diversi sentenzi fosthom f'dik fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs L-Avukat Ġenerali deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Marzu 2019, li l-qagħda ekonomika tal-pajjiż m'għadhiex bħalma kienet meta daħal fis-seħħ l-Kap 69 u ċertament marret għall-aħjar. Illi għalhekk l-għan pubbliku li kien hemm oriġinarjament, xi ftit jew wisq sparixxa maż-żmien.

15. Illi fir-rigward tal-kontroll fil-quantum ta' kera, il-provedimenti tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 ftit li xejn għamlu sabiex jindirizzaw il-piż sproporzjonat li qegħdin ibatu sidien

privati bħalma huma r-rikorrenti hekk kif il-kera baxxa kienet u baxxa għadha.

16. Illi fil-każ Zammit and Attard Cassar vs Malta hawn fuq ċitat, l-ECtHR irrimarkat :-

> *"While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government"*

Għalhekk huwa ċar li l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 m'għamlu xejn fir-rigward biex jgħin is-sid privat u jibillanċja l-piż impost mill-provedimenti tal-Kap 69 hekk kif iż-żieda miżerja ma għamlitx wisq sabiex il-kirja ma tibqax staġnata.

17. Illi agħar minn hekk, ir-rikorrenti ma jistgħux ma jinnotawx li minkejja l-allegat għan pubbliku tal-provedimenti tal-liġi li jipproteġu din il-kirja u jitfgħu piż sproporzjonat u qawwi fuq ir-rikorrenti a benefiċċju tal-inwkilina, il-Gvern tul dawn is-snin kollha ma kkontribwixxa bl-ebda mod sabiex itaffi jew iġorr dan it-toqol għall-allegat għan pubbliku.

18. Illi għalhekk jirriżulta b'mod ċar li r-rikorrenti sofrew u qegħdin isofru vjolazzjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea kif ratifikata u tagħmel parti integrali mil-Liġijiet ta' Malta f'Kap 319 hekk kif huma (u l-predeċessura fit-titolu tagħhom) ġew sforzati jibqgħu jikru l-fond tagħhom lill-inkwilina Debono versu kera baxxa ferm liema kera hi kompletament ikkontrollata mill-Istat u liema kontroll għadu persistenti sal-ġurnata tal-lum.

19. Illi r-rikorrenti jagħmlu wkoll referenza għal kawzi riċenti deċiżi minn din l-Onorabbli Qorti inkluż dawk fl-ismijiet 'Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et' deċiża fit-3 ta' Ġunju 2021 (87/2020 GM), 'Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et' deċiża fid-29 ta' April 2021 (51/2020 GM) u 'Carmel sive Charles Sammut et vs l-Avukat Generali et' deċiża fid-29 ta' April 2021 (143/2019 FDP) fejn il-Qorti sabet li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-inkwilin u dan bi vjolazzjoni tad-

drittijiet fundamentali tas-sid privat kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

20. Illi minkejja li l-leġislatur introduċa l-Att XXIV tas-sena 2021, din il-liġi ftit li xejn taffiet il-preġudizzju li qegħdin ibatu r-rikorrenti, hekk kif xorta waħda:

a. Illimitat iż-żieda fil-kera sa massimu ta' 2% biss tal-valur tal-fond u għalhekk ir-rikorrenti xorta waħda għadhom qegħdin ibatu interferenza mill-Istat fi ħwejjiġhom hekk kif xorta waħda m'humiex liberi jgħollu l-kera meta u b'kemm jixtiequ huma;
b. L-intimata Debono għadha protetta għal żmien indefinit, u għalhekk ir-rikorrenti għadhom legalment b'idejhom marbuta sal-ġurnata prezenti hekk kif iridu jibqgħu jġeddu din il-kera kontra r-rieda tagħhom;
ċ. Il-leġislatur rega' għal darb'oħra naqas għal kollox milli jintroduċi rimedju effettiv għas-snin ġja passati ta' kera miżera u interferenza fid-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija libera tal-proprjeta' tagħhom.

21. Illi għalhekk ċertament mhuwiex il-każ li bl-emendi li ġew introdotti bl-Att tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021, il-pożizzjoni tas-sidien privati u ċioe' tar-rikorrenti ġiet indirizzata b'mod effettiv hekk kif b'dawn l-emendi xorta waħda baqa' fis-seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrenti.

22. Illi oltre' hekk l-emendi li daħlu permezz tal-Att XXIV tal-2021 ma joffru l-ebda rimedju retroattiv għal preġudizzju li kienu (u għadhom) qegħdin isoffru r-rikorrenti u għalhekk ir-rikorrenti ma kellhomx ebda għażla oħra għajr li jistitwixxu l-proċeduri odjerni sabiex jieħdu kumpens xieraq.

23. Illi r-rikorrenti fil-fatt intavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 (rikors numru 609/2021LC) sabiex inter alia tiżdied il-kera, liema proċeduri saru mingħajr preġudizzju għad-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti. Il-proċeduri tal-Bord għadhom ma ġewx deċiżi u għadha ma ngħatat ebda żieda, u skont sensiela ta' sentenza tal-istess Bord, din iż-zieda qiegħda biss tingħata mid-data tal-eventwali sentenza.

24. Illi in vista tas-suespost, ir-rikorrenti għalhekk qegħdin jitolbu dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi, inkluż iżda mhux limitatament:

a. Dikjarazzjoni li l-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-provvedimenti tal-Kap 16 inter alia l-Artikolu 1531C jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom surreferita.
b. Kumpens xieraq pekunjarju u mhux pekunjarju għas-snin kollha li r-rikorrenti batew u qedin ibatu l-interferenza fid-drittijiet tagħhom inkluż telf ta' kera li soffrew u qegħdin isofru r-rikorrenti.

25. Illi filwaqt li din il-kawża hi ta' natura kostituzzjonali u ta' ilment rigwardanti d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, l-intimata Debono qiegħda wkoll tiġi konvenuta f'din il-kawża unikament għall-integrita' tal-ġudizzju u senjatament ai fini tal-aċċess tal-Perit Tekniku.

26. Illi għalhekk in vista ta' dak premess fil-paragrafu preċedenti l-ispejjeż tal-konvenuta Debono għandhom jitħallsu fl-intier tagħhom mill-konvenut Avukat tal-Istat u/jew mill-konvenuta stess iżda ċertament mhux mir-rikorrenti.

27. Illi in vista tas-suespost qiegħda ssir il-kawża odjerna.

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

1. Tiddikjara li l-provedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-provvedimenti tal- Kap 16 inter alia l-Artikolu 1531C jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom bl-indirizz 8, Triq San Ġorġ, Santa Venera kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (li tifforma parti integrali tal-liġijiet domestiċi fil-Kap. 319) u dan prevja u jekk hemm bżonn billi tappunta periti nominandi.

2. Tiffissa u tordna li jitħallas kumpens xieraq (sia pekunjarju u mhux pekunjarju) għas-snin kollha li r-rikorrenti batew u qegħdin ibatu vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom.

Bl-ispejjeż kontra l-istess intimati u/jew min minnhom li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni u bl-imgħaxijiet legali. B'riżerva għad-

drittijiet kollha spettanti lir-rikorrenti u mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe proċeduri oħra intavolati mir-rikorrenti fil-konfront tal-intimata inkluż dawk quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u kif ukoll b'riżerva għad-drittijiet kollha tagħhom fil-konfront tal-intimata Debono inkluż għal kwalunkwe ksur tal-kondizzjonijiet tal-kera.

Rat **ir-risposta tal-konvenut l-Avukat tal-Istat** ippreżentata fl-10 ta' Ġunju, 2022 permezz ta' liema eċċepixxa:-

1. Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandhom fuq il-proprjeta' mertu ta` din il-kawża u jridu jġibu prova tal-ftehim tal-kirja tal-fond bl-indirizz ta' 8, Triq San Ġorg, Santa Venera. Di piu', ir-rikorrenti għandhom ukoll jindikaw id-data preċiża ta` meta ġiet konċessa l-kirja u jridu jġibu prova li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta).

2. Illi bla ħsara għall-premess, ir-rikorrenti Monica Magro u Hermann Magro ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sidien tal-proprjeta' in kwistjoni u di piu' ma jidhirx li l-ilmenti mqanqla minnhom huma mistħoqqa għaliex minn dak mislut mir-rikors kostituzzjonali u konvenzjonali jidher li huma kienu jafu b'din il-kirja meta fl-2015 akkwistaw il-fond u għaldaqstant, huma stess għażlu minn jeddhom li jakkwistaw post li huwa suġġett għal-kirja favur terzi – volenti non fit injuria;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-pretensjonijiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin;

4. Illi safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-Ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li skont il-proviso ta' dak l-istess artikolu, l-istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skond l-interess ġenerali. F'dan is-sens, huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-istess interess ġenerali.

5. Illi di più, sa fejn l-ilment jirreferi għal allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Prokotoll, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien qabel it-30 ta' April 1987.[1]

6. Illi fl-umli fehma tal-esponent ma kien hemm u ma seħħ ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll stante li sar biss kontroll tal-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri tal-Konvenzjoni.

7. Illi kif diġà ngħad, l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament tal-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà. Tali diskrezzjoni m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli. F'dan il-każ, l-esponent jisħaq li hemm bażi raġonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna.

8. Illi di più, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa l-liġijiet attakkati fil-kuntest ta' spekulazzjoni tal-proprjetà iżda għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi f'qafas aktar wiesgħa u cioè mill-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika, soċjali u storika tal-pajjiż. Huwa f'dan il-kuntest li jridu jitqiesu ukoll l-obbligi tal-Istat li jiżgura li kull persuna jkollha akkomodazzjoni xierqa, li jipproteġi nies vulnerabbli minn homelessness u li jissalvagwardja d-dinjità ta' inkwilini b'mezzi limitati.

9. Illi in kwantu għas-sitwazzjoni eżistenti qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, bid-dħul tal-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera perċepibbli bdiet togħla kull tlett (3) snin b'mod proporzjonali skond id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Dawn l-emendi ameljoraw il-posizzjoni tar-rikorrenti minn dik meta inizjalment saret il-kirja.

10. Illi l-Att XXIV tal-2021 kompla jtejjeb il-posizzjoni tar-rikorrenti billi ħoloq mekkaniżmu li permezz tiegħu r-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għal ammonta li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta'

[1] *Ai termini* tal-Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta: *Ebda ksur tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba' Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5 (inklużi) tas-Seba' Protokol li jsir qabel l-1 ta' April 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4.*

Jannar tas-sena li matula tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. B'żieda ma' dan kollu, l-Artikolu 4A jagħti s-setgħa lir-rikorrenti jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilini f'każ li jintwera li l-istess inkwilini ma ħaqqhomx il-protezzjoni tal-Istat.

11. Illi ż-żieda kontemplata mill-Artikolu 4A tal-Kap. 69 iżżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tad-sid u tal-kerrejja u dan partikolarment in vista tal-fatt li hemm għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'dawn iċ-ċirkostanzi, il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu jiġbed lejh ammont li jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq.

12. Illi r-rikorrenti jallegaw ukoll li ma għandhom ebda prospett li jirriprendu l-pussess tal-fond. L-esponent jirrespinġi din l-allegazzjoni. Il-Liġi tipprovdi diversi metodi ta' kif sid jista' jitlob l-iżgumbrament tal-inkwilin minn fond, anke wieħed protett mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. F'dan l-isfond għalhekk, jinkombi fuq ir-rikorrenti sabiex juru kif ir-rimedji ordinarji mogħtija lilhom mil-Liġi mhumiex effettivi fil-każ odjern. Di più, kif diġà ngħad, l-Artikolu 4A jikkontempla wkoll l-iżgumbrament tal-inkwilin f'każ li jintwera li l-istess inkwilin ma jikkwalifikax mit-test tal-mezzi. F'dan il-kuntest, fid-dawl tal-fatt li r-rikorrenti ma jidhirx li pproċedew b'kawża taħt l-Artikolu 4A, l-allegazzjoni tar-rikorrenti li m'għandhom ebda prospett li jirriprendu l-pussess tal-fond hi prematura.

13. Illi meqjus dan kollu, l-esponent umilment jissottometti li ma kienx hemm u ma hemmx ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll fil-każ odjern.

14. Illi miżjud ma' dan, u dan jgħodd kemm għad-disposizzjoni tal-Kostituzzjoni kif ukoll ghal dik tal-Konvenzjoni Ewropea, huwa manifest li l-liġijiet li qed jiġu attakkati mir-rikorrenti, appplikaw indiskriminament għal kull kirja. Għalhekk ir-rikorrent ma jistax jargumenta li ġie żvantaġġat meta mqabbel ma' ħaddiehor għaliex dak il-ħaddiehor qiegħed jiġi trattat eżattament bħalu;

15. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qed jigi kontestat, l-esponent jirrileva li fic-ċirkostanzi tal-każ,

dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

16. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat **ir-risposta tal-konvenuta Frances Debono** ippreżentata fil- 25 ta' Lulju, 2022 permezz ta' liema eċċepiet:-

Dikjarazzjoni tal-Fatti

1. Illi l-eċċipjenti hi inkwilina protetta bil-liġi tal-fond bl-indirizz numru 8, Triq San Ġorġ, Santa Venera u għalhekk qiegħda tokkupa dan il-fond b'titolu validu ta' kera fil-liġi versu kera awmentata ta' Euro 4,370 fis-sena u dan skont kif ġie determinat mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-sentenza fl-ismijiet "Monica Magro et vs Frances Debono et" (rikors numru 609/2021LC) deċiża fit-13 ta' Ġunju 2022.

2. Illi it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda ħhala infondata fil-fatt u fid-dritt u dan in vista tal-eċċezzjonijiet elenkati hawn taħt mingħajr preġudizzju għal xulxin.

Eċċezzjonijiet

1. Illi preliminarjament, l-atturi jridu jġibu prova tajba tat-titolu tagħhom fuq il-fond mertu tal-kawża.

2. Illi għal dak li jirrigwarda l-allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-atturi, huwa l-Istat li għandu jwieġeb għal din l-allegazzjoni u mhux l-eċċipjenti hekk kif kif l-eċċipjenti ma għamlet l-ebda liġijiet u per konsegwenza ma ġħandhiex tinstab ħatja ta' ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-atturi, kif minnhom allegat.

3. Illi bl-emendi li saru fil-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jinsabu inter alia taħt l-Artikolu 1531C inħoloq mekkaniżmu ta' awment fil-kera li permezz tiegħu l-kera tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni u għalhekk id-drittijiet tal-atturi mhumiex ippreġudikati.

4. Illi oltre' hekk, bl-emendi introdotti reċentement permezz tal-Att XXIV tal-2021 l-atturi għandhom rimedju ordinarju disponibbli fejn mill-1 ta' Ġunju 2021 huma setgħu jadixxu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-

kera u/jew terminazzjoni tal-kera. Fil-fatt ir-rikorrenti ppreżentaw il-proċeduri 609/2021LC quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera in segwitu ta' liema l-kirja in kwistjoni ġiet awmentata u għalhekk inħoloq bilanċ bejn l-interess tal-atturi bħala s-sidien u l-eċċipjenti.

5. Illi fir-rigward tal-ilment tal-atturi li l-ammont ta' kera ma jirriflettix il-valur tas-suq, jingħad li l-Istat igawdi marġini wiesgħa ta' apprezzament fl-interess ġenerali u għalhekk għandu l-jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrilu xirqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' fl-interess ġenerali.

6. Illi r-rimedju mitlub mill-atturi ossija kumpens pekunjarju u mhux pekunjarju għandu jitħallas mill-Avukat tal-Istat u ċertament mhux mill-eċċipjenti hekk kif l-eċċipjenti dejjem aġixxiet skont il-liġijiet viġenti.

7. Illi għalhekk mhux fil-kompitu tal-eċċipjenti li twieġeb għat-talbiet atturi dwar ksur ta' drittijiet fundamentali.

8. Illi l-eċċipjenti m'għandhiex tbati l-ebda ħlas ta' spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri liema spejjeż għalhekk għandhom jitħallsu fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat u/jew mill-atturi stess iżda ċertament mhux minn l-eċċipjenti, u dan stante li hi dejjem okkupat il-fond b'titolu validu fil-liġi u pprevalixxiet ruħha mid-drittijiet li tagħtiha l-liġi.

9. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż.

Rat id-digriet tal-ħatra ta' perit espert biex jistma l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni bejn l-1987 u l-2022[2].

Rat id-digriet tal-Unur Tiegħu l-Prim Imħallef datat 13 ta' Jannar 2023[3] 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.[4]

---

[2] Fol 66 u 85.
[3] Fol 89.
[4] Nota tal-atturi a fol 341, nota tal-konvenuta a fol 361, u nota tal-Avukat tal-Istat a fol 369.

IL-PROVI

Ikkunsidrat

Illi din il-kawża tittratta dwar il-fond numru 8 Triq San Ġorġ Santa Venera, liema fond ilu mikri għal ħafna snin. Is-sidien tiegħu illum huma l-atturi l-konjuġi Monica u Hermann Magro fi kwoti ta' seba' partijiet minn tnax ta' Monica, u ħames partijiet minn tnax ta' Hermann. Monica wirtet żewġ partijiet minn tnax minnhom[5] fl-2002 mingħand iz-zija tagħha Helen Gauci li mietet fl-1 ta' Marzu 2002.[6] Helen Gauci kienet akkwistat il-fond intier b'kuntratt ta' diviżjoni fl-1979. [7] L-atturi konjuġi Magro iktar tard akkwistaw ħames partijiet minn sitta li kien fadal permezz ta' kuntratt ta' bejgħ u xiri li sar fl-2015.[8]

Illi dan il-fond illum hu mikri lill-konvenuta Frances Debono. Il-konvenuta kienet wirtet il-kirja mingħand ommha Carmela Debono, u ommha kienet wirtet il-kirja mingħand żewġha. Għalhekk irriżulta li din hi kirja antika ħafna, mill-inqas sa mill-1954[9], u għalhekk taqa' taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet. Għal snin twal il-kera kienet ta' tnax-il lira Maltija (Lm12) fis-sena[10]. Imbagħad għoliet għal mitejn u disa' euro (€209). Fl-2022 il-Bord li Jirregola l-Kera stabbilixxa l-kera skont is-suq għal €4,370 ai termini tal-artikolu 4A tal-Kap 69.[11]

Illi fl-affidavit tagħha, **l-attriċi Monica Magro**[12] ikkonfermat il-kontenut tar-rikors promutur. Qalet li l-Bord li Jirregola l-Kera, stabbilixxa l-kera skont il-valur fis-suq fis-somma ta' erbat elef tliet mija u sebgħin euro (€4,370). Pero' skont din is-sentenza, huma setgħu jiġbru din il-kera mid-data tas-sentenza 'l quddiem, u ċioe' mit-13 ta' Ġunju 2022[13] u allura ma kellhom ebda kumpens għall-kera baxxa li rċevew fiż-żmien passat. Qalet ukoll li minkejja li l-fond kien stmat li jiswa mitejn u tletin elf euro (€230,000), ir-rata li uża l-Bord biex wasal għall-valur lokatizju hi waħda baxxa, u ċioe 1.9% u hi 'l bogħod mill-kera fis-suq.

---

[5] U ċioe' parti minn sitta.
[66] Ċertifikat tal-mewt a fol 48.
[7] Dok MM1 a fol 8. Il-fond jissemma a fol 22 u fforma parti mis-sub porzjon C tal-ewwel porzjon, liema porzjon numru wieħed mess lil Helen Gauci, a fol 40.
[8] Kuntratt Dok MM3 a fol 49. Fil-kuntratt jidher li d-dar hi mikrija lil Frances Debono. Il-prezz ta' 5/6 hu ta' €19,411.
[9] Ara irċevuta tal-kera a fol 166.
[10] Ara Dok MM4 a fol 54 li juri li l-kera għall-1979 kienet ta' Lm12 fis-sena.
[11] Rik 609/2021 deċiż fit-13 ta' Ġunju 2022.
[12] Fol 69.
[13] Ara s-sentenza tal-Bord a fol 72.

Illi fl-affidavit tagħha, **il-konvenuta Frances Debono**[14] ikkonfermat il-kontenut tar-risposta tagħha. Qalet li hi twieldet hemm u dejjem ħadet ħsieb il-post u dejjem ħallset fil-ħin il-kera. L-istess għamlu l-ġenituri tagħha qabilha. Qalet li kif fil-fatt ikkonferma l-Bord li Jirregola l-Kera, hi m'għandhiex mezzi biex takkwista proprjeta' għaliha u għalhekk hi protetta bil-liġi permezz tal-Kap 69. Fil-kontroeżami, l-konvenuta Frances Debono[15] qalet li tul is-snin il-familja tagħhom għamlet ħafna spejjeż fil-post, bħall-madum t'isfel u l-kmamar tal-banju. Qalet li barra dawn, meta mietet ommha, hi stess għamlet elfejn lira Maltin (Lm2,000) spejjeż oħra f'manutenzjoni. Qalet li s-sidien qatt ma talbuha iktar kera u qatt ma kellha problemi magħhom. Hi esebiet l-irċevuti tal-kera ta' ħafna snin.[16]

Illi fir-rapport tagħha, **l-perit ġudizzjarju**[17] qalet li l-fond hu townhouse ta' tliet sulari u ta' madwar tlieta u disgħin (93) metru kwadru. Qalet li s-soqfa huma bix-xorok u travi tal-injam u d-dar ilha mibnija ħafna. Qalet li l-kera fis-suq ta' dan il-fond għall-2021 hu ta' disat elef seba' mija disgħa u erbgħin euro (€9,749). Qalet li fl-istima tagħha għall-fini ta' din il-kawża, hi kkunsidrat biss il-proprjeta' kif inhi, bl-użu tagħha kif inhu, u ma kkunsidratx il-potenzjal tal-bini. In eskussjoni, l-perit ġudizzjarju [18] wieġbet li fl-2015 il-valur tal-fond fis-suq kien ta' mija sitta u għoxrin elf u mitt euro (€126,100) waqt li fl-2023 il-valur tiegħu kien ta' mitejn elf u erba' mitt euro (€200,400).

KUNSIDERAZZJONIJIET

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, 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.

[14] Fol 137.
[15] Fol 147.
[16] Ara Dok FD1 a fol 153 (irċevuti bejn is-snin 2015 u 2023), Dok FD2 a fol 165 (irċevuti bejn is-snin 1954 u 1973) u Dok FD3 a fol 183 (irċevuti bejn is-snin 1973 u 2014).
[17] Fol 101.
[18] Fol 227.

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.

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 għalkemm l-atturi jaħbtu jilmentaw xi ftit dwar il-possibilta' li dan hu każ ta' privazzjoni tal-proprjeta', huma iktar jagħfsu fuq il-punt li dan hu kontroll qawwi tal-użu tal-proprjeta' mill-istat. Huma jgħidu li dan il-kontroll tant hu eċċessiv li jmur lil hinn mill-interess ġenerali li l-istat hu obbligat iħares.

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[19]. 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 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.

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

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' tmienja u għoxrin euro (€28) u mbagħad għoliet bi ftit iktar tard, 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**[20], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet:

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

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

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[21] qalet ukoll li:

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

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

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

Illi b'serje twila u kostanti ta' ġurisprudenza simili għal dawn, il-Qrati tagħna u l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stabbilew li tul is-snin fejn il-prezz tal-proprjeta` fis-suq żdied b'mod sostanzjali waqt li l-kera baqgħet l-istess, f'ammonti marbuta ma' snin fejn il-qagħda soċjali tal-poplu kienet totalment differenti, dan ċertament impona piż kbir fuq is-sid. Is-sid lanqas ma kellu l-possibilta' reali li xi darba l-fond jerġa' lura għandu. Hekk intilef għal kollox il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess pubbliku li jkunu mħarsa dawk li kellhom bżonn għajnuna u l-interess privat tas-sid li jgawdi ħwejġu u jużahom kif jidhirlu mingħajr indħil mill-Istat.[22]

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 mbagħad bl-emendi tal-2021 il-pożizzjoni nbidlet sew fis-sens li l-kera setgħet issa tkun stabbilita skont il-valur fis-suq tal-proprjeta', għalkemm setgħet tasal sa perċentwal stabbilit. Barra minn hekk, is-sid seta' jieħu l-fond lura jekk jirriżulta li l-kerrej m'għandux dritt għall-protezzjoni skont il-liġi u l-mezzi li għandu.

Illi l-kera li l-konvenuta Frances Debono ħallset fis-sena 2021[23] kienet ta' €210 fis-sena. Il-perit ġudizzjarju stabbilixxiet il-kera fis-suq ħieles għall-istess sena fl-ammont ta' €9,747 għall-2021. Huwa ċar li hemm diskrepanza kbira ħafna bejn dak li kienet qed tħallas il-konvenuta u dak li setgħu jipperċepixxu l-atturi.

[22] 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.
[23] Fol 161 u 162.

Illi għalhekk il-Qorti qed tilqa' l-ewwel talba tal-atturi u ssib li hemm ksur tad-dritt fundamentali tal-atturi għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, proprjeta` tagħhom, bl-applikazzjoni tal-Kap 69, liema dritt hu sanċit fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

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' €13,733 bħala danni pekunjari għal żewġ partijiet minn tnax li wirtet Monica Magro, u qed jitolbu €23,485 danni pekunjari għall-għaxar partijiet minn tnax li l-atturi xtraw iktar tard. Min-naħa l-oħra l-Avukat tal-Istat igħid li f'każ li l-Qorti ssib ksur tad-dritt fundamentali tal-atturi, l-kumpens pekunjarju għandu jkun biss ta' €15,588.

Illi l-kirja ilha għaddejja sa mill-inqas l-1954. Pero, u skont ġurisprudenza kostanti tal-Qrati tagħna,[24] 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 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. Il-ġurisprudenza hi wkoll kostanti fuq dan illi l-emendi tal-2021 għall-Kap 69 isibu bilanċ ġust bejn id-dritt tas-sid għat-tgawdija xierqa tal-proprjeta' tiegħu u d-dritt tal-kerrej għall-protezzjoni f'każ fejn il-mezzi tiegħu ma jippermettux li jixtri dar għalih.

Illi l-fond kien jappartjeni lil dawn il-persuni tul is-snin: mill-1987 sas-sena 2002 il-fond kien jappartjeni fl-intier tiegħu lil Helen Gauci. Mill-2002 sal-2015 il-fond kien jappartjeni in kwantu għal żewġ partijiet minn tnax lill-attriċi Monica Magro b'wirt u l-kumplament kien jappartjeni b'wirt lil terzi. Mill-2015 sal-2021[25] il-fond kien jappartjeni in kwantu għal seba' partijiet minn tnax lil Monica Magro, parti b'wirt u parti b'xiri, u ħames partijiet minn tnax lil Hermann Magro b'xiri.

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

[25] U anke sallum

Illi fis-sentenza **Nutar Dr Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat**[26] 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 b'hekk Monica Magro għandha dritt għall-kumpens għal żewġ partijiet minn tnax minn meta wirtet dan is-sehem, flimkien m'oħrajn, mill-wirt ta' Helen Gauci.[27] Pero' l-attriċi għandha wkoll dritt għall-kumpens f'din l-istess kwota għaż-żmien li l-proprjeta' kienet tappartjeni lil Helen Gauci. Għalhekk Monica Magro għandha tirċievi kumpens pekunjarju għall-ksur tad-dritt tal-proprjeta' ta' Helen Gauci u tagħha stess, għas-sehem ta' żewġ partijiet minn tnax, u dan għas-snin bejn l-1987 u l-2021.

Illi rigward l-għaxar partijiet minn tnax li l-atturi kienu xtraw bejniethom fl-2015, il-ġurisprudenza tgħallimna li l-atturi fil-fatt qajla jistgħu jargumentaw li l-liġi tal-kera kif kienet fiż-żmien li xtraw dan is-sehem, kisritilhom id-dritt fundamentali tagħhom. L-atturi xtraw bi prezz baxx, proprju għax il-fond kien mikri u kellu n-nies joqogħdu fih. L-atturi ggwadanjaw minn dan il-prezz baxx. Fis-sentenza **D Peak Limited vs Anthony Taliana et** **[28]** il-Qorti qalet:

> *Madankollu, ukoll jekk għall-grazzja tal-argument l-istima tal-perit Psaila hi korretta u jingħad li l-prezz tal-fond oġġett tal-kawża verament kien €350,000, ifisser li l-attriċi marret tajjeb ferm f'dan in-negozju bażat fuq il-fatt li l-perit Psaila qal li llum il-fond jiswa €500,000. Dan wara ftit iktar minn sena mill-akkwist. Bażat fuq dak li xehed il-perit Psaila, il-fatt li l-fond hu okkupat mill-konvenuti Taliana b'kirja protetta taħt il-Kap. 158, wassal biex l-attriċi tixtri l-fond bi prezz ferm favorevoli. Għalhekk żgur li ma jistax jingħad li l-attriċi qiegħda ssofri xi preġudizzju sproporzjonat iktar u iktar meta tikkunsidra wkoll li mill-11 ta'*

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

[27] Tissemma a fol 51
[28] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-25 ta' Jannar 2023, Rik 5/21

Lulju, 2022, il-kera żdiedet għal €3,900 kull sena. Proċeduri li saru quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera u li damu ftit iktar minn sena, li l-Qorti tqis li jaqa' fil-parametru ta' dak li hu raġonevoli.

U fis-sentenza **Joseph Scerri vs Avukat tal-Istat**[29] il-Qorti qalet:

Il-Qorti, wara li ħasbet fit-tul fir-rigward, hija tal-fehma illi huwa kontro sens li jiġi kkunsidrat illi persuna tixtri fond soġġett għall-kirja protetta bi prezz prattikament "irriżorju" u tippretendi illi mill-jum li fih akkwistat tali fond bdew jinkisrulha d-drittijiet fundamentali tagħha peress li ma hiex qed tirċevi kera li l-istess fond pero' bil-pussess vakant iġib fis-suq.

34 Jekk il-Qorti kellha tilqa' t-talba tal-atturi li l-jedd fundamentali tagħhom ġie leż mill-ewwel jum li xtraw il-fond soġġett għal kirja protetta a favur terzi jkun ifisser illi meta l-atturi xtraw il-fond bil-prezz ta' €5,822.50 u kellhom instantanjament id-dritt fundamentali tagħhom miksur peress li ma bdewx jirċevu kera ta' €2,200.00 fis-sena.

35 Fil-fehma ta' din il-Qorti tali argument ma għandux fondament legali.

36 F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza ***Alexander Caruana et. vs. Doris Zarb et****. mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' April, 2021 fejn dwar fattispecie xi ftit jew wisq jixxiebhu għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:*

> *"14. Fil-fehma ta' din il-qorti l-atturi, għall-inqas għall-ewwel snin wara li xtraw il-fond mikri bi prezz relativament baxx, ma jistgħux jitqiesu li ma kellhomx dħul raġonevoli fuq l-investiment tagħhom. Wara kollox, il-prezz li ħallsu kien konsegwenza tal-fatt illi l-fond kien mikri, u għalhekk huma wkoll ħadu vantaġġ mil-liġijiet tal-kera kif kienu dak iż-żmien. Dan il-vantaġġ iżda progressivament naqas aktar ma għadda ż-żmien u, meta tqis illi issa għaddew aktar minn għaxar snin li l-atturi xtraw il-fond, ma jistax jingħad li fil-preżent – meta tqis li qegħdin idaħħlu kera ta' mitejn u tmien euro (€208) fis-sena meta l-fond jista' llum jinkera b'erbat elef erba' mija u erbgħin euro (€4,440) fis-sena – l-atturi għad għandhom dħul xieraq u proporzjonat mill-proprjetà tagħhom.*

[29] Rik 7/2021 deċiża 31/1/2023 PA mhux appellata

> *15. Għalhekk, għalkemm huwa minnu illi l-prezz li ħallsu l-atturi biex xtraw il-proprjetà huwa fattur relevanti li għandu jitqies għall-għanijiet tal-likwidazzjoni tad-danni, xorta fil-preżent qegħdin iġarrbu ndħil mhux xieraq fit-tgawdija ta' ħwejjiġhom u, konsegwentement, ksur tal-jedd għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom."*

> *37 Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet il-Qorti tqis illi għall-finijiet tal-likwidazzjoni tal-ħlas tad-danni iż-żmien rilevanti għandu jittieħed b'effett minn ħames snin wara li l-atturi xtraw il-fond.*

Illi l-Avukat tal-Istat igħid li l-atturi ġa rċevew kumpens għall-kera baxx fuq l-għaxar partijiet minn tnax li xtraw fl-2015 u dan peress li l-prezz li xtraw bih kien neċessarjament baxx, minħabba li kien hemm in-nies joqogħdu fil-post. Igħid li mbagħad meta jgħaddu xi għaxar snin minn meta jkun sar il-bejgħ, ma jistax jibqa' jingħad li s-sidien baqgħu kumpensati għax xtraw bi prezz baxx. Igħid li pero' f'dan il-każ, għadhom għaddew disa' sena minn mindu sar il-bejgħ u għalhekk il-prezz baxx li ħallsu x-xerrejja għadu jikkumpensa għall-kera baxxa li jirċievu. L-Avukat tal-Istat għamel ukoll kalkolu. Qabbel il-prezz tas-suq għas-sena 2015 mal-prezz li fil-fatt ħallsu l-atturi u rriżultat ċifra li l-atturi 'ffrankaw'[30]. Imbagħad qabbel din iċ-ċifra mal-valur lokatizju totali minn dakinhar tax-xiri sallum.[31] L-Avukat tal-Istat qal li ladarba hemm diskrepanza kbira bejn dawn iż-żewġ ammonti, anke kieku kellhom jiżdiedu wkoll mat-total ta' valur lokatizju, id-danni għaż-żewġ partijiet minn tnax li l-attriċi wirtet, allura l-prezz baxx imħallas għadu jservi ta' kumpens għall-kera baxxa li jirċievu l-atturi. Għalhekk skont l-Avukat tal-Istat il-kumpens għandu jkun biss ta' €15,588 danni pekunjarji u l-ebda ħlas ta' danni morali.

Illi pero' din il-Qorti ma taqbilx ma' dan ir-raġunar tal-Avukat tal-Istat għal kollox, peress li kalkoli matematiċi ma jirriflettux dejjem is-suq, għax is-suq hu affettwat minn ħafna forzi. Taqbel pero' mat-tagħlim tal-Qrati tagħna u mal-Avukat tal-Istat li meta s-sidien ikunu xtraw fond suġġett għal kirja bi prezz vantaġġjuż, ma jistgħux imbagħad jgħidu li mill-ewwel inkisrilhom id-drittijiet fundamentali tagħhom. Meta mbagħad igħaddi ċertu żmien u s-sidien jibqgħu jirċievu kera baxxa, imbagħad dak il-vantaġġ ma jibqax jeżisti u jkun hemm żbilanċ kontra s-sidien. Dwar kemm hu twil dan iż-żmien, il-Qorti jidhrilha li fil-kaz in eżami ħames snin hu żmien raġonevoli li fih il-prezz baxx jikkumpensa għall-kera baxxa li s-sidien jirċievu. Is-sidien xtraw sehem f'dan il-fond fl-2015. Għalhekk sal-

[30] €106,589.
[31] €51,477.

2020 il-Qorti jidhrilha li l-prezz baxx ta' €19,411 għamel tajjeb għall-kera baxxa ta' €210. Imbagħad fl-2021 daħlu fis-seħħ l-emendi fil-Kap 69 u fil-fatt mill-2022 is-sidien bdew jirċievu kera ħafna ogħla, ta' €4,370. Għalhekk il-Qorti ssib li s-sidien għandhom ikunu kkumpensati ta' ksur ta' dritt fundamentali meta rċevew kera baxx għal sena, bejn l-2020 u l-2021, u dan fir-rigward tal-għaxar partijiet minn tnax li huma xtraw bejniethom.

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**[32]:

> *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 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

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

kellu u għad għandu l-għan leġittimu tal-protezzjoni soċjali. 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. Dan il-metodu ta' kalkolu ta' danni pekunjarji reġa' kien konfermat anke riċentement mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Tabone et vs Avukat tal-Istat et.**[33]

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Montanaro et vs Avukat Ġenerali et**[34] il-Qorti qalet:

> *24. Għal dak li jirrigwarda t-tnaqqis ta' 20% minħabba l-inċertezza dwar jekk il-fond kienx ikun mikri għall-perjodu kollu, f'dan il-każ il-Qorti ser tnaqqas 50%. Dan meħud in konsiderazzjoni l-istima għolja tal-valur lokatizju tal-fond matul il-perjodu rilevanti u għalhekk hemm probabbilità kbira li l-fond ma kienx ser ikun mikri bħala dar ta' abitazzjoni għall-perjodu rilevanti.*

Illi fir-rapport tagħha l-perit ġudizzjarju sabet li l-kera skont is-suq għall-2022 għal dan il-fond hu ta' €10,250. Il-Bord li Jirregola l-Kera, meta stabbilixxa l-kera għall-2022, limitat bil-liġi sar-rata ta' 2%, stabilixxa l-ammont għal €4,370. Għalkemm ir-rata ta' kapitalizzazzjoni użata mill-perit ġudizzjarju ma tirriżultax mill-atti, ċertament hi iktar minn 3.5% jew 4% li hi r-rata li normalment hi użata f'dawn it-tip ta' proċeduri. Għalhekk il-Qorti jidhrilha li l-istima li tat il-perit ġudizzjarju hi għolja. Għalhekk il-Qorti jidhrilha li għandha tnaqqas b'perċentwali ta' 50% minflok ta' 20% skont il-kriterju ta' **Cauchi vs Malta.** Dan għaliex jekk il-kera tkun għolja, inqas u inqas hemm il-possibilta' li d-dar tkun mikrija kontinwament għall-perjodu in kwistjoni kollu.

Illi fir-rapport tagħha l-espert ġudizzjarju stabbilixxiet il-valur lokatizju tal-fond għal kull sena sal-2021. L-atturi talbu kumpens pekunjarju ta' €37,218. L-Avukat tal-Istat qal li se mai il-kumpens pekunjarju għandu jkun ta' €15,588. Bl-applikazzjoni ta' dawn il-kriterji kif stabbiliti mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem kif ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali, il-konteġġ tad-danni pekunjarji fil-każ in eżami huwa kif ġej:

---

[33] Deċiża fl-10 ta' Ġunju 2024.
[34] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Jannar 2023.

SENA	**KERA STMATA**	**KERA IMĦALLSA**
1987	€923	€28[35]
1988	€1053	€28
1989	€1244	€28
1990	€1345	€28
1991	€1487	€28
1992	€1514	€28
1993	€1783	€28
1994	€2139	€28
1995	€2291	€28
1996	€2494	€28
1997	€2704	€28
1998	€2838	€28
1999	€2930	€28
2000	€3195	€28
2001	€3356	€28
2002	€3648	€28
2003	€4132	€28
2004	€4971	€28
2005	€5461	€28
2006	€5654	€28
2007	€5717	€28
2008	€5561	€28
2009	€5282	€28
2010	€5340	€185
2011	€5409	€185
2012	€5435	€185
2013	€5548	€197
2014	€5934	€197
2015	€6307	€200
2016	€7018	€201
2017	€7846	€203
2018	€8979	€203
2019	€9588	€210
2020	€9501	€210
2021	€9747	€210
Total	**€158,374**	**€3030**

[35] Fol 202.

Kera stmata għal perjodu in eżami	€ 158,374
Tnaqqis ta' 30%	€ 47,512
Bilanċ	€ 110,862
Tnaqqis ta' 50% minflok 20%	55,431
Bilanċ	€ 55,431
Tnaqqis ta' kera mħallsa	€ 3,030
Kumpens pekunjarju	**€ 52,401**

Illi Monica Magro waħedha għandha tirċievi kumpens ta' żewġ partijiet minn tnax ta' din is-somma, peress li hi wirtet dan is-sehem, u dan kif spjegat qabel. Dan jammonta għal tmint elef seba' mija tlieta u tletin euro (€8,733). Il-konjuġi Monica u Hermann jirċievu kumpens ekwivalenti għal ħames partijiet minn tnax kull wieħed ta' sena kera, kif spjegat iktar 'il fuq. Il-kalkolu hu kif ġej:

Kumpens ta' 34 sena	€52,401
Kumpens ta' sena (€52,401 / 34)	€ 1,541
5/12 kull wieħed ta' €1541	€ 642

Għalhekk Hermann Magro jirċievi kumpens ta' sitt mija tnejn u erbgħin euro (€642), waqt li Monica Magro tirċievi wkoll kumpens ta' sitt mija tnejn u erbgħin euro (€642)[36].

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' €17,500.

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**[37] 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 għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal. Inoltre l-individwu għandu obbligu legali li kemm jista'*

[36] Dan minbarra l-kumepens ta' €8,733 għaż-żewġ partijiet minn tanx li hija kienet wirtet.
[37] Deċiża fit-30 ta' Marzu 2022.

jkun inaqqas id-dannu soffert minnu, ħaġa li s-sid ċertament m'għamilx.

U fil-każ **Deguara Caruana Gatto vs Farrugia**,[38] 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.

Illi Monica Magro wirtet żewġ partijiet minn tnax fis-sena 2002; hi u żewġha akkwistaw il-bqija tal-ishma fil-propjeta fl-2015 u bdew dawn il-proċeduri fl-2022, u ċioe' madwar seba' snin wara. Għalhekk fit-termini tal-ġurisprudenza hawn ċitata jista' jingħad li *t-tbatija morali tal-atturi kienet limitata*. Aktar minn hekk fil-każ in eżami, kien hemm perjodu ta' ħames snin meta l-prezz baxx li bih l-atturi flimkien akkwistaw l-bqija tal-ishma fil-propjeta kkumpensa għall-kera baxxa li kienu qed jirċievu. F'dawn iċ-ċirkostanzi u in linja ma' ammonti likwidati f'kawżi simili l-Qorti hija tal-fehma li kumpens non pekunjarju ta' sebgħa mija u ħamsin Euro (€750) lill-atturi flimkien huwa adegwat.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi billi:

1. tilqa' l-ewwel talba tal-atturi u ssib ksur tad-dritt fundamentali tal-atturi tat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom fil-mod kif il-Kap 69 u l-emendi li saru fih sal-2021 kienu applikati fuq il-kirja tal-fond numru 8 Triq San Ġorġ Santa Venera.

2. tilqa' t-tieni talba tal-atturi u 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;

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

3. tillikwida dan il-kumpens pekunjarju fl-ammont ta' disgħat elef tlett mjia u ħamsa u sebgħin Euro (€9,375)[39] lill-attriċi Monica Magro, u sitt mija tnejn u erbgħin Euro (€642) lill-attur Hermann Magro bħala danni pekunjarji, flimkien mas-somma ta' seba' mija u ħamsin Euro (€750) lill-atturi flimkien bħala danni non pekunjarji;

4. tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lill-attriċi Monica Magro €9,375[40] u lil attur Hermann Magro €642 bħala danni pekunjarji, is-somma ta' seba' mija u ħamsin Euro (€750) lill-atturi flimkien bħala danni non pekunjarji, bl-imgħax mis-sentenza sal-ħlas effettiv, u bl-ispejjeż kollha, nkluż l-ispejjeż tal-konvenuta Frances Debono, kontra l-Avukat tal-Istat.

DR. DOREEN CLARKE
IMĦALLEF

MARVIC PSAILA
DEPUTAT REĠISTRATUR

[39] €8733 + €642.
[40] €8733 + €642.