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

Onor. Imħallef Dr. Doreen Clarke LL.D

Rikors Numru 201/2023DC

Rita Zammit (K.I. Numru 532753M)

vs

L-Avukat tal Istat; u
Joseph Casha (K.I. Numru 60758M)

Illum, 21 ta' Novembru, 2024

Il-Qorti

Rat **ir-rikors tal-attriċi** ppreżentat fit-18 ta'April, 2023 permezz ta' liema ppremettiet:-

1. *Illi r-rikorrenti hija l-propjetarja tal-fond kummerċjali ossia tal-garaxx bin-numru 191, "Saint Joseph", Triq Misraħ il-Barrieri, Santa Venera liema fond jinsab mikri lil intimat Joseph Casha li ilu hekk jiddetjeni dan il-fond taħt titolu ta' kera għall-madwar sitta u erbgħin sena, mil-liema garaxx hu eżerċita s-sengħa tiegħu ta' Auto Electrician u dan għadu jagħmlu sal-ġurnata tal-lum mill-istess fond;*

2. *Illi dan il-fond idderiva għand ir-rikorrenti in parte b'dispożizzjoni testamentarja mingħand il-ġenituri tagħha u r-rimanenti parti permezz ta' att ta' diviżjoni u dan kif ġej hawn spjegat iktar fid-dettall;*

3. *Illi l-fond de quo kien jappartjeni lil ġenituri tar-rikorrenti ossia lil Michael Frendo u Maria Assunata nee' Dimech. Illi missier ir-rikorrenti Michael Frendo miet fid-9 ta' Frar 1994 u omm ir-rikorrenti Maria Assunta Frendo mietet fit-13 ta' April 1997. Illi s-suċċessjoni tal-ġenituri tar-rikorrenti hija regolata permezz*

tat-testment Unica Charta magħmul fil-15 ta' April 1993 in atti tan-Nutar Dottor Mario Felice, kopja hawn annessa u mmarkata bħala 'Dok. A', fuq liema testment innominaw fi kwoti indaqs bejniethom lil ħdax-il uliedhom bħala l-eredi universali tagħhom ossia: Maria Grech, Carmena Camilleri, Anthony Frendo, Emanuel Frendo, George Frendo, Rita Zammit (ir-Rikorrenti), Victoria Zammit, Anna Agius, Michelina Marletta, Joseph Frendo u Rosaria Frendo;

4. *Illi din l-eredita ġiet debitament denunzjata lill-kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' dikjarazzjoni Causa Mortis ippublikati min-Nutar Mario Felice datati d-9 ta' ta' Awwissu 1994 u t-8 ta' Ottubru 1997, kopja ta' liema jinsabu hawn annessi u mmarkati bħala 'Dok. B' u 'Dok. Ċ' rispettivament;*

5. *Illi sussegwentement, l-eredi universali (inkluż ir-rikorrenti) ta' Michael u Maria Assunata Frendo kienu ressqu fuq att ta' diviżjoni sabiex jaqsmu u jiddividu bejniethom l-assi ereditarji li kienu qed iżommu b'mod indiviż bejniethom. Illi l-fond de quo kien jifforma parti minn dawn l-assi ereditarji u li permezz tal-att ta' Diviżjoni datat it-30 ta' April 2013 magħmul in atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone kopja ta' liema qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala 'Dok. D', dan l-imsemmi fond kummerċjali ġie assenjat lir-Rikorrenti;*

6. *Illi permezz ta' skrittura privata datata l-11 ta' Novembru 1975, kopja hawn annessa u mmarkata bħala 'Dok. E', l-antekawża tar-rikorrenti ossia missierha Michael Frendo kien ikkonċeda dan il-fond b'titolu ta' lokazzjoni lil Emanuel Casha ossia lil ħu l-intimat Joseph Casha. Illi da parti tiegħu Emanuel Casha madwar sentejn wara kien ċeda din il-lokazzjoni lil ħuh Joseph Casha kif kellu permess jagħmel fuq l-imsemmija skrittura ta' lokazzjoni;*

7. *Illi l-intimat Joseph Casha għadu sal-ġurnata tal-lum qed jokkupa l-fond de quo, ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u qed iħallas ammont ta' kera miżeru ta` €1,734 kull sena, meta l-valur lokatizzju ta' dan il-fond fis-suq ħieles huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta liema dispożizzjonijiet ġew ftit li xejn emendati bl-Att X tal-2009;*

8. *Illi r-rikorrenti kienet u għadha obbligata illi ġġedded il-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi dan ifisser illi r-rikorrenti, kif ukoll l-antekawża tagħha, ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jirċievu kera ġusta;*

9. *Illi l-awmenti fil-kera li kienet intitolata għalihom ir-rikorrenti u l-antekawża tagħha skont l-Att X tal-2009 huma miżeri għall-aħħar meta paragunati mal-valur lokatizzju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu u għalhekk tali Regolamenti ma joħolqu l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrenti qua sid, u anzi jkomplu jikkalpestaw id-drittijiet fundamentali tas-sid;*

10. *Illi l-protezzjoni mgħotija lill-inkwilin Joseph Casha bid-disposizzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 ma huma xejn ġusti u ma jikkrejawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin u għalhekk huma bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea;*

11. *Illi l-livell baxx ta' kera, n-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, ż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin ikkrejaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti;*

12. *Illi dan kollu ġa ġie determinat fil-kawżi Amato Gauci vs Malta nru. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015;*

13. *Illi r-rikorrenti qeda issofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi u l-bżonnijiet ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha u dan qed iwassal għal-leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalita' fil-konfront tagħha (vide Beyeler vs. Italy nru. 33202/96 u Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07);*

14. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà tagħha stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-drittijiet tas-sid li tittermina l-kirja tal-inkwilin, jikkostitwixxu kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta'Jannar 2014);*

15. *Illi issir referenza wkoll għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali, Appell Nru. 47/2017/1 fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Avukat Ġenerali et. fejn l-imsemmija Qorti ddeċidiet illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa bla effett fir-relazzjoni bejn r-rikorrent Apap Bologna bħala sid il-kera u l-intimati Flores bħala inkwilini, u għalhekk l-intimati Flores ma jistgħux jibqgħu jinqdew b'dawk id-dispożizzjonijiet tal-liġi bħala bażi legali għal okkupazzjoni tagħhom kontra r-rikorrent Apap Bologna;*

16. *Illi in vista tas-sitwazjoni surreferita, in vista tal-provvedimenti tal-Konvenzjoni Ewropea u l-insenjamenti ġuridiċi kemm dawk tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dawk ta' sentenzi nostrana ta' Qrati ta' ġurisdizzjoni Kostituzzjonali, ma hemm l-ebda dubju illi r-rikorrenti qeda issofri lezzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha u b'hekk din l-Onorabbli Qorti għandha tillikwida kumpens pekunarju u non-pekunarju sodisfaċenti lir-rikorrenti għall-ksur*

lamentat. Illi tali kumpens għandu jkun għal matul iż-żmien kollu li ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħha u li għadha qed issofri sal-ġurnata tal-lum;

17. *Illi r-rikorrenti għandha ukoll tirċievi kumpens fis-sehem spettanti lilha ossia dak ta' 1/11 għaż-żmien sa mil-bidu tal-lokazzjoni ossia sa mit-12 ta' Novembru 1975 sat-30 ta' April 2013 ossia d-data tal-att ta' Diviżjoni meta l-fond de quo ġie assenjat kollu lilha. Illi r-rikorrenti hija ntitolata ukoll għal dan il-kumpens stante illi hija waħda mill-werrieta universali tal-ġenituri tagħha u bħala tali għandha dritt għal dak il-kumpens fiż-żmien illi fih il-ġenituri tagħha kienu ukoll is-sid tal-fond de quo kif ukoll għall-perjodu illi fih dan il-fond kien qed jinżamm b'mod indiviż bejn il-werrieta universali tal-ġenituri. Illi dan kollu kif ġie ikkonfermat mil-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet: Carmel sive Charles Sammut et. vs. Maria Stella Dimech et. (Rikors numru 161/19/1, deċiża nhar 26 ta' Mejju, 2021);*

U wara li hekk ippremettiet, l-attriċi talbet lil din il-Qorti:-

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti, kisru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha 191, "Saint Joseph", Triq Misraħ il-Barrieri, Santa Venera, kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*

2. *Konsegwentement tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skont il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, inter alia billi tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Joseph Casha ma jistax jistrieħ iżjed fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u l-liġijiet l-oħra hawn impunjati sabiex ikompli jokkupa u jikri l-fond 191, "Saint Joseph", Triq Misraħ il-Barrieri, Santa Venera;*

3. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante illi l-kera pagabbli ma kienitx tirrifletti dik tas-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Liġi;*

4. *Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Liġi;*

5. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali.*

Bl-ispejjeż kollha kompriżi u bl-inġunzjoni tal-intimati minn issa għas-subizzjoni.

Rat **ir-risposta tal-konvenut l-Avukat tal-Istat** ippreżentata fl-24 ta' Mejju, 2023 permezz ta' liema eċċepixxa:-

1. *Preliminarjament, ir-rikorrenti trid iġġib prova sodisfaċenti tat-titolu tagħha fuq il-fond in kwistjoni.*
2. *Mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti trid iġġib prova li l-kirja in kwistjoni hi verament imħarsa mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*
3. *Mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali.*
4. *Mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fi kwalunkwe każ, il-pretensjonijiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.*
5. *Mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-eventwalità li din l-Onorabbli Qorti ssib leżjoni u tqis li għandha takkorda kumpens lir-rikorrenti, dan il-kumpens għandu jirrifletti u jkun ibbażat fuq is-sehem li r-rikorrenti kellha minn żmien għal żmien fil-fond in kwistjoni. Ulterjorment, ladarba l-azzjoni hi msejsa fuq allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, ebda leżjoni ma tista' tinstab qabel it-30 ta' April, 1987, u dan ai termini tal-Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta.*
6. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Rat **ir-risposta tal-konvenut Joseph Casha** ppreżentata fid-29 ta' Awwissu, 2023 permezz ta' liema eċċepixxa:-

1. *Illi l-esponenti jikri l-fond in kwistjoni ossia 191, St Joseph, Triq Misrah il-Barrieri, Santa Venera, u għandu titolu validu u veljanti ai termini tal-Liġi bil-kera ta' €1,734 fis-sena pagabbli kull 13 ta' Novembru u kull 13 ta' Mejju li jiġu awmentati kull sena b'5% fuq is-sena korrenti u dan mill-1 ta' Jannar 2010 ai termini tal-Att X tal-2009.*
2. *Illi preliminarjament, din l-Onorabbli Qorti jmissha tagħżel li ma twettaqx is-setgħat tagħha biex tisma' l-każ taħt il-proviso tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni jew l-Artikolu 4(2) tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta la darba r-rikorrenti kellhom ir-rimedju ta' azzjoni fil-Qorti Ordinarja li għadhom ma ġewx eżawriti u għalhekk din l-azzjoni hija intempestiva.*
3. *Illi t-tieni eċċezzjoni, r-rikorrenti jridu jġibu prova konkreta tat-titolu tagħhhom.*

4. *Illi t-tielet, subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost,fl-ewwel lok, fil-mertu trid tinġieb prova tal-fatti kif allegati mir-rikorrenti, inkluż tal-proprjeta, u l-istess għandhom jispjegaw r-raġunijiet li għalihom qed issostnu li seħħ ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom.*

5. *Illi fir-raba' lok, l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti bħala s-sidien huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu l-fond in kwistjoni jidher li huwa okkupat fuq bażi legali ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u fiċ-cirkostanzi odjerni r-rikorrenti kienu ben konxji tas-sitwazzjoni fattwali u legali li kienet tirrigwardja l-imsemmi fond u ċioe' kienu jafu bil-protezzjoni, konsistenti fil-kontroll tal-użu tal-proprjeta' kummerċjali provduta fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

6. *Illi fil-ħames lok, fir-rigward tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll għandu jingħad li meta l-iskop pubbliku jkun wieħed soċjali, u x-xogħol ta' electricial huwa meħtieġ fis-soċjeta`, l-valur li jiġi pretiż minn sid il-fond bħala kumpens għall-użu li qed isir mill-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond iġib fis-suq kieku jinbiegħ jew jinkera mill-gdid f'xi mument partikolari, diment illi l-kumpens mogħti għall-kontroll tal-użu tal-proprjeta ikun fil-kuntest ta' liġi li jkollha għan soċjali ta' interess ġenerali ('pursues a purpose of general interest which was not manifestly without foundation').[1]*

7. *Illi fis-sitt lok, il-provvedimenti tal-Kap. 69 bl-ebda mod ma jikkostitwixxu tehid forzuz tal-proprjeta jew teħid obbligatorju izda kontroll ta' użu ta' proprjeta fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli stante li l-att 69 daħal in vigore qabel ma seħħet il-Blood Constitution biex b'hekk il-Ligijiet kollha li saru qabel huma ma jaqgħux taħt il-parametri tal-Liġi, u għalhekk, għal din ir-raguni, ma hemmx ksur that l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

8. *Illi fis-seba' lok mingħajr pregudizzju għas-suespost, sabiex jingħad li kien hemm tehid forzuz jew obbligatorju, jeħtieg li persuna tigi żvestita minn kull dritt li għandha fuq il-proprjeta, filwaqt li fil-kaz odjern l-istat sempliċiment irregola sitwazzjoni soċjali fl-ambitu tal-protezzjoni tal-interess generali tas-socjeta`, mingħajr pero ma gew ippregudikati d-drittijiet proprjetarji tas-sid fuq il-fond de quo.*

9. *Inoltre, il-ħsieb tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropeja jorbot ukoll ma' dak li ngħad mill- Kummissjoni fi Strasbourg fil-kaz Connie Zammit and Others vs Malta li ġiet deċiża fit-12 ta' Jannar, 1991 li stqarret li:*

> *"The Commission recalls the case-law of the Commission and Court which recognises that state intervention in socio-economic matters such as housing is often necessary in security social justice and public benefit. In this area, the margin of appreciation*

[1] *Mellacher and Others vs. Austria,* 1989

> *available to a legislature in implementing social and economic policies is necessarily a wide one both with regard to a problem of public concern warranting measures of control and as to the choice of the rules for the implementation of such measures."*

10. *Illi fit-tmien lok, huwa fatt magħruf li l-għan wara d-disposizzjonijiet legali rilevanti tal-Kap. 69 u l-Art 7 tal-Kostituzzjoni hu li kemm jista' jkun kulhadd ikollu minn fejn jaħdem. Illi ċertament dan jikkwalifika bħala interess ġenerali għall-fini ta' dawn l-artikoli.*

11. *Illi fid-disgħa lok, il-miura ta' kontroll ta' uzu ta' proprjeta li ghalha qed jigu assoggettati r-rikorrenti hija waħda temporaneja, u dan ukoll peress illi c-cirkostanzi li fihom huma jistghu jirriprendu l-proprjeta twessghu bid-diversi emendi li saru fir-regolament tal-istitut tal-kera ta' fondi residenzjali matul iz-zmien. Huwa ukoll fatt illi r-rikorrenti qed jiġu kompensati għall-kontroll ta' uzu tramite awment regolari tal-kera, ai termini tal-Att X tal-2009.*

12. *Illi fl-għaxar lok, kif jirriżulta mill-atti proċesswali l-atturi għandhom diversi proprjetajiet waqt li din hija l-unika introjtu tal-intimat u għalhekk, ai termini tal-liġi li tipproteġilu d-dritt għas-serħan tal-moħħ kif ukoll tad-tgawdija tal-post tax-xogħol tiegħu kif protetti sia mill-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll mill-Konvenzjoni Ewropeja, u dan stante għax meta tpoġġi in contrast il-hardship tiegħu u r-responsabilita` li jmanti l-familja mal-ġid wiesgħa tar-rikorrenti, li jitlef il-post tax-xogħol u l-introjtu tiegħu marbut mal-fond in kwistjoni huwa ferm akbar mill-hardship tar-rikorrenti ġia ladarba għandha propjeta' ta' ċerta valur u għalhekk meta wieħed jqis il-proporzjon ta' tbatija li ser ibati l-intimat u l-familja tiegħu ma' dak tar-rikorrenti, t-tbatija tal-intimat tiżboq bil-wisq it-tbatija tar-rikorrenti.*

13. *Illi fil-ħdax-il lok kuntrarjament għal dak li jsostnu r-rikorrenti huwa degrading and inhuman treatment li l-intimat, raġel ta' 65 sena jiġi mhedded li jitkeċċa mil-post tax-xogħol tiegħu u ghalhekk meta tpoggi fi proporzjon id-drittijiet tar-rikorrenti ma' dawk tal-intimat f'bilanċ, wieħed isib illi d-drittijiet tal-intimat għandhom jiżbqu dawk tar-rikorrenti għax waqt li dawk tar-rikorrenti jistgħu jkunu msejsa fuq ġid materjali, dawk tal-intimat huma imsejsa fuq id-dinjita', rispett u għixien ġia ladarba huma marbutin mad-dritt tax-xoghol ta' persuna, tenut kont ukoll tal-eta' tiegħu u tal-kundizzjoni soċjali tiegħu, illi għal dawn l-aħħar 48 sena l-intimat u l-familja tiegħu li hu jmantni minn dan il-post.*

14. *Illi fit-tnax il-lok, fi kwalunkwe każ u taħt kull ċirkostanza l-intimat m'għandhux jiġi misjub responsabbli ghal hlas ta' kwalsiasi danni stante li huwa eserċita d-drittijiet tiegħu li għadhom fuq l-istatut sal-ġurnata ta' llum u għalhekk ma jistax jiġi kkunsidrat b'xi mod responsabbli għall-ħsara li r-rikorrenti tippretendi li qed issofri minħabba din l-allegata infrazzjoni tal-liġi - qui iure suo utitur neminem laedit.*

15. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fit-tlettax-il lok, ai termini tal-liġi, ossia l-Att X tal-2009 huwa għandu dritt li jibqa' jaħdem bħala electrician mill-fond in kwistjoni sal-1 ta' Ġunju 2028 ai termini tal-liġi u għalhekk l-okkupazzjoni tiegħu sa dak il-perjodu hija protetta.*

16. *Illi oltre minn dan, fl-erbatax-il lok, ai termini tal-Art 1594 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, anki fl-eventwalita' tat-terminazzjoni tal-kirja fl-1 ta' Ġunju 2028, l-esponenti inkwilin għandu dritt tal-ewwel preferenza ai termini tal-liġi.*

17. *Illi x-xogħol li jħaddan minn dan il-ħanut huwa l-unika introjtu li għandu minkejja li għandu pensjoni tenwa.*

18. *Salv eċċezzjonijiet oħra u bl-ispejjeż.*

Rat id-digriet tal-ħatra tal-perit ġudizzjarju biex jistabilixxi valur lokatizju tal-fond in kwistjoni bejn l-1987 u l-2023, b'intervalli ta' ħames snin[2].

Semgħet il-provi tal-partijiet.

Rat l-atti proċesswali inkluż in-nota ta' sottomissjonijiet tal-attriċi,[3] tal-Avukat tal-Istat[4] u tal-konvenut Casha.[5]

IL-PROVI

Ikkunsidrat

Illi l-attriċi hi sid tal-fond kummerċjali ċioe garage bin-numru 191, Saint Joseph, Triq Misraħ il-Barrieri Santa Venera. Hi wirtet parti minnu mingħand il-ġenituri tagħha, u parti oħra waslet għandha b'diviżjoni. Dan il-garage kien tal-ġenituri tagħha. Missier l-attriċi, Michael Frendo miet fid-9 ta' Frar 1994 waqt li omm l-attriċi, Maria Assunta Frendo, mietet fit-13 t'April 1997. L-aħħar testment tal-ġenituri kien wieħed unica charta u sar fl-1993.[6] Permezz tiegħu huma ħatru lil ħdax-il wild tagħhom, nkluż l-attriċi, bħala eredi universali tagħhom. Il-fond in kwistjoni għalhekk kien tal-ulied kollha indiviż bejniethom wara l-mewt tal-

[2] Fol 91
[3] Fol 166
[4] A fol 181
[5] Fol 185
[6] Fol 7

ġenituri. Id-dikjarazzjonijiet causa mortis ta' missier[7] u ta' omm l-attriċi[8] saru fl-1994[9] u l-1997[10] rispettivament. Dan il-fond għadda għand l-attriċi permezz tad-diviżjoni li hi għamlet flimkien ma' ħutha nhar it-30 t'April 2013[11]. Bejn il-mewt tal-missier u ta' omm l-attriċi (jiġifieri bejn l-1994 u l-1997), l-omm kellha l-użufrutt ta' nofs il-proprjeta' waqt li l-ulied kellhom in-nuda proprjeta' ta' nofs il-proprjeta' indiviżament bejniethom. Mal-mewt tal-omm, il-fond in kwistjoni ġie jappartjeni lill-aħwa kollha indiviżament bejniethom, u għalhekk l-attriċi kellha parti minn ħdax (1/11) minnu. L-għaxar partijiet minn ħdax l-oħra ġew għandha bid-diviżjoni tal-istess wirt tal-ġenituri tagħha, ma' ħutha.[12] L-attriċi qalet li minn mindu l-fond sar tagħha, m'għamlux kitba ta' kera mal-konvenut imma kienu jgħollulu bil-ħamsa fil-mija (5%) bħalma kienet ir-rata fil-liġi u hu aċċetta.[13] Il-konvenut Casha qal li din iż-żieda bil-5% bdiet isseħħ mis-sena 2010.[14]

Illi l-fond ilu mikri lill-konvenut Joseph Casha għal madwar sitta u erbgħin sena, u minnu għadu jħaddem is-sengħa ta' auto electrician kuljum. Oriġinarjament, missier l-attriċi kien krieh lil ħu l-konvenut, Emanuel Casha, permezz ta' skrittura datata 11 ta' Novembru 1975[15] u mbagħad Emanuel ċedieh lil ħuh, il-konvenut. Joseph Casha llum iħallas kera ta' elf seba' mija erbgħa u tletin euro (€1,734) fis-sena. Il-konvenut illum għandu ħamsa u sittin sena. Hu qal li dan il-fond jagħtih l-uniku introjtu li għandu, peress li hu għadu jaħdem u għad m'għandux pensjoni. Qal li għandu xi bolol tas-sigurta' soċjali mhux imħallsa.

Illi kienu ppreżentati wkoll numru ta' irċevuti tal-kera.[16]

Illi fir-rapport tiegħu l-perit ġudizzjarju[17] qal li l-fond in kwistjoni hu garaxx ta' użu kummerċjali fil-livell tat-triq, li jidher qed jintuża bħala auto electrician. Għandu footprint ta' madwar mija u ħames (105) metri kwadri u jinkludi bitħa,

[7] Fol 12
[8] Fol 33
[9] Fol 12. Il-fond in kwistjoni jissemma a fol 16 (paragrafu 21), fejn il-missier kellu nofs indiviż tiegħu u a fol 19 paragrafu (p)
[10] Fol 33. Il-fond in kwistjoni jissemma a fol 37 (paragrafu 21) fejn l-omm kellha n-nofs indiviż tagħha u l-użufrutt fuq in-nofs l-ieħor, u a fol 41 paragrafu (p)
[11] Fol 54 fejn l-attriċi messha r-raba' sehem, li fost oħrajn kien jinkludi l-fond odjern (a fol 55)
[12] Ara fol 96
[13] Fol 156
[14] Fol 159
[15] Fol 16. Il-kera oriġinali kienet ta' mitejn lira Maltin (Lm200)
[16] Fol 101 sa fol 140
[17] Fol 142.

kamrin b'WC u ufficcju żgħir magħluq bil-partitions. Hemm sinjali ta' moffa minn dħul ta' ilma imma ġeneralment hu mingħajr difetti. Il-finituri huma qodma u jeħtieġu rinnovar. Qal li jivvaluta l-fond in kwistjoni fl-2023 li jiswa mitejn ħamsa u sebgħin elf euro (€275,000) u l-valur lokatizju għal dik is-sena kien ta' sitt elef tliet mija sebgħa u ħamsin euro (€6,357). Qal li biex wasal għal dan il-valur uża l-metodu komparattiv u qabbel dan il-fond ma' fondi oħra li huma simili fil-kobor, fil-kundizzjoni u fil-pożizzjoni tagħhom.

KUNSIDERAZZJONIJIET

Ikkunsidrat

Illi permezz tal-proċeduri odjerni l-attriċi tilmenta li tul dawn is-snin kollha, hi u l-aventi causa tagħha ma setgħux jieħdu l-fond lura u lanqas setgħu jgħollu l-kera, u dan minħabba l-provedimenti tal-Kap 69. Hi tallega ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, 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` tagħha. Hi qed titlob kumpens sal-2023 u tgħid li ma kellhiex rimedju ieħor għal dawn il-lanjanzi. Għalhekk l-attriċi tgħid li qed titlob danni pekunjarji u morali, kif ukoll qed titlob kumpens skont sehemha mill-wirt għal meta l-ġenituri tagħha kienu sidien u għal meta kellha dan il-fond b'mod indiviż ma' ħutha. Qed titlob ukoll dikjarazzjoni li l-kerrej ma jistax jibqa' jibbenefika mid-drittijiet mogħtija lilu mil-liġi.

Rimedju ordinarju

Ikkunsidrat

Illi fit-tieni paragrafu tar-risposta tiegħu, il-konvenut iqajjem eċċezzjoni fis-sens li jgħid li l-attriċi m'eżawrietx ir-rimedju ordinarju mogħti lilha mil-liġi u dan bi ksur tal-artikolu 4(2) tal-Kap 319.

Illi minn qari ta' dan l-artikolu jirriżulta li l-Kap 319 jipprovdi li l-Qorti tista' fid-diskrezzjoni tagħha tastjeni milli tagħti r-rimedju straordinarju jekk issib li kien hemm rimedji oħra ordinarji li l-persuna setgħet talbet għall-istess ksur. Jiġifieri l-Qorti tista' tuża din id-diskrezzjoni jekk ikun hemm rimedju għall-istess ilment ta' ksur tad-drittijiet.

Illi fis-sentenza ***Josephine Borg et vs Avukat tal-Istat***[18] il-Qorti, wara li għamlet referenza għal dak li jipprovdi l-artikolu 4(2) tal-Kap 319, kompliet tgħid hekk:

> *Ingħad hekk fil-każ* **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et** *deċiża fid-29 t'April 2013 u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014*
>
> > *"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet* ***"Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine****" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi: "Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:*
> >
> > *a. Meta hu ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;*
> > *b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni;*
> > *c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;*
> > *d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;*
> > *e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;*
> > *f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."*

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

> *Illi l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet "***Philip Spiteri vs Sammy Meilaq***" (deċiża fit- 8 ta' Marzu 1995) qalet ukoll li:*
>
> *"Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx rimedju ħlief Kostituzzjonali – allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni". F'din is-sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma 'komplessa' jiżdied il-kliem 'jew inkella mħallta'. ……*

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

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

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

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

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-*Politika Soċjali et*** *deċiż fis-27 ta' Frar 2006 b'riferenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:*

"Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli.

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

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

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

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern ir-rikorrenti kellhomx a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnhom. Madankollu jispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li - fil-parametri tad-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni - tagħżel HI jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli. Kif ingħad fil-każ ***George Debono et vs Kustodju tal-Proprjeta' tal-Għadu et*** *deċiż fil-25 ta' Mejju 2016: "….d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;"* [19]

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

Illi fid-dawl ta' dan it-tagħlim, il-Qorti se tara jekk fil-każ odjern fil-fatt hemmx rimedju ordinarju għal-lanjanzi tal-attriċi. F'dan ir-rigward jidher li fl-eċċezzjoni tiegħu, il-konvenut ma spjegax għal liema rimedju qed jirreferi u li fil-fehma tiegħu kien disponibbli għall-attriċi. Il-Qorti jidhrilha li peress li si tratta ta' lment dwar ksur tad-drittijiet fundamentali fit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha, l-attriċi m'għandhiex rimedji oħra ħlief din il-proċedura ta' natura kostituzzjonali. L-attriċi tista' biss tieħu rimedju għal din it-tip t'allegazzjoni mill-Prim Awla. Dan jgħodd kemm għall-preżent kif ukoll għaż-żmien passat li ilha sid jew kellha sehem mill-proprjeta' in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti qed tiċħad din l-eċċezzjoni.

L-artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni

Ikkunsidrat

Illi l-attriċi qed tallega ksur tad-dritt tal-proprjeta` tagħha kif protett bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. B'mod speċifiku l-attriċi tgħid li l-Kap 69 ġegħelhom, lilha u lill-aventi causa tagħha, tirrikonoxxi lill-konvenut bħala inkwilin, sena wara sena, mingħajr il-possibilita li l-kera togħla biex tiġi daqs dik fuq is-suq ħieles u mingħajr il-possibilita li tieħu 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 l-attriċi ssostni li l-fatt li kellha bilfors tibqa' tirrikonoxxi lill-istess kerrej tul is-snin u ġġedded il-kirja mingħajr il-possibilta' li l-kera togħla, huwa kontroll qawwi tal-użu tal-proprjeta' mill-Istat. Hi tgħid 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[20]. Dawn huma il-legalita' tal-azzjoni, l-interess pubbliku fl-azzjoni u l-proporzjonalita`.

Illi ma jidhirx li l-attriċi qed tattakka il-legalita' tal-azzjoni, peress li l-aġir tal-Istat hu ben regolat b'liġi. Pero' l-attriċi qed tilmenta u tgħid li f'dan il-każ m'hemmx interess pubbliku x'jitħares, peress li l-fond hu ta' użu kummerċjali. Il-kontroll ta' użu ta' proprjeta' fl-interess pubbliku hu eċċezzjoni għad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta'. Fil-każ odjern, il-proprjeta' in kwistjoni hi proprjeta' kummerċjali u minn dejjem kienet mikrija bħala garage li minnu jsir xogħol ta' auto electrician, skont il-provi prodotti. Hu minnu li l-istat għandu obbligu li jaħdem biex f'Malta jkun hawn vijabilità ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali. L-istat hu obbligat ukoll li jipproteġi l-impjieg tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi waqt li jivvantaġġja lill-konsumatur. Hu obbligat ukoll li jipprovdi stabbilità fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-ażjendi. F'dan il-każ permezz tal-Kap 69, l-Istat ċertament aġevola u għin lil din l-intrapriża żgħira tal-konvenut u aċċerta li l-konvenut jibqa' jkollu fejn jaħdem u jipprattika s-sengħa tiegħu. Bl-istess mod, hu għin lil ħafna nies oħra li bħall-konvenut, eżerċitaw in-negozju zgħir tagħhom minn fondi simili. Il-probabbilta' hi li kieku l-Istat m'għinx lil dawn l-individwi permezz ta' kera kontrollat, kieku ma kienx ikollhom biex jixtru proprjeta' tagħhom u jeżerċitaw in-negozju tagħhom minnha. Għalhekk hemm element ta' interess pubbliku f'din il-kirja kummerċjali, għalkemm dan mhux fuq l-istess livell bħall-interess pubbliku f'kirja kontrollata ta' dar residenzjali.

Illi l-attriċi qed tattakka wkoll in-nuqqas ta' proporzjonalita` bejn id-dritt ta' proprjeta` tas-sidien u l-protezzjoni tal-kerrej. F'dan ir-rigward l-attriċi tgħid 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 b'dan il-mod sostanzjali naqsu, peress li l-pajjiż sar aktar affluwenti. Għalkemm ħadd ma jista' jiċħad li għad hawn persuni li għandhom bżonn għajnuna, din tista'

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

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, 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, għalkemm wara t-trapass ta' ċertu numru ta' snin.

Illi fil-każ in eżami kemm il-konvenuti kif ukoll l-attriċi 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. Tul is-snin il-kera li kienet tirċievi l-attriċi żdiedet xi ftit 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-attriċi.

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**[21], 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.*

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

> *The Government's contention that transfer of the tenancy by inheritance was improbable was not substantiated and remains to be considered as pure speculation. It follows that these circumstances inevitably left the applicant in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property.*
>
> *2. Moreover, both the amount of rent received by the applicant, namely EUR 210 per year and the maximum amount of rent the applicant could obtain, namely EUR 420, were, as confirmed by the Constitutional Court, "certainly low". Indeed, the amount of rent 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[22] 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*

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

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).*

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-sidt lanqas ma kellha l-possibilta' reali li xi darba l-fond jerġa' lura għandha. 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.[23]

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, jew li tibqa' tiġġedded indefinittivament 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 permezz tal-Att X tal-2009 għall-Kodiċi Ċivili, li permezz tagħhom il-kera ta' fond kummerċjali seta' jiżdied b'5% kull sena, 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. Rigward il-possibilita' li s-sidien jieħdu l-fond lura, din saret realta' peress li dawn it-tip ta' kirjiet kummerċjali antiki, għandhom ikunu terminati fl-2028. Għalkemm din ukoll kienet miżura maħsuba biex ma taħsadx lil dawn in-negozji żgħar, li minnhom hawn ħafna fil-pajjiż, u tagħtihom l-opportunita biex jagħmlu arranġamenti alternattivi, iż-żmien mogħti għat-terminazzjoni tal-kirja

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

kien twil, u ċioe' għoxrin sena, aktar minn hekk matul dan iż-żmien iż-żieda fil-kera skond kif atbbilita fil-Kap 69 mhiex biżżejjed biex tqarreb lejn dik fis-suq.

Illi l-kera li l-konvenut Casha hallas fis-sena 2023 kienet ta' elf tmien mija wieħed u għoxrin euro (€1,821) euro fis-sena. Il-perit ġudizzjarju stabbilixxa l-kera fis-suq ħieles għall-istess sena fl-ammont ta' sitt elef tliet mija sebgħa u ħamsin euro (€6,357) għall-istess sena 2023. Huwa ċar li hemm diskrepanza kbira ħafna bejn dak li kien qed iħallas il-konvenut u dak li setgħet tipperċepixxi l-attriċi.

Illi għalhekk il-Qorti qed tilqa' l-ewwel talba tal-attriċi u ssib li hemm ksur tad-dritt fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, proprjeta` tagħha, 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 ladarba l-attriċi sofriet ksur tad-dritt fundamentali tagħha, hi għandha tirċievi kumpens. Din il-kirja ilha għaddejja sa minn madwar is-snin sebgħin, pero' proċedura bħal din li tagħmilha possibbli li persuna tirċievi kumpens għall-ksur ta' dritt fundamentali saret possibbli f'Malta fis-sena 1987 meta daħal fis-seħħ il-Kap 319 tal-Liġijiet, u permezz tiegħu l-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem saret applikabbli f'Malta.

Illi tul is-snin, is-sidien ta' dan il-fond kienu kif gej:

- Bejn l-1987 u meta miet missier l-attrici fl-1993 (sitt snin) il-kera kienu jirċevuha l-ġenituri tal-attriċi
- Bejn l-1993 u meta mietet omm l-attriċi fl-1994, omm l-attriċi kellha n-nofs tal-fond u l-użufrutt tan-nofs l-ieħor, waqt li l-ħdax ulied kellhom in-nuda proprjeta' ta' nofs il-fond.
- Bejn l-1994 u meta saret id-diviżjoni fl-2013, il-ħdax l-aħwa kellhom il-fond indiviż bejniethom u allura l-attriċi kellha parti minn ħdax indiviża.
- Mid-diviżjoni sal-2023, l-attriċi kellha l-intier tal-fond.

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Gialanze' vs Mizzi**[24] il-Qorti qalet:

> *Din il-Qorti taqbel ma' din il-konsiderazzjoni tal-Ewwel Qorti u tqis li m'hemm l-ebda raġuni sabiex tibdilha. Dan mhuwiex każ fejn Erika Gialanze` saret il-proprjetarja tal-fond in kwistjoni bħala l-eredi universali ta' Maria Gialanze` u għalhekk kienet daħlet fiż-żarbun*

[24] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022.

> *legali ta' ommha. F'dan il-każ il-proprjeta` in kwistjoni għaddiet f'idejn Erika Gialanze` permezz ta' trasferiment inter vivos b'titolu ta' donazzjoni, u għalhekk l-Ewwel Qorti kellha raġun tikkonkludi li Erika Gialanze` mhijiex intitolata għal rimedju għaż-żmien meta s-sid tal-proprjeta` kienet Maria Gialanze`. Ksur ta' drittijiet fondamentali jagħti dritt litiġjuż lill-vittma biss, ħlief għal xi eċċezzjonijiet partikolari, u ma jistax jiġi trasferit inter vivos.*

Dan ifisser li meta fond jintiret mill-eredi universali, il-werriet jidħol fiż-żarbun tas-sid preċedenti, u l-werriet jitqies li hu vittma tal-ksur tad-dritt fundamentali wkoll għall-perjodu meta l-fond kien tal-aventi causa tiegħu. Il-patrimonju li hu jiret, kien iktar baxx milli suppost, peress li l-liġi kienet timponi kera baxxa. Għalhekk f'dan il-każ, l-attriċi għandha tirċievi kumpens mill-1987, bħala eredi t'ommha u missierha, peress li l-fond kien mikri sa mill-inqas minn dakinhar b'kera baxx, u tirċievi skont is-sehem tagħha f'dan il-wirt. Dan ir-raġunar kien konfermat f'diversi sentenza fosthom **Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat**[25] fejn il-Qorti qalet:

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

Illi l-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**[26]:

> *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*

[25] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju 2022.
[26] Application number. 14013/19, deċiża fil-25 ta' Marzu 2021.

> *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 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.**[27]

Illi pero' f'dan il-kaz, il-fond in kwistjoni mhux fond residenzjali imma fond kummercjali.

Illi fis-sentenza **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella vs Charles Palmier et**[28] fejn il-każ kien jittratta ħanut tal-arti f'Tas-Sliema, l-Qorti applikat il-persentaġġi ta' 30% u 20%, skond il-kriterji stabbiliti mill-Qorti Ewropea fil-każ **Cauchi vs Malta**.

Illi fis-sentenza riċenti pero, **El Dara Ltd vs Avukat tal-Istat,**[29] li kienet tittratta kirja ta' kafetterija f'Tas-Sliema**,** il-Qorti qalet:

> *14. Għalkemm, f'każ ta' kirjiet ta' stabbilimenti kummerċjali, xorta waħda hemm għan leġittimu fit-tkomplija tal-kirja in kwistjoni, madanakollu l-konsiderazzjonijiet ta' għan soċjali huma anqas qawwija milli kieku l-kirja kienet waħda residenzjali.*

[27] Deċiża fl-10 ta' Ġunju 2024.
[28] Deciza mill-Prim Awla fid-29 ta' Mejju 2024, Rik 240/22, mhux appellata
[29] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 t'Ottubru 2024

15. Dan il-prinċipju ġie stabbilit f'diversi sentenzi mogħtija mill-Qrati Maltin, fosthom fis-sentenza ta' din il-qorti tas-26 ta' Ottubru 2022 fl-ismijiet **B. Tagliaferro & Sons Limited v. Avukat tal-Istat et** *(Rik. nru. 15/2021) fejn jingħad hekk:*

> *»31. Bil-kriterji ta'* **Cauchi v. Malta** *għandu jsir tnaqqis ieħor ta' tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi tal-kera. Madankollu, l-għan soċjali, għalkemm preżenti wkoll fil-każ ta' kirjiet kummerċjali, ma huwiex daqshekk urġenti daqs fil-każ ta' kirjiet residenzjali. Fil-fehma tal-qorti għalhekk it-tnaqqis ma għandux ikun daqs fil-każ ta' kirjiet residenzjali, u tnaqqis ta' għoxrin fil-mija (20%) jkun aktar xieraq fiċ-ċirkostanzi... «*

16. B'applikazzjoni ta' dan il-prinċipju għaċ-ċirkostanzi tal-każ tallum din il-qorti hija tal-fehma illi t-tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) li s-soltu jsir minħabba l-għan soċjali tal-liġi (f'każijiet fejn il-fond ikun wieħed residenzjali) għandu jinżel għal għoxrin fil-mija (20%). Għandu wkoll isir tnaqqis ta' għoxrin fil-mija (20%) sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li s-soċjeta' attriċi kien jirnexxielha ssib tikri l-proprjetà mikrija tul iż-żmien relevanti.

Illi fis-sentenza aktar riċenti **Ann Apap Bologna vs Avukat tal-Istat,**[30] każ li kien jikkonċerna ħanut tad-drappijiet fil-Belt Valletta, l-Qorti Kostituzzjonali ħadet l-istess pożizzjoni fejn jirrigwarda kera ta' fond kummerċjali u qalet li l-persentaġġ ta' 20% li jkopri l-perjodi meta l-post jibqa' battal u li kien stabbilit fis-sentenza **Cauchi vs Malta** għandu jsir 25% waqt li l-persentaġġ ta' 30% minħabba interess pubbliku fil-liġi li tirregola l-kwistjoni, għandu jsir 15%. Fil-fatt il-Qorti qalet:

16. *Din il-Qorti kemm-il darba tenniet illi kemm jista' jkun, f'kawżi ta' din ix-xorta, il-komputazzjoni tal-kumpens pekunjarju għandha ssir skont il-kriterji stabbiliti f'paragrafu 103, 104 u 105 ta'* ***Cauchi v. Malta****:*

> *"għalkemm huwa minnu li t-tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) u għoxrin fil-mija (20%) msemmija f'***Cauchi*** *huma biss indikattivi u mhux regola li torbot, madankollu jixraq illi tinżamm uniformità fid-deċiżjonijiet u ma jsirx tibdil jekk mhux għal raġunijiet li jkunu speċifiċi għall-każ partikolari."*

17. Dan iżda ma jfissirx li l-Qorti m'għandhiex is-setgħa taġġusta din il-formula fejn jidhrilha li ċ-ċirkostanzi tal-każ jkunu jitolbu hekk. Però

[30] Deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-21 t'Ottubru 2024

din m'għandhiex tkun in-norma iżda l-eċċezzjoni. B'hekk ikun hemm konsistenza fis-sentenzi li qegħdin jingħataw.

18. L-ewwel qorti naqqset 15% minħabba li kienet tal-fehma illi 'l-interess ġenerali fil-protezzjoni tal-kirja ta' ħanut għall-bejgħ ta' drapp huwa ferm u ferm anqas pronunzjat u mperattiv'. Minn dik il-parti tas-sentenza m'hemmx appell.

19. … …

20. Kwantu għall-inċertezza li fis-suq liberu l-fond kien se jinkera għall-perjodu kollu, il-Qorti tal-ewwel grad naqqset 25% minflok 20% li jiġi solitament applikat fil-każ ta' kirjiet residenzjali.

21. F'dan ir-rigward il-Qorti taqbel mar-raġunament tal-Ewwel Qorti. Tabilħaqq, fil-kuntest ta' kiri kummerċjali hemm anqas ċertezza li fond kien se jinkera għall-perjodu kollu. Tant hu hekk li minn meta r-rikorrenti ħadu lura l-fond (1 ta' Jannar 2022) sa meta aċċediet fih il-Perit Tekniku (2 ta' Mejju 2023), kien għadu vojt.

22. Għalkemm kif diġà ġie aċċennat ikun aħjar li l-qrati jżommu mal-linji gwida li ngħataw fis-sentenza ***Cauchi v Malta*** *u dan sabiex kemm jista' jkun jiġi żgurat il-konsistenza, meħud in konsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi l-Qorti m'hijiex ser tvarja dik il-parti tas-sentenza appellata. Għalhekk tnaqqis ta' 25% iħalli bilanċ ta' €116,436.16.*

Illi minn din il-ġurisprudenza kollha jidher car li l-Qorti tista eċċezzjonalment tadatta l-kriterji ta' **Cauchi** skont il-każ li jkun, pero' dejjem fil-parametri tal-istess decizjoni.

Illi fil-każ in kwistjoni, l-fond huwa garaxx li minnu persuna waħda, llum anzjan, għadu jagħti servizz ta' auto electrician. Fil-fehma tal-Qorti jidhrilha li l-persentaġġ ta' 30% bħala rifless tal-għan soċjali tal-liġi għandu jitnaqqas għal 20%. Dwar il-persentaġġ ta' 20% tnaqqis għax il-fond ikun battal, il-Qorti jidhrilha li m'hemmx raġuni għalfejn għandha tvarja dan il-persentaġġ.

Illi għaldaqstant bl-applikazzjoni tal-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:

SENA	KERA STMATA	KERA IMĦALLSA
1987	€586	€582
1988	€586	€582

1989	€586	€582
1990	€586	€698
1991	€586	€698
1992	€961	€698
1993	€961	€698
1994	€961	€698
1995	€961	€698
1996	€961	€698
1997	€1716	€698
1998	€1716	€698
1999	€1716	€698
2000	€1716	€698
2001	€1716	€698
2002	€2315	€698
2003	€2315	€698
2004	€2315	€698
2005	€2315	€698
2006	€2315	€698
2007	€3627	€698
2008	€3627	€700
2009	€3627	€700
2010	€3627	€804
2011	€3627	€924
2012	€3448	€1064
2013	€3448	€1117
2014	€3448	€1172
2015	€3448	€1233
2016	€3448	€1293
2017	€4978	€1358
2018	€4978	€1426
2019	€4978	€1497
2020	€4978	€1572
2021	€4978	€1651
2022	€6357	€1734
2023	€6357	€1821[31]
Total	**€100,869**	**€34,376**

Kera stmata għal perjodu in eżami	€100,869
Tnaqqis ta' 20% flok 30%	€ 20,173
Bilanċ	€ 80,696

[31] Kalkolu tal-Qorti peress li ma kinitx prezentata irċevuta tal-2023

Tnaqqis ta' 20%	€	16,139
Bilanċ	€	64,557
Tnaqqis ta' kera mħallsa	€	34,376
Kumpens pekunjarju	**€**	**30,181**

Illi għalhekk il-kumpens pekunjarju dovut għal dan il-ksur hu ta' tletin elf mija wieħed u tmenin euro (€30,181), li minnhom l-attriċi trid tieħu sehem, kif ġej:

Bejn l-1987 u meta saret id-divizjoni fl-2013 (26 sena), l-attrici tieħu parti minn ħdax tal-kumpens. Dan għaliex bħala eredi t'ommha u missierha, hi flimkien ma' ħutha jidħlu fiż-żarbun tal-ġenituri, ladarba l-patrimonju tal-ġenituri seta' kien ikbar, li kieku l-kera kienet dik tas-suq. Wara l-mewt tal-ġenituri sakemm qasmu l-aħwa, l-attriċi kompliet tippossedi parti minn ħdax. Mid-diviżjoni sal-2023, (għaxar snin), l-attrici kellha l-intier tal-fond.

Il-kunteġġ allura huwa:

1987 sa 2023 (36 sena)
€30,181 ÷ 36 — €838 kull sena

1987 sa 2013 (26 sena) l-attriċi tieħu 1/11
€838 x 26 ÷11 — € 1,980

2013 sa 2023 (10 snin) l-attriċi tieħu kumpens sħiħ
€838 x 10 — € 8,380

Għalhekk l-attriċi tirċievi €1,980 + €8,380 — **€10,360**

Ikkunsidrat

Illi rigward il-kumpens non pekunjarju, l-attriċi talbet ħames mitt euro għal kull sena mill-1987 lil hawn.

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**[32] il-Qorti Kostituzzjonali 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' jkun inaqqas id-dannu soffert minnu, ħaġa li s-sid ċertament m'għamilx.*

U fil-każ **Deguara Caruana Gatto vs Farrugia**,[33] 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 l-attriċi akkwistat parti minn ħdax tal-fond fl-1997 u l-fond sħiħ fl-2013. Hi bdiet dawn il-proċeduri fl-2023. Għalhekk fit-termini tal-ġurisprudenza hawn ċitata jista' jingħad li *t-tbatija morali tal-attur kienet limitata*. F'dawn iċ-ċirkostanzi u in linja ma' ammonti likwidati f'kawżi simili l-Qorti hija tal-fehma li kumpens non pekunjarju **ta' elef euro (€1,000)** huwa adegwat.

<u>Talba biex l-inkwilin ma jibqax igawdu mill-protezzjoni tal-liġi</u>

Illi l-attriċi talbet li l-Qorti tordna li l-inkwilin ma jibqax igawdu l-protezzjoni tal-liġi mogħtija lilhu mill-Kap 69 u liġijiet relevanti oħra. Din il-Qorti diġa ddikjarat li l-Kap 69 jikser id-dritt fundamentali tal-attriċi tat-tgawdija tal-proprjeta' fil-kirja tal-fond in kwistjoni. Għalhekk isegwi li dik il-liġi ma tistax tibqa' applikabbli ghal dak il-fond għax inkella l-ksur ta' dan id-dritt jibqa' ghaddej. Għalhekk din it-talba tal-attriċi għandha tintlaqa'.

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

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt li **tiċħad l-eċċezzjoni tal-konvenut Casha dwar rimedju ordinarju,**

1. **Tilqa' l-ewwel talba attriċi** u ssib ksur tad-dritt fundamentali tagħha kif protett bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea fit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha tal-fond numru 191, Saint Joseph, Triq Misraħ il-Barrieri Santa Venera dan fil-mod kif il-Kap 69 u l-emendi li saru fih kienu applikati fuq il-kirja ta' dan il-fond.

2. **Tilqa' t-tieni talba attrici u** tiddikjara li l-inkwilin ma jistax jibqa' jgawdi l-protezzjoni lilu mgħotija mill-Kap 69.
3. **Tilqa' t-tielet u r-raba' talba attriċi limitatament** u ssib li l-Avukat tal-Istat hu responsabbli għall-hlas ta' danni favur l-attriċi, u tillikwida kumpens pekunjarju ta' għaxart elef tliet mija u sittin euro (€10,360) favur l-attriċi, kif ukoll kumpens nonpekunjarju ta' elf euro (€1,000) favur l-attriċi.

4. **Tilqa' l-ħames talba attrici** u tordna l-Avukat tal-Istat iħallas lill-attriċi dan il-kumpens pekunjarju u non pekunjarju, bl-imgħax mid-data tas-sentenza u bl-ispejjeż kontra l-Avukat tal-Istat, nkluż l-ispejjeż tal-konvenut Casha.

DR. DOREEN CLARKE
IMĦALLEF

MARVIC PSAILA
DEPUTAT REĠISTRATUR