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

Onor. Imħallef Dr. Doreen Clarke LL.D

Rikors Numru 497/2022 DC

Roderick Agius
Edmond Agius
Adrian Agius
Jeanette Borg nee' Agius
u b'digriet tal-04 ta' Jannar, 2024 żdied l-isem ta'
Dorothy Agius (KI 329845M) bħala rikorrenti

vs

L- Avukat tal-Istat

Illum, 21 ta' Novembru 2024

Il-Qorti,

Rat **ir-rikors tal-atturi** ppreżentat fl-20 ta' Settembru 2022 permezz ta' liema ppremettew is-segwenti:-

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 49, Triq Ġuze Howard, Tas-Sliema, li huma akkwistaw l-parti ta' missierhom per via di suċċesione mill-wirt tal-mejjet missierhom Saviour sive Sammy Agius, kif ukoll l-parti t'ommhom permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni.*

2. *Illi dan l-fond ġie akkwistat matul iż-żwieġ bejn Saviour sive Sammy Agius u Dorothy Agius.*

3. *Illi l-imsemmi Savior sive Sammy Agius miet fit-23 ta' April 2018 u l-wirt tiegħu ddevolva skont testament tal-20 ta' April 2018 fl-atti tan-Nutar Dottor Sharon Faith Farrugia hawn anness u mmarkat bhala 'Dokument A'.*

4. *Illi s-sehem li wirtu Edmond Agius, Adrian Agius, Jeanette Borg nee Agius, ġie debitament denunzjat lil Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' dikjarazzjoni causa mortis tas-16 ta' April 2019 fl-atti tan-Nutar Dottor Sharon Faith Farrugia hawn anness u mmarkat bħala 'Dokument B'.*

5. *Illi s-sehem li wiret Roderick Agius ġie debitament denunzjat lil Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' dikjarazzjoni causa mortis tat-8 ta' Frar 2019 fl-atti tan-Nutar Dottor Henri Vassallo hawn anness u mmarkat bhala 'Dokument C'.*

6. *Illi s-sehem nofs indiviz ta' Dorothy Agius nee Vassallo ġie donat lil binha Roderick Agius, permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni tas-7 ta' Novembru 2018 fl-atti tan-Nutar Dottor Henri Vassallo hawn anness u mmarkat bħala 'Dokument D'.*

7. *Illi għalhekk preżentament Roderick Agius għandu sehem indiviż ta' 5/8th tal-fond, waqt li Edmond Agius, Adrian Agius u Jeanette Borg nee Agius għandhom sehem indiviż ta' 1/8th kull wieħed.*

8. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-inkwilina Josephine Carabott, li ġiet nieqsa f'Diċembru 2021, li kienet ilha tghix fil-fond in kwistjoni għal ghexerien ta' snin, inizjalment b'kera miżera fis-sena, u llum bil-kera ta' €105 fis-sena, kif jirrizulta minn estratti tal-ktieb tal-kera hawn annessi u mmarkati bħala 'Dokument E'.*

9. *Illi jidher li illum l-fond għadu okkupat mit-tfal tal-istess Josephine Carabott ossia, Carmel Joseph Carabott u Anġela Maria Carabott, illi qatt ma ġew rikonoxxuti mill-istess sidien, u li in oltre, m'għandhom l-ebda titolu skont l-emendi tal-Att XXIV tat-2021 sabiex jkomplu jiddetjenu dan il-fond.*

10. *Illi kontestwalment ma dan r-rikors nfetħu proċeduri sabiex l-Bord li Jirregola l-Kera jiffissa l-kumpens pagabbli għal-ħames snin mid-data tal-mewt tal-kerrejja, wara liema perjodu l-istess dexxendenti ta' Josephine Carabott jridu joħorġu mill-fond in kwistjoni.*

11. *Illi l-fond huwa fond dekontrollat kif jirriżulta mid-Dokument hawn anness u mmarkat bħala 'Dokument F'.*

12. *Illi effettivament qabel ma daħlet fis-seħħ l-Att XXIII ta' l-1979, ġialadarba l-fond kien fond dekontrollat, ma kienx soġġett għar-rekwiżizzjoni u l-lokazzjoni ta' l-inkwilina Carabott, kienet tiġi terminata wara l-iskadenza tal-perijodu lokatizju.*

13. *Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' tagħhom, wara li skada t-terminu lokatizju u għalhekk ġie assoġġettat għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien.*

14. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond, u l-Liġijiet viġenti fil-pajjiż, qabel id-dħul in vigore tal-Att XXIII ta' l-1979 u infatti l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' l-inflazzjoni pero' qatt iktar mid-doppju wara l-għeluq tal-perijodu lokatizju.*

15. *Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju ta' l-istess fond, kien ferm ogħla minn dak mogħti lilhom bl-Att XXIII ta' l-1979, u kull ħames snin de quo kien ferm ogħla minn dak kif stabbilit fil-liġi.*

16. *Illi huma għalhekk ġew privati mill-proprjeta' tagħhom stante illi skond il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, l-prinċipju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-liġi domestika, għandhom ikunu suffiċjentement aċċessibli, preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom – vide Broniowski vs. Poland (GC) no. 31443/96,   147, ECHR 2004-V and Saliba vs. Malta, no. 4251/02,   31, 8 November, 2005 u Amato Gauci vs. Malta – Applikazzjoni No. 47045/06 deċiża fl-15 ta' Settembru, 2009.*

17. *Illi fiċ-ċirkostanzi, meta r-rikorrenti kienu ftehmu fuq lokazzjoni ta' fond dekontrollat, huma qatt ma kellhom jippretendu illi b'leġislazzjoni ta' l-Att XXIII tal-1979, il-Gvern ta' Malta kellu jgħaddi Liġi li jużurpalhom id-dritt tagħhom ta' liberu trasferiment ta' proprjeta' mhux skond il-ftehim raġġunt u jagħti dritt għar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taħt kondizzjonijiet ġusti billi jimponilhom li jirċievu kera irriżorja mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema liġi għalhekk ma krejatx bilanċ tar-rekwiżit tal-prinċipju ta' proporzjonalita.*

18. *Illi prinċipju massimu li għandu jiġi segwit, hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ġġib toqol u telf eżaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-tehid effettiv tal-proprjeta' tiegħu kif ġara f'dan il-każ. – Vide Sporrong and Lonroth vs. Sweden (1982),   69-74 u Brumarescu vs. Romania (GC) no. 28342/95,   78, ECHR 1999-VII u Spadea and Scalabrino vs. Italy, deċiza fit-28 ta' Settembru, 1995,   33, Series A no. 315 – B u Immobiliare Saffi vs. Italy (GC) no. 22774/93,   54, ECHR 1999-V and Broniowski -   151)*

19. *Illi konsegwentement a tenur tal-Ligi, ġja la darba kien hemm ksur tal-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimati għandhom iħallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għal ħsara minnha sofferti.*

20. *Illi għalhekk ir-rikorrenti huma ntitolati għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta' taghhom minn meta huma ma setgħawx jieħdu lura l-proprjeta' taghhom minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979 – Vide Kingsley vs. The United Kingdom (GC) no. 35605/97,   40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs. The United Kingdom - Nos. 42949/98 u 53134/99,   52, deċiża fl-10 ta' Mejju, 2007; Akkus vs. Turkey – deċiza fid-9 ta' Lulju, 1997, Reports 1997-IV,   35; Romanchenko vs. Ukraine – No. 5596/03, 22 ta' Novembru, 2005,   30, unpublished; Prodan vs. Moldova – No. 49806/99,   73, ECHR 2004-III (extracts); Ghigo vs. Malta – No. 31122/05,   20, deċiża 17 ta' Lulju, 2008.*

21. *Illi r-rikorrenti jħossu illi fir-rigward tagħhom ġie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-*

Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement għandu jitħallas kumpens a tenur tal-Liġi (vide Cassar vs MALTA no. 50570/13 deċiża mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018) u Franco Buttigieg & Others vs MALTA deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018 mill-Qorti Ewropea stante illi huma ġew ipprivati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom minħabba d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.

22. *Illi huma għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħhom kif ġie deċiż fil-kawża Albert Cassar vs MALTA deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018 u Franco Buttigieg & Others vs MALTA deċiża fil-11 ta' Dicembru 2018.*

23. *Illi b'sentenza oħra deċiza mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fis-27 ta' Awwissu 2019, (Application no. 55747/16) fl-ismijiet Portanier vs Malta, l-imsemmija Qorti ammoniet lill-Qorti Kostituzzjonali Maltija talli qiegħda b'mod kontinwu u sistematika tabdika mir-responsabbilta' tagħha u tonqos milli tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini f'każijiet simili għal dak odjern, meta fl-istess nifs ssib illi hemm lezjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.*

24. *Illi b'sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali fil-kawża Rikors Nru. 39/2018 FDP fl-ismijiet George Olaf Attard et vs Avukat Ġenerali et deċiża fil-21 ta' Novembru 2019, il-Qorti ħadet id-dettam tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem u żgumbrat lill-intimata mill-fond in kwistjoni.*

25. *Illi in vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofru lezjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom ta' proprjeta kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti u għandha tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat.*

26. *Illi r-rikorrenti jippretendu illi huma għandhom jirċievu d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Liġi li huma sofrew tul iz-żmien, sal-preżentata tar-rikors odjern, b'riserva għal kull azzjoni oħra biex jiġu dikjarati wkoll liġijiet oħra li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.*

27. *Illi huma għandhom jirċievu d-dannu kollu soffert miż-żmien imsemmi u dan skond sentenza deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali Rikors Nru. 161/2019/1 fl-ismijiet SAMMUT CARMEL SIVE CHARLES vs DIMECH MARIA STELLA ET, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 fejn ġie deċiż illi r-rikorrenti kienu daħlu fiż-żarbun tas-suċċeduti tagħhom fit-titolu u kellhom dritt jitolbu d-danni mill-bidu tal-lezjoni sofferta.*

U wara li hekk ippremettew l-atturi talbu lill-Qorti:-

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti partikolarment l-Att X tat-2009, taw dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilina Carabott għal fond 49, Triq Guze Howard, Tas-Sliema, u renduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom.*

2. *Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom tal-fond 49, Triq Ġuze Howard, Tas-Sliema, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.*

3. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Liġi.*

4. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti.*

5. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati.*

Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni.

Rat **ir-risposta tal-konvenut l-Avukat tal-Istat** ippreżentata fl-1 ta' Novembru 2022 permezz ta' liema eċċepixxa:-

1. *Illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom sabiex juru li huma l-proprjetarji tal-fond in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promutur. F'dan ir-rigward għandhom ukoll jindikaw id-data preċiża ta' meta saru sidien tal-fond għaliex l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom jista' jiġi kkunsidrat mid-data ta' meta saru s-sidien tal-fond mertu ta' dan il-każ u mhux qabel;*

2. *Illi safejn ir-rikorrenti qed jattakkaw it-tħaddim tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 għax qed isostnu li d-disposiżizzjonijiet tal-Kap. 158 qed jiksru id-dritt tar-rikorrenti kif sanċit fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan ma jistax jiġi mistħarreġ għaliex skont l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà li sseħħ fil-kuntest ta' kirja jew inċidentali għal kuntratt ieħor – għalhekk l-esponent isostni li l-artikolu 37 huwa mproponibbli fir-rigward tal-artikolu 5 tal-Kap. 158;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għall-paragrafi preċedenti, dato ma non concesso li l-Artikolu 37 huwa applikabbli, xorta waħda ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea*

stante li l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 jikkostitwixxi biss kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea;

4. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, liema diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur ma hux il-każ għaliex hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-Att XXIII tal-1979;*

5. *-Illi r-raġuni wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 u konsegwentement l-Att X tal-2009 huma sabiex persuni jiġu protetti milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom. B'hekk dan l-artikolu 5 tal-Kap. 158 żgur ma jistax jiġi kklassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dan l-artikolu m'għandux jitqies li jmur kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;*

6. *Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' social housing. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' "Amato Gauci vs Malta" rrikonoxxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." Fil-każ James and others versus United Kingdom u preċiżament f'paragrafu 54 tal-paġna 36, ġie mgħallem ukoll li: "Article 1, does not, however, guarantee a right to full compensation in all circumstances. Legitimate objectives of 'public interest', such as those pursued in measures of economic reform of measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value.";*

7. *Illi għalhekk anke jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar;*

8. *Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;*

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

10. *Xieraq li jiġi sottolineat li kienu r-rikorrenti jew l-antekawża tagħhom li ddeċidew li jikru l-post u ddeċidew ukoll l-ammont ta' kera, bi qbil mal-inkwilini. L-Istat ma*

jiffigura mkien f'dan il-ftehim u mhux sew li jiġu r-rikorrenti jsostnu li l-Istat qed jiksrilhom id-drittijiet fundamentali għal kirja li daħlu fiha huma stess volontarjament. F'dan il-kuntest, l-esponent jiddeplora ċertu kumment f'paragrafu 16 tal-affidavit anness mar-rikors promotur – fejn ir-rikorrenti qed isostnu li kienu "vittma ta' serqa papali pperpetwata mill-Gvern Malti...";

11.Illi l-esponent ifakkar li llum il-ġurnata hemm id-disposizzjonijiet tal-artikolu 12B u 12Ċ tal-Kap. 158 li jrenduha possibbli lir-rikorrenti li jergħu jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta' tagħhom u/jew li jkun hemm kera iktar ġusta;

12.Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti, kwalunkwe kumpens li jista' jingħata minn din l-Onorabbli Qorti, għandu jiġi kkalkulat fl-ambitu tal-emendi msemmija f'paragrafu 11. Barra minn hekk, kwalunkwe kumpens għandu jingħata sa qabel l-10 t'April 2018, għaliex minn dik id-data 'l quddiem "...ma kienx impossibbli għar-rikorrenti illi jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' in kwestjoni u / jew illi jitolbu aġġustament fil-kera perċepita. Kien in-nuqqas t'azzjoni tar-rikorrenti stess, u mhux in-nuqqas ta' rimedju effettiv għad-disposizzjoni tagħhom, illi wassal sabiex jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom mill-10 t'April 2018 'il quddiem;" – ara Alexander Vella et vs L-Avukat tal-Istat et, deċiża nhar it-28 ta' Ottubru 2022 minn din l-Onorabbli Qorti diversament presjeduta;

13.Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat li l-Qorti ħatret espert ġudizzjarju biex jistma l-valur lokatizju tal-fond bejn l-1987 u l-2021.[1]

Rat id-digriet tal-Unur Tiegħu l-Prim Imħallef datat 13 ta' Jannar 2023[2] li permezz tiegħu assenja din il-kawża biex tinstema' u tkun deċiża minn din il-Qorti kif preseduta.

Semgħet il-provi tal-partijiet.

Rat l-atti proċesswali inkluż in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi[3].

Ikkunsidrat

Il-PROVI

Illi din il-kawża tittratta dwar kirja tal-fond numru 49[4] Triq Ġuże' Howard Tas-Sliema, liema fond jinsab f'kantuniera. Il-kirja ilha għaddejja tul ħafna snin u li fiha l-kerrejja kienu protetti bis-saħħa tal-emendi li kienu saru fil-Kap 158 tal-

[1] Fol 44.
[2] Fol 53.
[3] Fol 125; il-konvenut ma preżentax nota ta' sottomissjonijiet.
[4] Ġia 19A jew 19 jew 49/51.

Liġijiet ta' Malta fl-1979 u wara. Il-fond hu maisonette fil-livell tat-triq f'kantuniera ta' binja, u għandu wkoll kamra li tinfed mal-fond u li tintuża bħala ħanut. Il-fond għandu wkoll bieb li jagħti għall-partijiet komuni ta' blokk t'appartamenti li jiffurmaw il-bqija tal-kantuniera.

Illi l-fond kien akkwistat fiż-żwieġ ta' Saviour sive Sammy Agius u Dorothy Agius, waħda mill-atturi. L-atturi Roderick, Edmond, Adrian u Jeanette wirtu nofs indiviż mingħand missierhom mal-mewt tiegħu fit-23 t'April 2018 (sehem ta' wieħed minn tmienja kull wieħed)[5]. Dorothy Agius tat in-nofs indiviż tagħha lil binha l-atttur Roderick Agius b'kuntratt tas-7 ta' Novembru 2018. B'hekk Roderick huwa sid ta' 5/8 indiviż tal-fond, waqt li ħutu għandhom 1/8 kull wieħed.

Illi l-fond kien ilu mikri snin twal lil Josephine Carabott illi mietet f'Diċembru 2021. L-aħħar kera li ħallset kienet ta' mija u ħames euro (€105). Illum joqogħdu fil-fond uliedha Carmel u Angela Maria Carabott, pero' dawn qatt ma kienu rikonoxxuti mis-sidien peress li skont is-sidien, dawn m'għandhomx titolu skont l-emendi tal-Att XXIV tal-2021. Għalkemm ma nġabitx prova dwar dan, jidher li nfetħu proċeduri fil-Bord li Jirregola l-Kera biex jiffissaw kera għal ħames snin għal dawn l-ulied ta' Josephine Carabott, bi qbil li mbagħad joħorġu mill-fond.

Illi l-fond hu dekontrollat. L-atturi għalhekk igħidu li kieku ma daħalx fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979, la l-fond kien dekontrollat, il-fond ma kienx se jkun rekwiżizzjonat u l-kirja kienet tiġi terminata meta tagħlaq fiż-żmien tagħha.

Illi kienu esebiti dawn id-dokumenti:

- It-testment ta' Saviour Agius[6] fejn ħalla bħala eredi tiegħu l-erba' atturi uliedu, indaqs bejniethom.
- Dikjarazzjoni causa mortis ta' Saviour Agius[7] (magħmula minn tliet uliedu Edmond, Adrian u Jeanette fl-2019). F'din id-dikjarazzjoni, il-fond intier in kwistjoni kien valutat mija u sebgħin elf euro (€170,000).
- Dikjarazzjoni causa mortis ta' Saviour Agius[8] (magħmula minn ibnu Roderick fl-2019). F'din id-dikjarazzjoni, il-fond in kwistjoni kien valutat fl-intier tiegħu mitejn u ħamsin elf euro (€250,000).

[5] Permezz ta' testment ta' Saviour Agius datat l-20 t'April 2018.
[6] Dok A a fol 10.
[7] Dok B a fol 12.
[8] Dok C a fol 16.

- Kuntratt ta' donazzjoni minn Dorothy Agius[9] lil binha Roderick, li saret fl-2018, tan-nofs indiviż tagħha ta' dan il-fond. Fil-kuntratt, il-fond intier hu valutat mitejn u ħamsin elf euro (€250,000). Hemm annessi mal-kuntratt rapport tal-perit dwar il-proprjetajiet mogħtija b'donazzjoni, nkluż il-fond in kwistjoni.[10] Il-perit innota l-istat mitluq li fih kien il-post u li kellu bżonn li jitranġa.
- Ċertifikat ta' dekontroll[11] tal-fond in kwistjoni
- Estratt mir-Reġistru Elettorali t'April 2021[12] fejn jidher li r-residenti tal-fond in kwistjoni kienu l-kerrejja l-familja ta' Josephine Carabott.
- Irċevuti tal-kera[13] li juru ħlas fl-1983 ta' Lm22.50 għal sitt xhur, fl-2020 ħlas ta' €210 għal sena u fl-2021 ħlas ta' €105 għal sitt xhur[14].

Illi fl-affidavit tiegħu, **l-attur Roderick Agius**[15] ikkonferma l-kontenut tar-rikors promutur . Qal li meta wirtu n-nofs, hu u ħutu diġà ħallsu ammont kbir ta' taxxa ta' suċċessjoni, meta huma kellhom biss dħul miżeru mill-istess fond. Sostna li bl-operat tal-liġi kif kienet emendata tul is-snin, itteħditlu l-proprjeta' tiegħu u ma rċeviex kumpens ġust.

Illi fl-affidavit tagħha, **l-attriċi Dorothy Agius**[16] qalet li żewġha kien xtara l-fond in kwistjoni f'Tas-Sliema u qabbad ħaddiema biex jirranġawh kif inhu llum. Qalet li l-kerrejja Josephine Carabott kienet diġa' toqgħod hemm meta huma xtraw il-post, u r-raġel tagħha kien imur jiġbor il-kera mingħand Carabott. Qalet li huma ġieli ħadu parir jistgħux jgħollulha l-kera imma dejjem qalulhom li ma jistgħux. Qalet li Josephine Carabott mietet f'Diċembru 2021. Qalet li għexet hemm b'kera miżera sakemm l-aħħar kera kienet ta' €105 fis-sena[17] . Qalet li llum il-fond jidher għadu okkupat minn ulied Josephine, Carmel u Angela. Qalet li hi qatt ma rrikonoxxiethom lil ulied Josephine bħala kerrejja u qalet li tawhom parir li dawn m'għandhomx dritt jgħixu hemm. Qalet li sehemha minn dan il-fond tagħtu b'donazzjoni lil binha Roderick imma għandha interess fil-kawża għax hi sofriet danni tul is-snin kollha qabel id-donazzjoni, għax il-fond dam ħafna mikri b'kera baxxa. Qalet li l-uniku żieda li kellhom fil-kera kienet li jieħdu ż-żieda skont l-għoli tal-ħajja darba kull tliet snin mill-2010 'il quddiem.

---

9 Dol D a fol 20.
10 Dok C a fol 28, li saret f'Settembru 2018. Ir-rapport igħid li l-fond hu mikri u jintuża bħala dar u ħanut.
11 Dok F a fol 35.
12 Dok G a fol 36.
13 Fol 31 sa fol 34, kif ukoll fol 107.
14 Fol 31 ma tinqarax.
15 Fol 7.
16 Fol 47.
17 Mill-estratt tal-ktieb tal-kera esebit a fol 31 et seq, il-kera kienet €105 kull sitt xhur mhux kull sena.

Illi fl-affidavit tiegħu, **l-attur Adrian Agius**[18] qal li missieru kien xtara din il-proprjeta f'Tas-Sliema. Qal li qabel l-1990, ġieli rċieva l-kera mingħand Josephine Carabott u għaddiha lil missieru. Qal li iktar tard kienu krew ukoll lil Josephine Carabott il-ħanut fejn id-dar tagħha. Qal li hu stess kien fetħilha bieb mid-dar għall-ħanut u ġieli mar isewwilha xi affarijiet meta jinqala' xiħaġa. Qal li għalhekk jikkonferma li Josephine Carabott ilha tikri l-fond għal ħafna snin, b'kera baxxa ħafna u l-aħħar kera kienet €105 fis-sena[19]. Qal li wara li mietet Josephine Carabott, uliedha baqgħu igħixu fil-fond mingħajr ma kellhom dritt u huma qatt ma rrikonoxxewhom.

Illi fl-affidavit tagħha, **Angela Carabott**[20] qalet li hi marret tgħix fil-fond fl-1982 flimkien m'ommha u ħutha Charles u Joseph. Qalet li Joseph iżżewweġ u telaq mill-fond waqt li hi u ħuha Charles baqgħu jgħixu fil-fond m'ommhom sakemm mietet f'Diċembru 2021. Qalet li huma dejjem ħallsu l-kera lil Saviour u mbagħad lil Dorothy Agius u uliedha. Esebiet kuntratt bejn ommha u Saviour Agius għall-kiri ta' dan il-fond li fl-antik kellu bieb ieħor bin-numru 32/1[21]. Qalet li kienu jikru wkoll fond numru 51 Triq Ġużè Howard, li jinfed ma' dan il-fond u kienu jużawh bħala ħanut. Qalet li fiż-żmien, il-kera kienet tnejn u għoxrin lira u nofs (Lm22.50) u mbagħad l-aħħar kera meta mietet omm ix-xhud kienet ta' €210. Qalet li fis-sena 1997 il-kera kienet Lm90[22]. Qalet li wara li mietet ommha, hi u ħuha ftehmu mas-sidien li jitilqu mill-post sal-aħħar ta' Ġunju 2024.

Illi fir-rapport tiegħu **il-perit ġudizzjarju**[23] iddeskriva l-fond bħala pjan terran li ilu mibni żgur mill-bidu tas-seklu għoxrin u jinsab f'kantuniera bejn żewġ toroq, u apparti mit-triq, għandu dħul ieħor għalih mill-komun tal-appartamenti li jinsabu fil-bqija tal-kantuniera. Hu ta' madwar ħamsa u disgħin metru kwadru u m'għandux partijiet fuq barra. Il-fond fih finituri ta' kwalita' baxxa u inferjuri ħafna. Il-faċċata tal-proprjeta' hi fi stat tajjeb. Il-perit qal li kkalkula l-valur lokatizju kif mitlub, a bażi tal-Property Price Index tal-Bank Ċentrali u qies il-finituri fl-istat preżenti u dan naqqas il-valur tal-proprjeta' bħalissa. Qal li uża persentaġġ ta' 3.75% għal kapitalizzazzjoni. Qal li minkejja li l-blokka għandha potenzjal ta' sitt sulari, dan hu rrelevanti għall-fond in kwistjoni peress li hu t-terran u m'għandux arja tiegħu. Qal li l-valur lokatizju tal-fond fl-1987 kien ta' €1,009 fis-sena u fl-2022 kien ta' €10,875[24] u dan wara li tnaqqsu €40,000 biex

[18] Fol 49.
[19] L-irċevuti juri €105 kull sitt xhur mhux kull sena.
[20] Fol 103.
[21] Dok A a fol 104. Dan hu datat f'Mejju 1982 u fih il-kerrejja Carabott jidhru li se jikru l-fond residenzjali. Il-kera hi Lm60 fis-sena.
[22] Dok C a fol 108.
[23] Fol 66.
[24] Fol 73. Il-valur tal-fond kif stmat għall-2022 hu ta' mitejn u disgħin elf euro.

il-fond isir abitabbli u ssirlu manutenzjoni meħtieġa. Qal li għalhekk id-dħul totali mis-sena 1987 sas-sena 2021 kellu jkun ta' €171,518.

KUNSIDERZZJONIJIET

Illi permezz tal-proċeduri odjerni l-atturi qed jitolbu rimedju minħabba allegat ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni u dan minħabba l-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar ossija l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009 u l-liġijiet viġenti applikati fir-rigward tal-fond proprjeta' tagħhom.

Illi qabel ma tipproċedi biex tikkunsidra dan l-allegat ksur l-Qorti ser tirreferi għat-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat permezz ta' liema jirrespingi l-allegat ksur tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni. Għandu jingħad li għalkemm fil-premessi tar-rikors promotur l-atturi jsemmu l-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni u anke jgħidu li fit-rigward tagħhom inkiser l-artiklu 37, it-talbiet tagħhom illimitawhom għal dikjarazzjoni fis-sens li seħħ ksur tad-dritt protett tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. La darba m'hemmx talba l-Qorti ma tħossx li għandha tagħmel kunsiderazzjonijiet dwar l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Għal kull bon fini il-Qorti ser tgħid biss li huwa ormai ben stabbilit fil-ġurisprudenza li ladarba il-Kap 158 daħal fis-seħħ fl-1959 huwa eżentat mill-applikazzjoni tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni.

Artikolu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni

Ikkunsidrat

Illi kif intqal l-atturi qed jallegaw ksur tad-dritt tal-proprjeta' tagħhom kif protett bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. B'mod speċiku l-atturi jgħidu li l-Kap 158 ġegħelhom jirrikonoxxu lill-kerrejja bħala inkwilina, sena wara sena, mingħajr il-possibilita li l-kera togħla biex tiġi daqs dik fuq is-suq ħieles u mingħajr il-possibilita li jieħdu l-post lura.

Illi l-artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi li:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*

> *Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

Illi l-atturi jittentaw iqajmu l-argument li dan hu każ ta' teħid ta' proprjeta' mingħajr kumpens. Pero' l-Qorti ma taqbilx ma' din il-pożizzjoni, peress li fil-każ tal-kera, dejjem jibqa' lok li l-fond jitreġġa lura, anke jekk forsi din kienet possibilta' remota fil-passat. Imbagħad, bl-emendi riċenti fir-reġim tal-kera, dan issa sar possibbli. Kieku l-proprjeta' kienet verament ittieħdet mill-Istat darba għal dejjem, ma kienx ikun hemm lok ta' proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li nbdew riċentement. Għalhekk dak li jrid jiġi determinat huwa jekk kienx hemm kontroll tal-użu mill-Istat u f'każ affermattiv jekk kienx raġonevoli u jilħaqx il-mira tal-interess ġenerali jew imurx lil hinn minnha.

Illi huma tlieta l-elementi li jridu jittieħdu in konsiderazzjoni biex jiġi determinat jekk kienx hemm ksur tad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta' u jekk il-kontroll da parti tal-Istat fuq l-użu tal-proprjeta skont it-tieni paragrafu tal-artikolu 1 kienx eċċessiv[25]. Dawn huma il-legalita' tal-azzjoni, l-interess pubbliku fl-azzjoni u l-proporzjonalita'.

Illi ma jidhirx li l-atturi qed jattakkaw il-legalita' tal-azzjoni, peress li l-aġir tal-Istat hu ben regolat b'liġi. Lanqas ma jidher li qed jattakkaw l-interess pubbliku, peress li f'kull żmien hemm lok li l-Istat jagħti protezzjoni biex jassigura li kulħadd ikollha post fejn jgħix. Dan l-interess pubbliku għadu jissussisti sallum fil-Kap 158 u bl-emendi kollha li saru fih. L-atturi iżda jidher li qed jattakkaw il-mod kif tħaddem dan l-interess pubbliku u ċioe' in-nuqqas ta' proporzjonalita' bejn id-dritt ta' proprjeta' tas-sidien u l-protezzjoni tal-kerrej. F'dan ir-rigward l-atturi jgħidu li din il-proporzjonalita' ntilfet għal kollox fil-liġi kif kienet, peress li l-interessi tas-sid twarrbu għal kollox 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 158 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 ta' l-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'.

---

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

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 qegħda 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-2018 u ftit qabel, li bdew jinbidlu l-affarijiet, b'mod li l-kera setgħet togħla, għalkemm b'mod kontrollat; fl-istess perjodu ingħatat il-possibilita' lis-sid li jieħu l-fond lura.

Illi 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**[26] , 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.*

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

> *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[27] 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,*

[27]**Apap Bologna v Malta** Application no. 46931/12, deċiża fit-30 t'Awwissu 2016.

> ***Anthony Aquilina v. Malta**, §§ 63 and 67, no. 3851/12, 11 December 2014).*
>
> *58. There has accordingly been a breach of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention.*

Illi b'serje twila u kostanti ta' ġurisprudenza simili għal dawn, il-Qrati tagħna u l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stabbilew li tul is-snin fejn il-prezz tal-proprjeta' fis-suq żdied b'mod sostanzjali waqt li l-kera baqgħet l-istess, f'ammonti marbuta ma' snin fejn il-qagħda soċjali tal-poplu kienet totalment differenti, dan ċertament impona piż kbir fuq is-sid. Is-sid lanqas ma kellu l-possibilta' reali li xi darba l-fond jerġa' lura għandu. Hekk intilef għal kollox il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess pubbliku li jkunu mħarsa dawk li kellhom bżonn għajnuna u l-interess privat tas-sid li jgawdi ħwejġu u jużahom kif jidhirlu mingħajr indħil mill-Istat.[28]

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 l-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-propjeta.

Illi mbagħad bl-emendi tal-2018, li introduċew l-artiklu 12B tal-Kap 158, 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. Kien mid-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi li l-attriċi setgħet titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jagħmel it-test tal-mezzi fuq il-kerrej, u jekk jinstab li l-kerrej għad għandu dritt għall-protezzjoni, allura l-Bord jgħolli l-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq.

Illi l-Qorti Kostituzzjonali esprimiet ruħha diversi drabi dwar din l-emenda tal-2018 u l-artiklu 12B tal-Kap 158 u kemm kienu effettivi biex jindirizzaw lanjanza bħal dik tal-attriċi.

Illi fis-sentenza **D Peak Limited (C12224) vs Anthony Taliana et**[29] il-Qorti qalet:

---

[28] Dan ir-raġunament kien ikkonfermat anke riċentement - ara **Zammit and Busuttil v Malta** App no 55102/20 u **Vassallo v Malta** App no 52795/20 deċiżi fit-12 ta' Settembru 2023.
[29] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar l-25 ta' Jannar 2023, Rikors numru 5/21/1 LM (Prim Istanza deċiża 01/06/2022).

"9. Illi fid-disa' lok, jirriżulta permezz ta' l-emendi introdotti permezz ta' l-Att XXVII tal-2018, is-sidien ingħataw ukoll il-possibilita' bl-introduzzjoni tal-Artiklu 12B ta' l-istess Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, illi jibdew jirċievu kera annwali li tista' tlaħħaq għal mhux aktar minn tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, apparti mill-fatt, illi fiċ-ċirkostanzi odjerni, bis-saħħa ta' l-istess emendi wkoll, l-imsemmija kirja ma tistax tipperdura għall-aktar minn ħames (5) snin, favur il-wild li jirresjiedi magħha, (kemm-il darba dan ikun għadu jirresjiedi magħha) wara li tiġi nieqsa l-esponenti, u inoltre bl-imsemmija emendi inħoloq bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, u għalhekk il-lamentazzjoni tar-rikorrenti, ġiet newtralizzata bl-introduzzjoni ta' l-imsemmija emendi."

Illi fis-sentenza **Francis Attard vs Avukat tal-Istat**, [30] il-Qorti qalet:

14. Fir-rigward tal-ewwel aggravju, il-Qorti taqbel mal-Avukat tal-Istat li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta qieset li l-leżjoni baqgħet għaddejja sal-2021. F'Lulju 2018 daħal fis-seħħ l-Artiklu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, introdott permezz tal-Att XXVII tal-2018. Permezz ta' din l-emenda sar possibbli għas-sid li jieħu lura l-proprjeta` tiegħu, partikolarment jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi u l-kapital, u wkoll li jiġu miżjuda kondizzjonijiet ġodda fil-kirja u li tiġi awmentata l-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjeta` fuq is-suq liberu. Il-Qorti tosserva fil-fatt li l-attur għamel l-ilment tiegħu dwar l-Artiklu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux ukoll dwar l-Artiklu 12B u għalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti huwa ċar li fi kwalunke każ l-attur qiegħed jilmenta dwar is-sitwazzjoni li kien jinsab fiha b'effett sa Lulju 2018 u mhux wara. Għalhekk dan l-aggravju qiegħed jiġi milqugħ.

Illi fis-sentenza **Rosaria sive Maria Rosaria Sammut et vs Joseph Borg et**[31], il-Qorti qalet:

12. L-Att XXVII tal-2018 ħoloq diversi rimedji għal sidien ta' proprjetajiet milquta bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, fosthom ir-rimedju biex jiżdied il-kera u jitneħħa l-isproporzjon bejn il-kera kontrollat u l-kera fis-suq, u wkoll biex titneħħa l-protezzjoni tal-kerrej meta ma jkunx hemm ħtieġa għal dik il-protezzjoni. Il-fatt illi fl-2021 il-liġi kompliet tjiebet u tat aktar drittijiet lis-sidien ma jfissirx illi l-liġi bl-emendi tal-2018 kienet bi ksur tad-dritt għat-tgawdija tal-proprjetà.

[30] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-30 ta' Novembru, 2022, Rikors numru 118/21/1 FDP.

[31] Deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Lulju 2023.

Illi dan it-tagħlim kien rifless ukoll fis-sentenza **Josephine Tabone et vs L-Avukat tal-Istat et**[32]:

> *Fejn ir-rikorrenti jilmentaw li l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ta dritt ta' rilokazzjoni indefinita, din il-Qorti tqis li tali dikjarazzjoni tista' ssir biss fil-konfront tal-Kapitolu 158 sa qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, u dan peress li wara l-introduzzjoni tal-Att XXVII din il-Qorti ma ssibx li ġew miksura d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.*

Illi għalhekk u skont it-tagħlim ta' din il-ġurisprudenza, il-Qorti ssib li l-artiklu 12B tal-Kap 158, kif introdott bl-emendi tal-2018 jilħaq bilanċ tajjeb bejn id-drittijiet tas-sid u l-protezzjoni tal-kerrej u għalhekk jipprovdi rimedju lis-sid. Pero kif intqal, dan l-artiklu kien introdott bl-emendi tal-2018 u ma jipprovdi l-ebda rimedju għal dak li seħħ qabel is-sena 2018.

Illi għalhekk għal-lanjanza tal-attriċi safejn tirrigwarda dak li seħħ qabel is-sena 2018 ma jeżisti l-ebda rimedju xieraq effettiv u adegwat li setgħet tirrikorri għalih. Għal dak li jirrigwarda s-sitwazzjoni wara s-sena 2018, il-liġi laħqet bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u tal-kerrej u għalhekk ma jirriżulta ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem.

Illi l-kera li l-kerrejja ħallset fis-sena 2018 kienet ta' €210 fis-sena. Il-perit ġudizzjarju stabbilixxa l-kera fis-suq ħieles għall-istess sena (2018) fis-somma ta' madwar għaxart elef euro (€9,640) fis-sena. Huwa ċar li hemm diskrepanza kbira ħafna bejn dak li kienet tħallas il-kerrejja u dak li setgħu jipperċepixxu l-atturi.

Illi għalhekk il-Qorti bl-applikazzjoni tal-Kap 158 kif kien qabel l-emendi tas-sena 2018 kien hemm ksur tad-dritt fundamentali għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, liema dritt hu sanċit fl-artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

<u>Kumpens</u>

Ikkunsidrat

Illi dan stabbilit il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra x'kumpens għandu jkun dovut għal dan il-ksur.

---

[32] Deċiżа mill-Qorti Kostituzzjonali fl-10 ta' Ġunju, 2024.

Illi l-atturi qed jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara u tordna li l-Avukat tal-Istat iħallas danni pekunjarji u non pekunjarji. L-atturi ma speċifikawx kemm qed jippretendu bħala danni pekunjarji, u lanqas illimitaw it-talba b'xi snin il-partikolari. Pero tenut kont li proċeduri fil-Qrati Maltin dwar ksur ta' drittijiet protetti bil-Konvenzjoni setgħu isiru minn meta daħal fis-seħħ il-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ċioe l-1987, il-kumpens huwa dovut minn din is-sena, 1987 sal-2018 meta waqfet il-leżjoni.

Illi l-għan tad-danni pekunjarji hu li l-persuna titqiegħed kemm jista' jkun fil-pożizzjoni li kienet qabel sofriet it-telf[33]:

> *The Court considers that, just like an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention, an award for pecuniary damage made by a domestic court must be intended to put the applicant, as far as possible, in the position he would have enjoyed had the breach not occurred.*

Illi fil-każ odjern, fil-perjodu bejn l-1987 u l-2018 is-sidien tal-fond kienu il-konnjuġi Saviour u Dorothy Agius. Imbagħad fl-2018 miet Saviour, u Dorothy tat sehemha b'donazzjoni. Għalhekk il-kumpens li se jingħata hu marbut biss maż-żmien li fih il-fond kien ġestit mill-konjuġi Saviour u Dorothy .

Illi l-kumpens dovut lil Saviour għaż-żmien li fih kien sid in-nofs indiviż tiegħu mill-fond b'kera baxx li ma jirriflettix il-kera tas-suq, illum jirtuh l-erba' uliedu skont it-testment li hu stess għamel u li jirregola l-eredita' tiegħu. Għalhekk ma jreġix l-argument tal-Avukat tal-Istat li l-kumpens għandu jibda minn meta l-eredit wirtu sehemhom. Barra minn hekk, skont ġurisprudenza kostanti, l-eredi tas-sid oriġinali għandhom dritt jirċievu kumpens li jkopri ż-żmien li fih l-aventi causa tagħhom kien sid. Dan għaliex li kieku ma seħħewx l-emendi fil-liġi tal-kera, kieku d-dħul tas-sid oriġinali kien ikun ikbar, u l-patrimonju li kienu jirtu l-eredi kien ikun ikbar ukoll.

Illi f'dan ir-rigward il-Qorti Kostituzzjonali[34] qalet hekk:

> *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 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*

[33] **Apap Bologna v Malta** Application no. 46931/12, deċiża fit-30 t'Awwissu 2016.
[34] **Maria Gialanze' vs Carmen Mizzi et** Rik 79/2020 deċiża fit-22 ta' Ġunju 2022. Dan kien każ fejn l-atturi akkwistaw b'donazzjoni u mhux b'wirt.

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 imbagħad, il-kumpens dovut għan-nofs indiviż l-ieħor għaż-żmien li kien jappartjeni lil Dorothy, illum irid jingħata lill-istess Dorothy, li hi parti f'din il-kawża.

Illi b'referenza għall-argument tal-Avukat tal-Istat li meta daħlu f'kuntratt mal-kerrejja fl-1982 is-sidien oriġinali għamlu dan volontarjament u stabbilew l-ammont ta' kera li riedu huma, għandu jingħad pero' li ħadd ma kien jistenna li r-reġim legali kien se jibqa' tant iebes fuq is-sidien għal dawk is-snin kollha, madwar erbgħin sena sħaħ.

Illi dwar dan il-Qorti tagħmel referenza għall-dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Avukat Carlos Bugeja noe vs Amalia Pace et**[35] fejn il-kirja ġiet iffirmata fis-sena 1983 u għal żmien indefinit fis-sens li kellha tiġġedded minn sena għal oħra b'mod awtomatiku u mingħajr il-bżonn kull darba tal-kunsens tal-partijiet:

> *12. Għalkemm, kif ingħad aktar 'il fuq, il-partijiet għall-kuntratt tal-1983 daħlu għalih minn jeddhom, bla ma kienu mġegħlin minn ħadd, u xtaqu li joħolqu rabta legali bejniethom għas-snin ta' wara (għal żmien indefinit), huma ċertament ma setgħux jipprevedu kemm kien ser jikber id-distakk bejn il-kera kontrollat u kera xieraq u ma għandhomx jitqiesu li b'dak ilftehim irrinunzjaw għad-drittijiet fundamentali tagħhom.*
>
> *13. F'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ tal-lum il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fil-każ ta'* ***Montanaro and others v. Malta*** *(Rik. nru 29964/18, 1 ta' Settembru 2020), xorta waħda sabet ksur tad-drittijiet fondamentali tas-sidien:*
>
>> *»27. ... ... the Court notes that it has already held, in similar circumstances, that, at the time, the owners (ancestors of the applicants) could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come, and that the decisions of the domestic courts regarding their request challenging such laws constituted interference in the applicants' (heirs) respect ... Further the applicants in the present case, who inherited a property that was already subject to a lease, did not have the possibility to set the rent themselves (or to freely*

[35] Deċiża fil-31 ta' Mejju 2023.

terminate the agreement). It follows that they could not be said to have waived any right in that respect.

»28. Accordingly, the Court considers that the rent-control regulations and their application in the present case constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property.«

14. Hekk ukoll fil-każ ta' Zammit and Attard Cassar v. Malta (Rik. nru 1046/12, 30 ta' Lulju 2015) il-Qorti Europea addottat l-istess raġunament u qalet hekk:

»50. In the present case the Court observes that the applicants' predecessor in title knowingly entered into the rent agreement in 1971. It is the Court's considered opinion that, at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come. Moreover, the Court observes that when the applicants inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which were to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their request thus constitute interference in their respect. Furthermore, ... the applicants in the present case, who inherited a property that was already subject to a lease, did not have the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It follows that they could not be said to have waived any right in that respect. »

51. Accordingly, the Court considers that the rent-control regulations and their application in the present case constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property ...«

15. Għalkemm l-argument imsejjes fuq il-konsiderazzjoni illi "the applicants in the present case, who inherited a property that was already subject to a lease, did not have the possibility to set the rent themselves" huwa legalment ħażin, għax il-werriet ikompli l-personalità tal-awtur tiegħu, u dak li għamel l-awtur jitqies li għamlu s-suċċessur, jibqa' validu l-argument l-ieħor illi "the owners (ancestors of the applicants) could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come".

Illi dan ir-raġunament wassal lill-Qorti Kostituzzjonali biex tikkonkludi li minkejja l-fatt li l-kirja ġiet iffirmata fis-sena 1983 għal żmien indefinit:

> *Madanakollu sempliċement għax il-partijiet għal dan il-ftehim qablu illi l-kirja in kwistjoni – li hija regolata bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 – kellha tkun għal żmien indefinit u li l-appellanti Pace kellha dritt li ġġedded l-istess kirja minn sena għal sena b'mod awtomatiku, ma jfissirx, b'daqshekk, illi ma kienx hemm ksur tad-drittijiet fondamentali tal-atturi għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tagħhom.*

Illi għalkemm f'dik il-kawża il-kwistjoni kienet tirrigwarda kirja miftehma wara l-1979 u regolata bil-Kap 69, il-prinċipji japplikaw ukoll għal każ in eżami.

Ikkunsidrat

<u>Id-danni pekunjarji</u>

Illi l-Qorti se tgħaddi issa biex tikkunsidra kemm għandhom ikunu d-danni pekunjarji. Fir-rapport tiegħu il-perit ġudizzjarju stabbilixxa l-valur lokatizju tal-fond għal kull sena sa meta bdiet il-kawża. Hu ħa in kunsiderazzjoni l-fatt li l-fond għandu bżonn manutenzjoni kbira, kif ukoll warrab il-valur miżjud tal-fond a bażi tal-potenzjal tiegħu. Hu uża l-Property Price Index maħruġ mill-Bank Ċentrali u rata ta' kapitalizzazzjoni ta' 3.75%. Għalhekk il-Qorti jidhrilha li għandha taċċetta u timxi mal-kalkoli li għamel il-perit ġudizzjarju fir-rapport tiegħu.

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 bi 30% peress li l-Kap 158 ċertament kellu u għad għandu l-għan leġittimu. Hu stabbilit ukoll 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 minnbarra dan it-tnaqqis għandu jitnaqqas ukoll l-ammont ta' kera li fil-fatt tħallset.

Illi dawn il-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**[36]:

> *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*

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

> *than reimbursement of the full market value (ibid.; see also **Ghigo v. Malta** (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, **Anthony Aquilina v. Malta,** no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, **Marshall and Others**, cited above, § 95, and the case-law cited therein).*
>
> *104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.*

Illi l-atturi għamlu t-talba tagħhom fir-rigward tal-ammont dovut lilhom fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom. B'applikazzjoni ta' dawn il-kriterji msemmija fil-ġurisprudenza, il-Qorti tasal għall-konteġġ tad-danni pekunjarji fil-każ in eżami, ibbażat fuq il-konteġġ esebit a fol 73, kif ġej:

SENA	**KERA STMATA**	**KERA IMĦALLSA**
1987	€1009	€105
1988	€1151	€105
1989	€1359	€105
1990	€1470	€105
1991	€1625	€105
1992	€1654	€105
1993	€1949	€105
1994	€2338	€105
1995	€2504	€105
1996	€2725	€105
1997	€2955	€210
1998	€3101	€210
1999	€3202	€210
2000	€3176	€210

2001	€3416	€210
2002	€3641	€210
2003	€4108	€210
2004	€5062	€210
2005	€5849	€210
2006	€6292	€210
2007	€6132	€210
2008	€6115	€210
2009	€5873	€210
2010	€5819	€210
2011	€5907	€210
2012	€5877	€210
2013	€6247	€210
2014	€6218	€210
2015	€6892	€210
2016	€8049	€210
2017	€9196	€210
2018	€9640	€210
	€140,551	**€5,670**

Kera stmata għal perjodu in eżami	€ 140,551
Tnaqqis ta' 30%	€ 42,165
Bilanċ	€ 98,386
Tnaqqis ta' 20%	€ 19,677
Bilanċ	€ 78,709
Kera mħallsa	€ 5,670
Kumpens dovut	**€ 73,039**

Illi għalhekk il-kumpens pekunjarju dovut lill-atturi huwa ta' tlieta u sebgħin elf u disgħa u tletin euro (€73,039) skont is-sehem ta' kull wieħed fil-fond in kwistjoni. Għalhekk l-atturi Roderick Agius, Edmond Agius, Adrian Agius u Jeanette Borg jirċievu sitta u tletin elf ħames mija u dsatax-il euro (€36,520) bejniethom fil-waqt li Dorothy Agius tirċievi sitta u tletin elf ħames mija u dsatax-il euro (€36,520).

Ikkunsidrat

Illi l-atturi qed jitolbu ukoll danni non pekunjarji. Hu stabbilit fil-ġurisprudenza li d-danni non pekunjarji huma personali għal dik il-persuna u ma jintirtux. Dawn jingħataw biex jagħmlu tajjeb għall-inkwiet u inġustizzja li jikkawża ksur tad-dritt fundamentali.

Illi fil-kawża **Josephine Mifsud Saydon vs l-Avukat tal-Istat**[37] il-Qorti 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-passività tas-sid issir għalhekk relevanti għaliex din il-passività tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal. Inoltre, fil-fehma tal-Qorti għalkemm huwa minnu li l-kumpens pekunarju huwa dovut anke għaż-żmien meta s-sidien tal-proprjetà in kwistjoni kienu għadhom il-ġenituri tal-atturi, mhux l-istess jista' jingħad għall-kumpens non-pekunarju.*

U fil-każ **Deguara Caruana Gatto vs Farrugia**,[38] il-Qorti qalet ukoll:

> *Għalkemm huwa minnu li l-kumpens pekunarju huwa dovut anke għaż-żmien meta s-sid tal-proprjetà in kwistjoni kienet għadha omm l-atturi, mhux l-istess jista' jingħad għall-kumpens non-pekunarju. Kif diġà ngħad il-kumpens non-pekunarju huwa ntiż sabiex jagħmel tajjeb għat-tbatija morali li jkun sofra l-individwu, u għalhekk huwa ta' natura ferm personali u suġġettiva u ma jistax jgħaddi għand l-eredi ladarba m'għandu xejn x'jaqsam mal-patrimonju tal-mejjet. Inoltre, għalkemm huwa minnu li d-dewmien biex jiġu istitwiti proċeduri ġudizzjarji m'għandu l-ebda mpatt fuq il-likwidazzjoni tal-kumpens pekunarju, mhux l-istess jista' jingħad fir-rigward tal-kumpens nonpekunarju fejn il-passività tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal.*

Illi fil-każ odjern il-kumpens hu limitat għas-snin bejn l-1987 u l-2018 u skont din il-ġurisprudenza, l-kumpens morali ma jintiritx. F'dawn is-snin, is-sidien kienu Saviour u Dorothy; la darba Savior Agius huwa mejjet kumpens morali huwa dovut biss lill-attriċi Dorothy Agius u mhux lill-atturi l-oħra li qed huma l-eredi ta' Saviour.

Illi jingħad ukoll li l-attriċi Dorothy Agius m'aġixxietx quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex tieħu l-fond minħabba li ma kinitx qed issirlu manutenzjoni mill-kerrejja u kienet qed tiġrilu l-ħsara. Aktar minn hekk kien biss fis-sena 2022 li nbiet din il-kawża. Għalhekk fit-termini tal-ġurisprudenza hawn ċitata jista' jingħad li *t-tbatija morali tal-atturi kienet limitata*. F'dawn iċ-ċirkostanzi u in linja ma' ammonti likwidati f'kawżi simili l-Qorti hija tal-fehma li kumpens non pekunjarju ta' elfejn euro (€2,000) huwa adegwat.

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

Għal dawn il-motivi l-Qorti, taqta' u tiddeċiedi billi, fil-waqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut l-Avukat tal-Istat,

1. **Tilqa' l-ewwel u t-tieni talba tal-atturi limitatament** u tiddikjara li kien hemm ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem bl-operat tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif kien qabel l-emendi tas-sena 2018, u dan fir-rigward tat-tgawdija tagħhom tal-fond 49[39] Triq Ġuże' Howard Tas-Sliema.

2. **Tilqa' t-tielet talba** tal-atturi u tiddikjara li l-Avukat tal-Istat hu responsabbli għad-danni pekunjarji u morali dovuti lill-atturi minħabba dan il-ksur ta' dritt fundamentali.

3. **Tilqa' r-raba' talba** tal-atturi u tillikwida l-kumpens dovut fis-somma ta' tlieta u sebgħin elf u disgħa u tletin euro (€73,039) bħala danni pekunjarji, u elfejn Ewro (€2,000) bħala danni morali li huma dovuti lill-atturi skont kif fuq spjegat.

4. **Tilqa' l-ħames talba** tal-atturi u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lill-atturi Roderick Agius, Edmond Agius, Adrian Agius u Jeanette Borg sitta u tletin elf ħames mija u għoxrin euro (€36,520) bejniethom u lil Dorothy Agius sitta u tletin elf ħames mija u ghoxrin euro (€36,520) bħala kumpens pekunjarju, waqt li tikkundannah ukoll iħallas elfejn euro (€2,000) oħra lil Dorothy Agius bħala kumpens non pekunjarju, il-ħlasijiet kollha bl-imgħax mid-data tas-sentenza sal-pagament effettiv u bl-ispejjeż kontrih ħlif għal mitt euro (€100) mill-ispejjez tar-rapport li għandhom jitħallsu mill-atturi[40].

DR. DOREEN CLARKE
IMĦALLEF

MARVIC PSAILA
DEPUTAT REĠISTRATUR

[39] Ġia 19A jew 19 jew 49/51.
[40] Dan minħabba li l-valutazzjoni tal-valur lokatizzju saret inutilment fuq talba tal-atturi.