Prim Awla Qorti Ċivili, (Malta)
Sede Kostituzjonali

Onor. Imħallef Dr. Doreen Clarke LL.D

Rikors Numru 281/2023DC

Francesca sive Frances Farrugia
(K.I. Numru 390742M)

vs

Avukat tal-Istat
Eugenio Cassar
(K.I. Numru 0495959M) u martu
Victoria Cassar
(K.I. Numru 0193763M)

Illum, 21 ta' Novembru 2024

Il-Qorti

Rat **ir-rikors tal-attriċi** ppreżentat fil-25 ta' Mejju, 2023 permezz ta' liema ppremettiet:-

1. *Illi l-esponenti hija s-sid tal-fond numru 42 (ġa 76), St Anna's Flats, appartament numru 2, Triq it-Tabib George Hyzler, ġja Triq Aniċi, Qormi, li hija wirtet mingħand ommha Agnese Riccarda, u dan kif jidher mid-dikjarazzjoni ta' trasferiment b'causa mortis u diviżjoni fl-atti tan-Nutar Anthony Abela tat-23 ta` Novembru 2001 (vide Dok A);*

2. *Illi dan il-fond ilu mikri lill-intimati Eugenio u Victoria konjuġi Cassar għal ċirca erbgħin sena, ċertament sa minn qabel l-1995, u għaldaqstant huwa suġġett għal kirja li hija rregolata mid-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fejn il-kera ilha snin twal tiġi mġedda minn sena għal sena skont id-dispożizzjonijiet tal-istess Kapitolu 69, u dan bi preġudizzju għad-drittijiet tal-esponenti;*

3. *Illi l-kera pagabbli hija ferm baxxa u fil-preżent, b'riżultat tal-operat tal-liġi, il-kera perċepita mill-esponenti għall-fond de quo hija fl-ammont ta' mija u sebgħa u tmenin Ewro (€187) kull sitt (6) xhur (vide Dok B);*

4. *Illi b'hekk l-ammont ta' kera li qed tirċievi l-esponenti huwa għal kollox irriżorju speċjalment meta kkumparat mal-valur lokatizju tal-proprjeta' fis-suq attwali, u dan kif ser jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża;*

5. *Illi dan kollu jwassal għal lezzjoni ċara tad-dritt tal-esponenti u dan stante li jeżisti sproporzjon qawwi u inekwivoku bejn dak illi l-esponenti ilha tirċievi bħala kera għal dawn l-aħħar għexieren ta' snin, u l-introjtu lokatizju illi l-proprjeta' kienet trendi fuq is-suq li kieku l-esponenti kienet ħielsa tikri l-fond de quo versu kera ġusta li tirrifletti l-valur reali tal-istess;*

6. *Illi multo magis l-esponenti ma kinitx ħielsa timponi kundizzjonijiet iktar favorevoli għaliha, u wisq inqas kellha l-fakulta' li ttemm ir-relazzjoni lokatizja li ġiet imposta fuqha ex lege (ħlief f'każijiet restritti immens li jipprovdi għalihom speċifikament il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta);*

7. *Illi huwa minnu li dan l-aħħar ġie introdott l-Att XXIV tal-2021, u di fatti, kontestwalment ma' dawn il-proċeduri, l-esponenti qiegħda tintavola proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, sabiex titlob awment tal-istess kera skont il-liġi. Madankollu, dan l-Att xorta waħda ma jipprovdix rimedju sodisfaċenti għall-ksur tad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta' in kwantu joffri biss lis-sid il-possibbilta' li jżid il-kera sa mhux iżjed minn tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjeta', meta dħul raġonevoli fuq proprjeta' residenzjali jista' jilħaq ir-rata ta' erbgħa fil-mija (4%) tal-valur tal-istess proprjeta';*

8. *Illi l-istess Att ma jippermettix lis-sid jieħu lura l-pussess vakanti tal-fond ħlief f'każijiet eċċezzjonali fejn l-inkwilin ma jikkwalifikax għas-sussidju offrut mill-Awtorita' tad-Djar;*

9. *Illi di piu' għandu jiġi nnutat li l-Att XXIV tal-2021 ma jagħti l-ebda rimedju għall-ksur illi ilu għaddej fil-konfront tal-esponenti b'effett minn meta suppost għalqet il-konċessjoni lokatizja. Anzi l-fatt stess li l-leġislatur biddel il-liġi sabiex introduċa dan l-Att juri li huwa rrikonoxxa li kien hemm fis-seħħ vjolazzjoni, liema vjolazzjoni ftit li xejn ittaffiet bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021;*

10. *Illi minkejja l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021, u speċifikament tal-Artikolu l-ġdid 4A tal-Kapitlu 69, is-sitwazzjoni tal-esponenti baqgħet bażikament kif kienet qabel l-emendi fis-sens li għadha qiegħda tiġi mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha bil-prospett biss tal-possibbilta' ta' żieda fil-kera għal ammont li, jekk tingħata l-massimu, huwa nofs il-valur lokatizju fis-suq ħieles;*

11. *Illi l-esponenti għalhekk tisħaq illi b'konsegwenza diretta tad-dispożizzjonijiet relattivi tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, hija effettivament kienet u għadha qed iġġarrab piż individwali, eċċessiv u sproporzjonali b'konsegwenza ta' impożizzjoni legali kkreata mill-iStat, partikolarment meta mqabbel mal-għan ewlieni tal-liġi msemmija, u dan bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll għall-Konvenzjoni Ewropea għall-Ħarsien tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali;*

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

i. *Tiddikjara illi l-fatti kif hawn fuq deskritti, u cioe bl-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponenti sofriet u għadha qed issofri vjolazzjoni tad-dritt tagħha għat-tgwadija tal-proprjeta' tagħha kif protett mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll għall-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;*

ii. *Tillikwida għalhekk ammont qua kumpens pekunjarju u non-pekunjarju għal tali vjolazzjoni;*

iii. *Tordna abbażi ta' dak iddikjarat fis-sentenzi Cauchi v. Malta (App. No. 14013/19), Apap Bologna v. Malta (App. No. 46931/12), Marshall and Others v. Malta (App. No. 79177/16) u Portanier v. Malta (App. No. 55747/16), l-iżgumbrament tal-intimati Eugenio Cassar u Victoria Cassar mill-fond numru 42 (ġa 76), St Anna's Flats, appartament numru 2, Triq it-Tabib George Hyzler, Qormi;*

iv. *Fin-nuqqas, tiddikjara li l-intimati Eugenio u Victoria Cassar ma jistgħux jistrieħu iżjed fuq il-liġi sabiex jibqgħu jokkupaw il-fond inkwistjoni;*

v. *Tagħti kull ordni, direttiva u/jew provvediment ulterjuri sabiex tpoġġi lill-esponenti kemm jista' jkun, fl-istatus quo ante tal-vjolazzjoni.*

Bl-ispejjeż u b'riżerva għal kwalunkwe azzjoni oħra spettanti lill-esponenti skont il-liġi.

Rat **ir-risposta tal-konvenut l-Avukat tal-Istat** ippreżentata fis-7 ta' Settembru, 2023 permezz ta' liema eċċepixxa:-

1. *Illi preliminarjament, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu l-aħjar prova dwar it-titolu li għandhom fuq l-apartament nru. 2, formanti mill-fond 42 gja 76, St Anna's Flats, Triq it-Tabib George Hyżler ġja Triq Aniċi, Qormi u jridu jġibu illi tali kirja hija effettivament mikrija lil intimati konjuġi Cassar u illi tali kirja hija mħarsa bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Illi fl-ewwel talba, r-rikorrenti jallegaw leżjoni tad-drittijiet għat-tgawdija tal-propjeta tagħhom a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, liema allegazzjonijiet hija pjuttost fiergħa stante illi r-rikorrenti ma jindikawx la l-artikolu tal-liġi li jallegaw qiegħed jilledi id-drittijiet fundamentali tagħhom;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu, l-esponent jirrespinġi l-pretensjonijiet u talbiet kollha tar-rikorrenti stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

4. *Illi r-rikorrent ma jistax jilmenta għal-perjodi qabel ma huwa kellhu titolu tajjeb (u li jrendi l-frott) fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment.*

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009, inkluż l-Artikoli 1531Ċ, 1531D u 1531I tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi mdaħħla bl-Att XXIV tal-2021, l-esponent jippremetti illi dawn ma jilledux l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

6. Illi l-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż l-Artikolu 1531Ċ tal- Kap.16, l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009 u l-emendi mdaħħla bl-Att XXIV tal-2021 ma jistgħux jintlaqtu mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta minħabba li skont l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

7. Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli għaliex il-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, "<u>Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962</u> <u>jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew</u> tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)…";

8. Illi barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid sforzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid sforzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà.

9. Illi specifikament rigward l-allegat leżjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenżjoni Ewropeja, tajjeb jingħad illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta moqri flimkien mal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendati bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXIV tal-2021, kellhom u għandhom: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali, partikolarment bl-emendi aktar riċenti;

10. Illi altrimenti dwar l-allegat sproporzjon, din l-Onorabbli Qorti m`għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

11. Illi b'referenza għal- Att XXIV tal-2021 tajjeb jingħad mill-1 ta' Ġunju 2021 l' quddiem r-rikorrenti ċertament li ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja <u>ma tistax togħla b'mod proporzjonat.</u> Tant illi ir-rikorrenti stess, f'każ li l-kirja taqgħa taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jistgħu jinvokaw ir-rimedju mitlub fl-Artikolu 4A tal-Kap. 69 li jatihom rimedju xieraq, ġust u proporzjonat tant li jistgħu anke jiżgumbraw l-inkwilini , b'din it-talba tal-aħħar tintlaqa' kemm il-darba l-inkwilin ma jagħdix mit-test tal-meżżi fuq id-dħul u l-kapital.
12. Illi magħdud mal-premess, minn qari tar-rikors promotur jidher illi r-rikorrenti ġia invoka tali rimedju ordinarju quddiem l-Bord Li Jirregola l-Kera u għalhekk ċertament, it-tielet u ir-raba talba għal-żgumbrament minn din il-Qorti jew xi dikjarazzjoni sabiex l-inkwilini ma jistgħux ikomplu jinqdew bil-Kap. 69 m'għandiex tintlaqa.

13. Illi in oltre mhux veru li l-Kap 69 ma jagħtix prospett lir-rikorrenti li jieħdu lura l-propjeta. Apparti dak li jipprovdi, l-Artikolu 4A tal-Kap. 69, jingħad illi jekk wieħed biss jikkunsidra d-definizzjoni ta' kerrej ta' fond residenzjali, din ġiet ristretta ai termini tal- Artikolu 2(a) tal-Kap 69. Magħdud ma dan, l-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69, jagħti lis-sid dritt ta' ripreża jekk jirriżulta li l-inkwilin għandu residenza alternattiva li hija xierqa għall-bżonnijiet tiegħu u ta' familtu.

14. Illi għalhekk isegwi li meta wieħed jiżen dan kollu, ma hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikoli u kull talba għal kumpens jew rimedju ieħor magħmula minnhom mhijiex mistħoqqa;

15. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, data ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti issib xi leżjoni għal xi zmien li rikorrenti jgawdu minn possediment fuq il-propjetajiet in kwistjoni, tali lezjoni żgur m'għandiex tirrisali, għal-perjodu ta' qabel r-rikorrenti ma kellhom titolu fuq il-propjeta u f'kull każ għal-perjodu ta' qabel it-30 ta' April 1987[1] u lanqas m'għandha tirrisali għal perjodu wara dħul fis-seħħ tal- Att XXIV tat- 2021 jew l-Att XXVII tal- 2018, skont ir-reġim kif applikabbli.

16. Illi magħdud mal-premess, jekk sejrin jiġu likwidati xi danni, r-rikorrenti irridu jippruvaw id-danni allegati minnhom u dan skond il-massima Latina semper necessitas probandi incumbit ei qui agit;

17. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat **ir-risposta tal-konvenuti Eugenio Cassar u martu Victoria Cassar** ippreżentata fil-15 ta' Settembru, 2023 permezz ta' liema eċċepixxew:-

1) Illi preliminarjament l-initimati jeċċepixxu illi huma mhumiex il-legittimi kuntradditturi fil-kawża odjerna stante illi r-rikorrenti qed jattakka l-liġijiet tal-kera viġenti u ebda mit-talbiet tar-rikorrenti, inkluz dawk għall-ħlas ta' kumpens mhux qed isiru fil-konfront tal-esponenti;
2) Illi mingħajr preġudizzju għas-suepost, l-esponenti jeċċepixxu illi ir-rikorrenti naqas milli jeżerċita r-rimedji ordinarji mogħtija mil-liġi qabel ma intavola dawn il-proċeduri Kostituzzjonali;
3) Illi r-rikorrenti intavola wkoll rikors quddiem il-Bord li Jirregola il-Kera fl-ismijiet Francesca sive Francis Farrugia vs Eugenio Cassar et, liema rikors iġib in-numru 291/2023/JG, li permezz tiegħu r-rikorrenti talab lill-bord jirrevedi l-ammont u l-kundizzjonijiet tal-kera u dan ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;
4) Illi l-fatt li r-rikorrenti intavola proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera jipprova suffiċjentament li l-liġi tipprovdi għal rimedji ordinarji tant hu hekk li r-rikorrent ħass il-ħtieġa li jirrikorri għalihom;
5) Illi r-rikorrenti intavolat r-rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-istess ġurnata li intavola il-proċeduri odjerni bla ma stenna l-eżitu tal-kawza quddiem l-istess bord;

[1] Ai termini tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

6) Illi mingħajr preġudizzju għal dak gia eċċepit, l-intimati qegħdin igawdu minn kirja li tibbenefika mill-protezzjoni tal-liġi u li huma dejjem aġixxew skont il-liġijiet viġenti matul it-terminu tal-kirja;
7) Illi għalhekk, mhux fil-kompitu tal-esponenti li jwieġbu għal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali stante li dawn mhumiex obbligi li jorbtu lilhom;
8) Illi bla preġudizzju għas-suespost, it-talba għal dikjarazzjoni li l-liġi li permezz tagħha il-kirja inkwistjoni tikseb il-protezzjoni tivvjola id-drittijiet fundamentali sanċiti mill-kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea mhix ġustifika fil-każ odjern;
9) Illi għal kuntrarju ta' dak espost mir-rikorrenti, u bla preġudizzju għas-sueppost, l-Att XXIV tal-2021, jipprovdi għal mekkaniżmu fejn permezz ta' rikors sid ta' propjeta mikrija ai termini tal-istess Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta, jista' permezz ta' rikors jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera kif ukoll revizjoni tal-pagament tal-kera, proċess li l-istess rikorrenti utilizza fil-kawża bin-numru 166/2021 quddiem il-Bord li Jirregola l-kera;
10) Illi permezz tal-Att XXVII tal-2021, l-intendiment tal-leġiżlatur kien li jilħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin;
11) Illi di piu' u mingħajr preġudizzju għas-suespost, mhuwiex minnu illi hemm impossibilita' sabiex ir-rikorrenti jieħu l-pussess tal-propjeta' lura u dan għaliex il-liġi tipprovdi kif dan jista' jseħħ;
12) Illi għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, l-esponenti jitlob umilment lil din l-Onorabbli Qorti biex tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra tagħhom;
13) Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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] u tal-Avukat tal-Istat.[4]

Ikkunsidrat

IL-PROVI

Illi l-attriċi hi sid tal-fond numru 42 (ġia 76), St Anna's Flats, appartament numru 2, Triq it-Tabib George Hyzler, ġia Triq Aniċi[5] Ħal Qormi. Hi wirtitu mingħand ommha, Agnese Riccarda, li mietet fl-14 t'April 1998 [6] fl-Amerika. Id-dikjarazzjoni causa mortis u d-diviżjoni bejn l-eredi tagħha saru fl-2001[7]. Agnese

[2] Fol 33 u fol 36.
[3] Fol 91.
[4] A fol 107. Il-konvenuti l-oħra ma preżentawx nota ta' sottomissjonijiet.
[5] Fol 19 u 20.
[6] L-attriċi fin-nota ta' sottomissjonijiet a fol 97 tgħid li ommha mietet fl-14 t'April 1987. Pero' fid-dikjarazzjoni causa mortis a fol 5 kif ukoll a fol 100 tgħid li ommha mietet fl-14 t'April 1998. Ma kienx esebit ċertifikat tal-mewt ta' Agnese Riccarda biex din id-data tista' tkun verifikata. Pero l-Qorti ser tieħu d-data tal-mewt bħala l-14 ta' April 1998.
[7] Fol 5.

Riccarda kienet divorzjata u kellha tnax ulied. Fit-testment tagħha tal-1974 li a bażi tiegħu saret id-dikjarazzjoni causa mortis, Agnese Riccarda istitwiet lit-tnax uliedha bħala eredi. Imbagħad permezz ta' deed of trust li hi għamlet fl-1994, hi ħalliet dan il-fond, fost oħrajn, lit-tliet uliedha aħwa Pisani, u ċioe' Frances (l-attriċi), Giorgia u John. Fil-fatt, is-Sekond Awla ordnat il-ftuħ tal-eredita' fir-rigward tal-binja bl-isem 'St Anne Flats' u l-garages taħtha (jiġifieri tliet garages u żewġ appartamenti bl-arja tagħhom) favur it-tliet aħwa Pisani. Dan il-fond, flat numru 2, kien ivvalutat li jiswa ħmistax-il elf lira Maltin (Lm15,000). Għalhekk mal-mewt t'ommha, fl-14 t'April 1998, sad-diviżjoni bejn it-tliet aħwa fl-2001, l-attriċi u żewġ ħutha Pisani kellhom terz indiviż tal-binja kull wieħed, nkluż ta' dan il-fond. Permezz tad-diviżjoni fl-2001, dan il-fond sar proprjeta' tal-attriċi.[8]

Illi l-fond ilu mikri lill-konvenuti Eugenio u Victoria konjuġi Cassar għal madwar ħamsin sena, sa mis-snin sittin jew sebgħin[9], u għalhekk japplika għal dan il-fond Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Illum il-kera hi ta' tliet mija erbgħa u sebgħin euro (€374) fis-sena [10]. Irriżulta li fl-istess żmien li nbdew dawn il-proċeduri kostituzzjonali, l-attriċi bdiet proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera a bażi tal-artiklu 4A tal-Kap 69.

Illi kienu ppreżentati wkoll numru ta' irċevuti tal-kera.[11]

Illi fir-rapport tiegħu l-perit ġudizzjarju[12] qal li l-fond in kwistjoni hu appartament f'binja li ilha mibnija iktar minn ħamsin sena. Qal li l-fond għandu footprint ta' madwar mija u ħames metri kwadri u jinsab fit-tieni sular u għandu n-nofs tal-bejt ukoll. Qal li hemm xi sinjali ta' moffa f'xi postijiet u f'xi postijiet qed tfaqqa' x-xibka tas-saqaf. Qal li l-finituri huma qodma u jeħtieġu rinnovar u manutenzjoni, waqt li s-servizzi huma funzjonanti imma antiki. Qal li jivvaluta l-fond in kwistjoni fl-2023 u dan kien jiswa mitejn ħamsa u tletin elf euro (€235,000) u l-valur lokatizju għal dik is-sena kien ta' ħamest elef erba' mija tlieta u tletin euro (€5433). Qal li biex wasal għal dan il-valur uża l-metodu komparattiv u qabbel dan il-fond ma' fondi oħra fil-madwar, li huma simili fil-kobor u fil-kundizzjoni tagħhom.

<u>KUNSIDERAZZJONIJIET</u>

Ikkunsidrat

[8] Din l-informazzjoni tirriżulta mid-dikjarazzjoni causa mortis u diviżjoni esebita, u m'hemmx dokumentazzjoni oħra li tissustanzjaha.
[9] Fol 35.
[10] Fol 35.
[11] Fol 12 sa fol 18 u fol 57 sa fol 87.
[12] Fol 40.

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, kif ukoll ksur tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni, u dan minħabba l-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 fir-rigward tal-fond proprjeta` tagħha. Tgħid li l-emendi tal-2021 għall-Kap 69 ukoll ma kinux biżżejjed biex jikkumpensawha għal dan il-ksur, anzi jkomplu jiksrulha d-drittijiet tagħha. Dan peress li f'dawn l-emendi, l-kera stabbilita mill-Bord tista' tasal biss sa 2% tal-valur, bħala kumpens, meta fis-suq, il-kera tasal sa 4% tal-valur tal-proprjeta'. Tgħid li anke biex hi tieħu lura l-fond, il-kerrejja jridu ma jissodisfawx il-kriterji tas-sussidju. Tgħid ukoll li l-proċeduri quddiem il-Bord, introdotti bl-emendi tal-2021, ma jagħtux rimedju għall-ksur tad-drittijiet tagħha li seħħ fil-passat. Għalhekk l-attriċi tgħid li qed titlob danni pekunjarji u morali.[13] Qed titlob ukoll l-iżgumbrament jew inkella dikjarazzjoni li l-kerrejja ma jistgħux jibqgħu jibbenefikaw mid-drittijiet mogħtija lilhom mil-liġi.

Leġittimu kuntradittur

Ikkunsidrat

Illi l-konveanuti Cassar ressqu eċċezzjoni ta' natura preliminari u ċioe' li huma mhumiex leġittimi kuntradituri f'din il-kawża peress li huma ma jistgħux jagħtu r-rimedju li qed titlob l-attriċi.

Illi huwa minnu li din hija kawża ta' natura kostituzzjonali u konvenzjonali u li għaliha neċessarjament iwieġeb l-Istat, kif rappreżentat mill-Avukat tal-Istat. Il-konvenuti Cassar, kif isostnu huma stess, huma l-kerrejja tal-fond, li mxew mal-liġi dejjem u gawdew mill-protezzjoni li tathom. Huma ma jistgħux iwieġbu għal lanjanzi ta' natura konvenzjonali għaliex m'għandhomx poter li jibdlu l-liġi.

Illi pero' fis-sentenza ***Darmanin vs Avukat tal-Istat***[14] il-Qorti qalet:

> *Din l-eċċezzjoni titqajjem ta' sikwit f'kawża kostituzzjonali. B'danakollu, hija xorta waħda hija leġittimu kontradittur. Dan peress illi llum il-ġurnata l-leġittimu kontradittur f'kawża "kostituzzjonali" mhux ristrett għal dak li allegatament ikun ikkommetta ksur ta' jedd fundamentali tal-bniedem. Jingħarfu kategoriji differenti ta' persuni li*

[13] Fol 35.
[14] Deċiża mill-Prim Awla fid-21 ta' Ġunju 2022, mhux appellata.

jistgħu jitqiesu bħala leġittimi kuntradituri f'azzjonijiet kostituzzjonali, prinċipalment:
(a) dawk li jridu jwieġbu direttament jew indirettament għall-għemil li jikser id-dritt fundamentali ta' persuna.
(b) dawk li jridu jagħmlu tajjeb (billi jipprovdu r-rimedju xieraq) għan-nuqqasijiet jew l-għemejjel li bihom ħaddieħor jikser xi jedd fundamentali ta' xi ħadd.
(ċ) dawk il-partijiet kollha li jkunu f'kawża meta kwistjoni ta' xejra kostituzzjonali jew konvenzjonali tqum waqt is-smigħ ta' xi kawża f'qorti.
(d) ma' dawn, u dejjem jekk ikollhom interess fil-kawża, fi żmien iktar riċenti, bdew jiddaħħlu persuni oħrajn bil-għan li jagħmlu sħiħ il-ġudizzju u jagħmluh rappreżentattiv ta' kull interess involut fil-kwistjoni.

Il-Qorti Kostituzzjonali qalet li "Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u ma jistgħux jitqiesu illi jeskludu kategoriji oħra." Proprju f'każijiet li jikkonċernaw l-istess materja bħal dik in diżamina, il-Qorti Kostituzzjonali[15] irriteniet hekk:

"Biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma interessati fil-kawża. B`hekk tiġi assigurata kemm jista` jkun l-effikaċita` tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta` ripetizzjoni ta` proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f`ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa` integru mill-mument li jieħdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti."

Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mal-inkwilina li, ladarba hi aġixxiet skont il-liġi, allura m'għandhiex legalment tirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi jew teħel spejjeż tal-kawża, u li huwa l-Istat li huwa finalment responsabbli; mill-banda l-oħra, dawn il-proċeduri bilfors jaffettwaw lill-intimata billi hi parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tagħha f'dawn il-proċeduri hija meħtieġa għall-finijiet tal-integrita` tal-ġudizzju. L-inkwilina tal-fond in kwistjoni għandha interess ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu

[15] **Raymond Cassar Torreggiani et. vs AG et,** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta` Frar 2013.

jolqotha direttament. Għal din ir-raġuni l-intimata għandha tkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk hija leġittima kuntradittriċi. [16]

Illi din il-Qorti taqbel ma dan ir-raġunament u tagħmlu tagħha.

Illi kien il-ftehim tal-kirja li ta lok għar-relazzjoni kuntrattwali bejn l-attriċi jew l-aventi causa tagħha u l-konvenuti Cassar, u l-konvenuti huma responsabbli li jwettqu l-obbligi tal-ftehim tal-kirja minn fejn toħroġ il-lanjanza kostituzzjonali in kwistjoni. Għalhekk, minkejja l-fatt li l-ilmenti huma ta' natura kostituzzjonali u minkejja l-fatt li l-konvenuti Cassar m'għandhomx x'jaqsmu mal-proċess leġislattiv, huma xorta leġittimi kuntradittturi, anke biex bil-preżenza tagħhom fil-kawża, l-ġudizzju jkun sħiħ u integru.

Illi in vista tas-suespost din l-eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti Cassar qed tiġi miċħuda.

<u>**Rimedju ordinarju**</u>

Ikkunsidrat

Illi fit-tieni eċċezzjoni tagħhom, il-konvenuti jgħidu li l-attriċi m'eżawrietx ir-rimedju ordinarju mogħti lilha mil-liġi u dan bi ksur tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 4(2) tal-Kap 319. Marbuta ma' din hemm ukoll ir-raba' eċċezzjoni fis-sens li l-konvenuti jgħidu li tant l-attriċi kellha rimedju ordinarju, li bdiet proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-istess żmien li bdiet dawn il-proċeduri u ma stennietx l-eżitu tagħhom.

Illi minn qari taż-żewġ subartikoli tal-artikolu 46 jirriżulta li l-Kostituzzjoni tirriżerva li r-rimedju kostituzzjonali jingħata mingħajr ħsara għar-rimedju skont xi liġi oħra dwar l-istess ħaġa. Dan ifisser li jistgħu jintalbu żewġ rimedji, wieħed ta' natura ordinarja u ieħor ta' natura straordinarja ta' dritt fundamentali, fuq l-istess ħaġa. Pero' mbagħad is-subartikolu (2) jipprovdi li l-Qorti tista' fid-diskrezzjoni tagħha tastjeni milli tagħti r-rimedju straordinarju jekk issib li kien hemm rimedji oħra ordinarji li l-persuna setgħet talbet għall-istess ilment. Jiġifieri l-Qorti tista' tuża din id-diskrezzjoni jekk ikun hemm rimedju għall-istess ilment. Illi fis-sentenza ***Josephine Borg et vs Avukat tal-Istat***[17] il-Qorti, wara li għamlet referenza għal dak li jipprovdi l-artikolu 4(2) tal-Kap 319, li hu identiku għall-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni, kompliet tgħid hekk:

[16] F'dawn is-sentenzi li ġejjin il-Qorti ħadet l-istess pożizzjoni bħal f'din is-sentenza kkwotata: **Evelyn Montebello et vs Avukat Ġenerali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-13 ta' Lulju 2018; **Sam Bradshaw et vs Avukat Ġenerali et,** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Frar 2015; **Margaret Psaila vs Avukat Ġenerali** deċiża fis-27 ta' Ġunju 2019 mill-Prim Awla, mhux appellata.
[17] Deċiża mill-Prim Awla (Sede Kostituzjonali) fil-15 ta' Diċembru 2023, Rik 244/2020, mhux appellata.

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."

*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 Hl 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;"* [18]

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 minnhom sollevata l-konvenuti qed jirreferu għall-possibilita` li l-attriċi tibda proċeduri biex il-kera togħla u biex possibilment tieħu l-fond lura permezz ta' proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Huma jgħidu li l-fatt li l-attriċi diġa bdiet dawn il-proċeduri (kontestwalment ma' din il-proċedura), hu prova fiha nnifisha li għandha rimedju ordinarju.

Illi hu minnu li l-attriċi bdiet il-proċeduri quddiem il-Bord fl-istess ħin li bdiet dawn il-proċeduri. Pero dan ir-rimedju quddiem il-Bord kien miftuħ għall-attriċi b'effett mill-2021 u mhux qabel, u ma jistax iwieġeb għal lanjanzi ta' ksur tad-dritt ta' proprjeta' dwar is-snin ta' qabel l-2021. Dawn il-proċeduri quddiem il-

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

Bord qatt mhuma se jwieġbu jew jagħtu rimedju għas-snin kollha li fihom l-attriċi kienet obbligata tirċievi kera baxxa u tagħraf lill-istess kerrejja.

Illi l-Qorti trid tikkunsidra wkoll li l-allegazzjoni tal-attriċi fil-proċeduri odjerni hi ta' ksur ta' drittijiet tal-bniedem. L-attriċi tista' biss tieħu rimedju għal din it-tip t'allegazzjoni mill-Prim Awla, u l-Bord li Jirregola l-Kera m'għandux kompetenza fuq din il-materja.

Illi għalhekk il-Qorti tiċħad din l-eċċezzjoni.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Ikkunsidrat

Illi l-attriċi tallega ukoll ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni fl-applikazzjoni tal-Kap 69.

Illi f'dan ir-rigward għandha ssir referenza għall-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni li jipprovdi li l-liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962 huma eżentati milli jkun milquta bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Il-Kap 69 daħal fis-seħħ fl-1931, ħafna qabel it-3 ta' Marzu 1962 u għalhekk huwa eżentat mill-applikazzjoni tal-artikolu. F'dan is-sens esprimiet ruħha l-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Charles Bonello vs Il-Kummissarju tal-Pulizija et***[19]:

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

[19] Deċiża 23 ta' Novembru 2020.

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

iv. Għalkemm hu minnu li l-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, pero` ma kellhomx l-effetti li jissemmew fil-paragrafi (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni.

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

Illi għalhekk il-Qorti qed tiċħad it-talba tal-attriċi in kwantu hi bbażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

<u>L-artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni</u>

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-konvenuti bħala inkwilini, 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 kerrejja 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. Lanqas ma jidher li qed tattakka 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-attriċi iżda tidher li qed tattakka l-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-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 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

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

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

Illi fil-każ in eżami kemm il-konvenuti kif ukoll l-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. 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*

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

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 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.

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

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, 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. Dawn l-emendi jipprovdu għall-possibilta' li s-sid jibda proċeduri fil-Bord li Jirregola l-Kera biex il-Bord jistabbilixxi kera skont il-valur tal-proprjeta' fis-suq. Din il-kera, għalkemm limitata xi ftit bir-rata ta' massimu ta' 2% tal-valur tal-fond, tqarreb sew lejn il-kera fis-suq. Barra minn hekk, jista' jsir test tal-mezzi tal-kerrej u jekk jirriżulta li għandu mezzi oħra, allura l-fond jista' jerġa' lura għand is-sid. Barra minn hekk, din il-proċedura tista' ssir iktar minn darba, speċjalment jekk ikun hemm tibdil fiċ-ċirkustanzi. Dan kollu ġa kien stabbilit mill-ġurisprudenza:

> *Ir-rata ta' kera ta' bħalissa hija ġeneralment meqjusa bir-rata ta' 3.5% tal-valur kummerċjali tal-proprjeta`. L-Att XXIV.2021 jagħti d-*

[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.

> *dritt sa massimu ta' 2%. Tenut kont tal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu, li l-kera li s-sid huwa intitolat għalih huwa inqas minn dik kummerċjali minħabba l-kunsiderazzjoni soċjali tal-ħarsien tal-akkomodazzjoni residenzjali, din ir-rata hija waħda ġusta u għalhekk mid-data tal-promulgazzjoni ta' dan l-Att id-disposizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera de quo agitur m'għadhomx jiksru d-dritt fundamentali tat-tgawdija tal-proprjeta`*.[24]

Illi għalhekk bl-emendi tal-2021, il-liġi laħqet bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u l-protezzjoni tal-kerrejja u għalhekk m'hemmx ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien wara din id-data.

Illi l-kera li l-konvenuti Cassar ħallsu fis-sena 2021 kienet ta' tliet mija u erbgħa u sebgħin euro (€374) fis-sena. Il-perit ġudizzjarju stabbilixxa l-kera fis-suq ħieles għall-istess sena fl-ammont ta' erbat elef mitejn erbgħa u ħamsin euro (€4,254) għall-2021. Huwa ċar li hemm diskrepanza kbira ħafna bejn dak li kienu qed iħallsu l-konvenuti u dak li setgħet tipperċepixxi l-attriċi.

Illi għalhekk il-Qorti qed tilqa' l-ewwel talba tal-attriċi b'mod limitat 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 u dan sa qabel l-emendi tas-sena 2021.

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 ħamsin, 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. Mill-1987 sa meta mietet omm l-attriċi fl-1998, il-kera kienet tirċeviha omm l-attriċi, jew oħt l-attriċi, Georgia, f'isem ommhom. Imbagħad bejn l-1998 u l-2001, meta saret id-diviżjoni, il-fond kien jappartjeni lit-tliet aħwa Pisani indiviż bejniethom, nkluż l-attriċi. Imbagħad fl-2001 saret id-diviżjoni u l-attriċi saret proprjetarja assoluta tal-fond.

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Gialanze' vs Mizzi**[25] il-Qorti qalet:

---

[24] Ara **Monica Magro et vs John Schembri et:** Prim Awla 16 ta' Jannar 2023. Il-punt imsemmi kien konfermat fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fid-29 t'April 2024.
[25] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022.

Din il-Qorti taqbel ma' din il-konsiderazzjoni tal-Ewwel Qorti u tqis li m'hemm l-ebda raġuni sabiex tibdilha. Dan mhuwiex każ fejn Erika Gialanze` saret il-proprjeta` tal-fond in kwistjoni bħala l-eredi universali ta' Maria Gialanze` u għalhekk kienet daħlet fiż-żarbun legali ta' ommha. F'dan il-każ il-proprjeta` in kwistjoni għaddiet f'idejn Erika Gialanze` permezz ta' trasferiment inter vivos b'titolu ta' donazzjoni, u għalhekk l-Ewwel Qorti kellha raġun tikkonkludi li Erika Gialanze` mhijiex intitolata għal rimedju għaż-żmien meta s-sid tal-proprjeta` kienet Maria Gialanze`. Ksur ta' drittijiet fondamentali jagħti dritt litiġjuż lill-vittma biss, ħlief għal xi eċċezzjonijiet partikolari, u ma jistax jiġi trasferit inter vivos.

Illi 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, peress li l-fond kien mikri sa mill-inqas minn dakinhar b'kera baxx, u tirċievi skont is-sehem tagħha fil-wirt t'ommha. Dan ir-raġunar kien konfermat f'diversi sentenza fosthom N**utar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat**[26] 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**[27]:

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*

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

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 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.**[28]

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	€501	€314
1988	€501	€314
1989	€501	€314
1990	€501	€314
1991	€501	€314
1992	€821	€314

[28] Deċiża fl-10 ta' Ġunju 2024.

1993	€821	€314
1994	€821	€314
1995	€821	€314
1996	€821	€314
1997	€1466	€314
1998	€1466	€314
1999	€1466	€314
2000	€1466	€314
2001	€1466	€314
2002	€1978	€314
2003	€1978	€314
2004	€1978	€314
2005	€1978	€314
2006	€1978	€314
2007	€3100	€314
2008	€3100	€314
2009	€3100	€314
2010	€3100	€314
2011	€3100	€314
2012	€2947	€314
2013	€2947	€314
2014	€2947	€314
2015	€2947	€334
2016	€2947	€334
2017	€4254	€334
2018	€4254	€354
2019	€4254	€354
2020	€4254	€354
2021	€4254	€374
Total	**€75,335**	**€10,856**

Kera stmata għal perjodu in eżami	€75,335
Tnaqqis ta' 30%	€22,600
Bilanċ	€52,735
Tnaqqis ta' 20%	€10,547
Bilanċ	€42,188
Tnaqqis ta' kera mħallsa	€10,856
Kumpens pekunjarju	**€31,332**

Illi għalhekk il-kumpens pekunjarju dovut għal dan il-ksur hu ta' wieħed u tletin elf tliet mija tnejn u tletin euro (€31,332), li minnhom l-attriċi trid tieħu sehem, kif ġej:

- Mill-1987 sal-1998 il-proprjetarja tal-fond kienet Agnese Riccarda, omm l-attriċi. Peress li l-werrieta jidħlu fiż-żarbun tal-mejjet f'każ ta' kumpens pekunjarju għal ksur ta' dritt fundamentali wkoll, għalhekk hu dovut kumpens għal dawn il-ħdax-il sena wkoll. Pero' skont id-dikjarazzjoni causa mortis, fejn jissemma t-testment t'omm l-attriċi, l-eredi tal-omm huma tnax-il wild. Għalhekk l-attriċi tirċievi kumpens ta' parti minn 12, għal tul ta' ħdax-il sena
- Mill-1998, wara l-mewt ta' Agnese Riccarda, sad-diviżjoni fl-2001, permezz ta' deed of trust, konfermat mis-Sekond'Awla, il-fond kien ta' tlett aħwa Pisani indiviż bejniethom, u allura l-attriċi tieħu terz tal-kumpens għal tul ta' tliet snin.
- Mid-diviżjoni fl-2001 sal-2021 l-attriċi tieħu kumpens sħiħ għal tul ta' għoxrin sena.

Illi l-kunteġġ allura huwa:

- Kumpens għal kull sena (1987 sa 2021 = 34 sena)
  €31,332 ÷ 34 €921 kull sena

- 1987 sa 1998 (11-il sena)
  Attriċi tieħu 1/12
  €921 x 11 ÷ 12 €844
- 1998 sa 2001 (3 snin)
  Attriċi tieħu terz
  €921 x 3 ÷ 3 €921
- 2001 sa 2021 (20 sena)
  Attriċi tieħu kumpens sħiħ
  €921 x 20 €18,420

Għalhekk l-attriċi tirċievi (€844 + €921 + € 18,420) **€20,185**
Ikkunsidrat

Illi rigward il-kumpens non pekunjarju, l-attriċi talbet elf 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** [29] il-Qorti Kostituzzjonali qalet:

[29] Deċiża fit-30 ta' Marzu 2022.

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**,[30] 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 terz indiviż tal-fond fl-1998 u l-fond sħiħ fl-2001. 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' tlett elef euro (€3,000) huwa adegwat.

Talba għal żgumbrament

Ikkunsidrat

Illi l-attriċi qed titlob li l-kerrejja jkunu żgumbrati mill-fond. Jingħad li l-iżgumbrament f'kawżi ta' kera hi materja ta' ġurisdizzjoni ordinarja u hemm tribunal kompetenti li jisma' u jiddeċiedi tali talbiet. Għalhekk il-Qorti se tiċħad din it-talba, pero' żżommha inpreġudikata f'każ li l-istess talba titressaq quddiem it-tribunal kompetenti.

Talba biex l-inkwilini ma jibqgħux igawdu mill-protezzjoni tal-liġi

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

Ikkunsidrat

Illi la darba ġie deċiż li tiċħad bl-emedi li daħlu fis-seħħ fis-sena 2021 id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 laħqu bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u l-protezzjoni tal-kerrejja u għalhekk m'hemmx ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien wara din id-data m'hemmx lok għad-dikjarazzjoni mitluba mill-attriċi.

L-ispejjeż tar-rapport

Ikkunsidrat

Illi l-attriċi talbet li l-valutazzjoni tal-fond issir sas-sena 2023, meta l-ġurisprudenza ormai stabbilita tgħallimna li l-emendi tal-2021 fil-Kap 69 jilħqu bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin. Għalhekk ma kienx hemm għalfejn li l-valutazzjoni tibqa' għaddejja sal-2023 u għal dan, l-attriċi għandha tħallas pro rata parti mill-ispejjeż tar-rapport. Ir-rapport sewa elf, erba' mija tnejn u sittin euro (€1462) fuq valutazzjoni tal-fond bejn l-1987 u 2023, jiġifieri fuq sitta u tletin sena. Għalhekk għal kull sena, l-ispejjeż tar-rapport ammontaw għal erbgħin euro (€40).[31] Għaldaqstant l-attriċi għandha tħallas tmenin euro (€80) bħala parti mill-ispejjeż tar-rapport tal-perit ġudizzjarju.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt li **tiċħad l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenuti** konjuġi Cassar dwar il-leġittimu kuntradittur u rimedju ordinarju,

1. **Tilqa' l-ewwel talba attriċi limitatament** u ssib ksur tad-dritt fundamentali tagħha protett bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea fit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha tal-fond numru 42 (ġa 76), St Anna's Flats, appartament numru 2, Triq it-Tabib George Hyzler, ġja Triq Aniċi, Qormi, għall-perjodu bejn l-1987 u l-2021, u dan fil-mod kif il-Kap 69 u l-emendi li saru fih sal-2021 kienu applikati fuq il-kirja ta' dan il-fond, waqt li tiċħadha fil-kumplament.

2. **Tilqa' t-tieni talba attriċi** u tillikwida kumpens pekunjarju ta' għoxrin elf mija ħamsa u tmenin euro (€20,185) favur l-attriċi, kif ukoll kumpens nonpekunjarju ta' tlett elef euro (€3,000) favur l-attriċi.

3. **Tiċħad it-tielet u r-raba talba tal-attriċi.**

4. **Tilqa' l-ħames talba** ssib li l-Avukat tal-Istat hu responsabbli biex iħallas dan il-kumpens lill-attriċi u tordnalhu jħallas dan il-kumpens pekunjarju u nonpekunjarju lill-attriċi, bl-imgħax mid-data tas-sentenza sal-ħlas effettiv.

[31] €1462 ÷ 36 sena = €40.

5. **Tordna li l-ispejjeż** kollha, nkluż l-ispejjeż tal-konvenuti Cassar, jkunu a kariġu tal-Avukat tal-Istat, ħlief għall-ispejjeż tar-rapport tal-perit ġudizzjarju, li għandhom jinqasmu in kwantu għal elf tliet mija tnejn u tmenin euro (€1382) li jitħallsu mill-Avukat tal-Istat waqt li tmenin euro (€80) jitħallsu mill-attriċi**.**

DR. DOREEN CLARKE
IMĦALLEF

MARVIC PSAILA
DEPUTAT REĠISTRATUR