Fil-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Malta)
Sede Kostituzzjonali
Onor. Imħallef Dr. Doreen Clarke LL.D

Rikors Numru 414/2023DC

Mario Farrugia (K.I. Numru 223063M)
Maria Aloysia Farrugia (K.I. Numru 477262M)
Doris Attard (K.I. Numru 223456M)
Carmela Zahra (K.I. Numru 535757M)
Renald Borg (K.I. Numru 346667M)
Kimberly Borg
Abigail Borg u
Jude Taddeo sive Deo Mckay (K.I. Numru 297662M)

vs

L-Avukat tal-Istat;
John Micallef (K.I. Numru 926749M) u
Emanuela Micallef (K.I. Numru 862954M)

Illum, 13 ta' Jannar 2025

Il-Qorti

Rat ir-rikors tal-atturi ppreżentat fis-17 ta' Awwissu, 2023 permezz ta' liema ppremettew:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 99, Annunciation Street, Hal-Tarxien liema fond ġie akkwistat per via di successione mill-wirt tal-mejta nanniet tagħhom Felice u Carmela Farrugia u dan skond testment tat-13 ta' April 1960 fl-Atti tan-nutar Dottor John Spiteri Meampel, DOK A hawn anness u mmarkat, fejn il-konjugi Farrugia innominaw bħala l-eredi tagħhom liż-żewġ uliedhom Emanuele u*

Franċesco aħwa Farrugia u n-neputijiet tagħhom aħwa Borg ulied Eddie u Giuzeppina konjugi Borġ u n-neputijiet tagħhom aħwa Mckay ulied Pawlu u Carmela Mckay.

2. *Illi l-konjuġi Mario u Aloysia Farrugia b'żewg kuntratti tat-12 ta' April 1996 u tat-22 ta' April 1996 fl-Atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, DOK B u DOK C hawn annessi u mmarkati, akkwistaw nofs indiviż tal-fond imsemmi mingħand Emanuele u Franċesco Farrugia.*

3. *Illi Doris Attard, Carmela Zahra, Renald Borg u l-mejjet Joseph Borg akkwistaw il-kwart indiviż tagħhom mill-eredita` tal-mejtin Feliċe u Camela Farrugia bit-testement DOK A fil-proċess, soġġett għall-użu frutt tal-mejta ommhom Giuseppina Borg.*

4. *Illi l-mejta Ġiuseppina Borg mietet fit-28 ta' Settembru 2021 waqt li binha Joseph Borg ppremorjha biex b'hekk s-sedicesima parti indivża ddevolviet fuqhom uliedu Kimberly u Abigail Borg .*

5. *Illi Jude Taddeo Mckay huwa l-unika wild ta' Carmela Mckay u akkwista l-kwart indiviz tieghu mill-eredita tal-mejtin Felice u Camela Farrugia bit-testment DOK A fil-proċess, soġġett għall-użu frutt tal-mejta ommu Carmela Mckay.*

6. *Illi Carmela Mckay mietet fil-5 ta' Settembru 1990 ab intestata u l-wirt tagħha ddevolva fuq l-unika binha Jude Taddeo Mckay u żewġha Pawlu Mckay miet fil- 5 ta' Settembru 2000.*

7. *Illi l-fond kien mikri lil John Micallef minn qabel l-1 ta' Awwissu 1987 bil kera ta' LM22 fis-sena u llum bil-kera ta' €210 pagabbli fis-sena bil-quddiem kull 9 ta' Awwissu ta' kull sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-ogħli tal-ħajja.*

8. *Illi l-intimati Micallef baqgħu jhallsu l-kera minn mindu mietu ż-żija ta-mara ta' Emanuela Micallef kif jirriżulta mill-ktieb tal-kera hawn anness u mmarkat <u>Dokument E</u>.*

9. *Illi kif fuq ingħad, l-kera li l-intimati Micallef qed jħallsu a tenur tal-liġi jammonta għal €210 fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

10. *Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawża minnha ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqgħux taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setgħu qatt jiżbqu l-valur lokatizzju ta' dak li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.*

11. *Illi ai termini tal-istess liġi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera għandha tiżdied biss darba kull tlett snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi għall-aħħar.*

12. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilina intimati Micallef bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.*

13. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teġid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-ahhar deċenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eċċessiv fuq ir-rikorrenti.*

14. *Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax żżid il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament*

huwa jista jitlob li jirċievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

15. *Illi dan kollu ġja ġie determinat fil-kawzi Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deċiza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Ġunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Generali et deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et, deċiza mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.*

16. *Illi ġialadarba r-rikorrenti qed jsofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiz b' Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u għalhekk hemm lezjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalita kif ġie deċiż f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.*

17. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108).*

18. *Illi l-anqas huwa ġust u ekwu illi l-fond in kwistjoni għandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-liġi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

19. *Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandha tirċċievi, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Ligi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tigi emendata, kif del resto diġa gie deċiz mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Amato Gauci vs Malta – deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.*

20. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa kellha okkażżjoni tikkummenta diversi drabi f'każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li ndividwu jigi privat mill-użu liberu tal-proprjeta' għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża "Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjeta' tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) Euro fis-sena bħala kera. Fis-sentenza "Fleri Soler et vs Malta", moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonalita' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' "Franco Buttigieg & Others vs Malta" decċiza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deċiza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.*

21.*Illi b'sentenza deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et, fit-8 ta' Mejju 2019, din l-Onorabbli Qorti ddeċidiet illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali ġie kkundannat jħallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż kollha tal-kawza, u l-istess ġie deciż fil-kawza <u>Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deċiza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.</u>*

22.*Illi fil-kawża Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Generali et deċiża finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019 u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'ċirkostanzi simili għal dawk odjerni, izda fejn il-ksur lamentat sab l-oriġini tiegħu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk xorta waħda japplika l-istess insenjament għall-każ odjern, il-Qorti saħansitra laqghat t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.*

23.*Illi in vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi certament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofri lezjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu 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 oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfacenti ghall-ksur lamentat.*

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

I. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiħdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet vigenti qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati John Micallef (K.I.926749 M) u Emanuela Micallef (K.I. 862954 M) tal-fond 99,Annunciation Street, Hal-Tarxien, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi.*

II. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi.*

III. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarju u non pekunjarju kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Liġi.*

IV. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni pekunjajru u non pekunjarju likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.*

*Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-*subizzjoni.

Rat **ir-risposta tal-konvenut l-Avukat tal-Istat** ippreżentata fil-25 ta' Settembru, 2023 permezz ta' liema eċċepixxa:-

1. *Fl-ewwel lok ir-rikorrenti iridu jġibu prova illi l-fond 99, Annunciation Street, Ħal Tarxien kien tassew soġġett għall-kirja protetta;*

2. *Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;*

3. *Uħud mir-rikorrenti ma jistgħux jippretendu kumpens għaż-żmien qabel ma ottjenew il-fond stante illi d-drittijiet fundamentali huma fihom infushom drittijiet personali u ma jistgħux jiġu trasferiti inter vivos;*

4. *Fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*

5. *Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissustixxi sal-31 ta' Mejju, 2021 u cioè mid-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021.*

Rat **ir-risposta tal-konvenuti John u Emanuela konjuġi Micallef** ippreżentata fis-26 ta' Settembru, 2023 permezz ta' liema eċċepixxew:-

1. *Illi preliminarjament, għal dak li jirrigwarda l-allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, huwa l-Istat u mhux l-esponenti li għandu iwieġeb għal din l-allegazzjoni, u dan peress li l-Liġi li qiegħda tigi attakkata saret mill-Istat u hija kull ma għamlet huwa li osservat il-Liġi viġenti.*

2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront ta' l-esponenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u konsegwentement għandhom jiġu miċħuda.*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, 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-lstat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieg fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;

4. *Illi l-esponenti qiegħdin igawdu d-drittijiet tagħhom fuq il-proprjeta' de quo b'titolu ta' kera kif permessi skond il-Liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taħt il-Liġijiet tal-Kera u għalhekk m'humiex qed jippreġudikaw id-drittijiet tar-rikorrenti.*

5. *Illi b'referenza għat-tieni parti ta' l-ewwel talba senjatament fejn ir-rikorrenti qiegħed jitlob rimedji xierqa inkluż l-iżgumbrament ta' l-intimati, din għandha tiġi miċħuda u dan stante li fl-ewwel lok permezz ta' l-Att XXIV tal-2021 il-leġislatur introduċa mekkaniżmi ġodda sabiex joħloq bilanċ bejn il-prezz tal-proprjetà fis-suq u l-kera li jdaħħal is-sid – u għalhekk inħoloq rimedju ordinarju disponibbli u effettiv għas-sidien tal-proprjetà, fit-tieni lok, din il-Qorti ma hijiex kompetenti biex tordna l-iżgumbrament.*

6. *Illi fil-fatt l-esponenti għandhom id-dritt li jipprevalixxu ruħhom mill-emendi introdotti fil-liġi permezz ta' rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex l-esponenti tigi soġġetta għat-test tal-mezzi.*

7. *Illi fil-fatt jingħad li kawża ta' l-emendi, s-sidien qiegħdin igawdu aktar minn bilanċ tant li fil-kawza deċiża nhar it-23 ta' Frar 2022 bin-nurmu 28/19/1 fl-ismijiet Reginald Fava vs Avukat Generali et il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk: "Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiddisponi mill-appell kemm tal-Awtorità u kemm tal-konvenuti Spiteri billi tirriforma s-sentenza appellata: tħassarha fejn iddikjarat illi l-atturi ma jistgħux jinqdew bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 biex jibqgħu jżommu l-fond li dwaru saret il-kawża u tiddikjara, minflok, illi d-dikjarazzjoni li, bil-liġi kif kienet fis-seħħ fiż-żmien relevanti, inkisru ljeddijiet tal-atturi ma għandhiex tiftehem illi żżomm lill-konvenuti Spiteri milli jinqdew bid-disposizzjoniiet tal-Kap. 69 kif issa fis-seħħ. Tikkonferma s-sentenza fil-bqija".*

8. *Illi fir-rigward tal-ilment tar-rikorrenti li l-ammont ta' kera ma jirriflettix il-valur tas-suq, jingħad li l-Istat igawdi margini wiesa ta' apprezzament fl-interess ġenerali u għalhekk għandu l-jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta fl-interess ġenerali.*

9. *Illi finalment, l-esponenti ma għandhomx jiġu preġudikati finanzjarjament billi huma ma kisru ebda Liġi iżda sempliċment mxew mall-Liġi li ghadha fis-seħħ u li ġiet emendata sabiex toħloq aktar bilanċ u proprozjonalita'.*

10. *Illi għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront ta' l-esponenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi.

Rat il-verbal fejn il-Qorti ħatret perit ġudizzjarju biex jistabilixxi l-valur lokatizju tal-fond bejn l-1987 u l-2021.[1]

Semgħet il-provi tal-partijiet.

Rat l-atti proċesswali inkluż in-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.[2]

Ikkunsidrat

IL-PROVI

Illi l-fond 99 Annunciation Street Ħal Tarxien, kien oriġinarjament ta' Felice u Carmela miżżewġa Farrugia. Skont testment t'April 1960[3], l-eredita' tagħhom inqasmet f'sehemijiet indaqs bejn erbgħa: binhom Emanuele Farrugia; binhom Francesco Farrugia; in-neputijiet aħwa Borg, ulied binthom Ġużeppina mart Eddie Borg; u n-neputi tagħhom iben binthom Carmela mart Pawlu Mckay[4]. Pero' l-wirt kien suġġett għall-użufrutt tas-superstiti fost in-nanniet.[5] Carmela mietet fl-1969 waqt li Felice miet fl-1975[6]. Barra minn hekk, kull kwart indiviż li mess lin-neputijiet kien suġġett għall-użufrutt t'omm dak il-grupp ta' neputijiet.

---

[1] Fol 63.
[2] In-nota ta' sottomissjonijet tal-atturi tinsab a fol 125; in-nota tal-Avukat tal-Istat a fol 135. Il-konvenuti Micallef ma ppreżentawx nota ta' sottomissjonijiet għalkemm kellhom l-opportunita jagħmlu hekk.
[3] Fol 10.
[4] Fol 7.
[5] Fol 10.
[6] Fol 14.

Illi l-attur Mario Farrugia, iben Francesco Farrugia,[7] u martu l-attriċi Aloysia, akkwistaw il-kwart indiviż ta' missieru permezz ta' xiri mingħandu[8] u kwart indiviż ieħor mingħand iz-ziju Emanuele[9] permezz ta' xiri wkoll. Ma kienx ippruvat min huma l-eredi ta' Francesco u ta' Emanuele. Il-prezz totali li ħallsu l-atturi f'dan ix-xiri kien ta' sitt elef lira Maltin (Lm6,000 circa €14,000) għal nofs indiviż ta' erba' proprjetajiet[10], fosthom dan il-fond in kwistjoni. Għalhekk l-atturi Mario u martu Aloysia saru sidien ta' nofs indiviż ta' din il-proprjeta' fl-1996.

Illi Doris Attard, Carmela Zahra, Renald Borg u t-tfal tal-mejjet Joseph Borg: Kimberly u Abigail, akkwistaw il-kwart indiviż mill-eredita' Felice u Carmela Farrugia, suġġett għall-użufrutt t'ommhom / nannithom Giuseppina Borg. Giuseppina mietet wara binha Joseph, fit-28 ta' Settembru 2021.[11] Jidher li lil Joseph wirtuh Kimberly u Abigail Borg għalkemm ma tressqet l-ebda prova fir-rigward. Għalhekk l-atturi Doris, Carmela, Renald u Kimberley u Abigail saru sidien sħaħ ta' kwart indiviż bejniethom fl-2021. Ma kienx ippruvat min kienu l-eredi ta' Giuseppina Borg.

Illi Jude Taddeo Mckay wiret il-kwart indiviż tiegħu mingħand in-nanniet Felice u Carmela Farrugia, pero' kien suġġett għall-użufrutt t'ommu Carmela Mckay, li mietet fil-5 ta' Settembru 1990. Għalhekk l-attur Jude Taddeo sar sid sħiħ tal-kwart indiviż ta' din il-proprjeta' fl-1990. Għlkemm jingħad li Carmela mietet mingħajr testment u l-eredi tagħha għalhekk kienu kienu binha Jude Taddeo u żewġha Pawlu ma tressqet l-ebda prova fir-rigward. Pawlu miet fil-5 ta' Settembru 2000.

Illi l-fond kien mikri lil John Micallef minn qabel l-1987, u dan bil-kera ta' ħdax-il lira Maltin fis-sena (Lm11). Fis-sena 2023 il-kera kienet ta' mitejn u għaxar euro (€210) fis-sena, u tiżdied kull tliet snin skont l-emendi tal-2009 fil-liġi tal-kera. Qabilhom il-kerrejja kienet iz-zija tal-konvenuta Emanuela Micallef. Il-konvenuti ilhom jgħixu fil-fond minn madwar il-bidu tas-snin tmenin.[12]

Illi dan il-fond mhux dekontrollat[13]. Il-fond hu suġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' lira u ħamsin ċenteżmu (Lm1.50). Kien esebit estratt mir-reġistru elettorali t'April 2021 li juri li l-konvenuti Micallef huma residenti f'dan il-fond.[14] Kienu esebiti wkoll irċevuti tal-kera.[15] Kienet esebita wkoll kopja tas-sentenza

[7] Fol 7.
[8] Ara kuntratt tal-1996 a fol 13.
[9] Ara kuntratt tal-1996 a fol 17.
[10] Tlett id-djar u garaxx.
[11] Fol 7.
[12] Fol 69.1.
[13] Fol 51.
[14] Fol 23.
[15] Fol 24 sa fol 50, u fol 72 sa fol 100.

tal-Bord li Jirregola l-Kera datata 11 ta' Marzu 2024 bejn l-istess partijiet.[16] Il-Bord stabbilixxa l-kera pagabbli mis-sena 2024 'il quddiem bħala €2,800 fis-sena.

Illi fir-rapport tagħha[17], l-perit ġudizzjarju qalet li l-fond in kwistjoni hu terran (maisonette) mibni madwar l-1950, ta' madwar 74 metru kwadru. Qalet li s-servizzi jiffunzjonaw imma l-finituri mhumiex ta' livell u hemm bżonn ta' refurbishment. Qalet li l-madum hu taċ-ċeramika. Qalet li biex waslet għall-valutazzjoni, użat statistika maħruġa mill-Awtorita' tal-Istatistika ta' Malta kif ukoll rakkomandazzjonijiet maħruġa mill-Kamra tal-Periti. Qalet li użat żewġ metodi ta' valutazzjoni biex tasal għall-kera li verament setgħet titħallas tul is-snin: L-ewwel metodu kien li użat ir-rental price index għas-snin bejn l-2003 u l-2021 u Retail Price Index bejn l-1987 u l-2003. Qalet li skont dan il-metodu, il-kera fis-suq għall-2021 biex dan il-fond jinkera kif inhu, (salv li jinbidel saqaf tal-konkos rinfurzat li hu kkundannat), hu ta' ħamest elef u erba' mitt euro (€5,400), u għall-1987 kien ta' elfejn ħames mija wieħed u tletin euro (€2,531). It-tieni metodu li użat kien ta' riċerka f'gazzetti lokali għas-snin bejn l-1987 u l-2017, fejn waslet għall-kera ta' ħamest elef u erba' mitt euro (€5,400) fl-2021 u ħames mija u sittin euro (€560) fl-1987. Qalet li għalhekk, meta qieset iż-żewġ metodu, kienet tal-opinjoni li l-valuri skont it-tieni metodu kienu iktar realistiċi u mxiet magħhom. Għalhekk qalet li l-valur tal-fond fl-2021 tistmah mija ħamsa u tletin elf euro (€135,000) u l-kera tistmaha għal ħamest elef u erba' mitt euro (€5,400), waqt li għall-1987 il-valur lokatizju kien ta' ħames mija u sittin euro (€560).[18]

<u>KUNSIDERAZZJONIJIET</u>

Ikkunsidrat

Illi l-atturi qed jallegaw ksur tad-dritt tal-proprjeta' tagħhom kif protett bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. B'mod speċifiku l-atturi jgħidu li l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġegħelhom jirrikonoxxu lill-konvenuti bħala inkwilini, sena wara sena, mingħajr il-possibilita' li l-kera togħla biex toqrob lejn dik fuq is-suq ħieles u mingħajr il-possibilita' li jieħdu l-fond lura.

Illi konsegwentement talbu għal kumpens dwar dan l-allegat ksur fil-perjodu bejn is-snin 1987 sal-2021[19]. Is-sena 1987 hija meta sar possibbli f'Malta li tinbeda proċedura bħal din taħt il-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. L-2021 hija s-sena li fiha daħlu emendi għall-Kap 69 li għamluha possibbli li l-kera

[16] Ara Rik 433/2023 a fol 116 .
[17] Fol 101.
[18] Ara Dok P3 a fol 116.
[19] Fir-rikors promutur l-atturi ma jsemmux figuri jew snin, pero' llimitaw it-talba tagħhom għal dawn id-data fin-nota ta' sottomissjonijiet.

togħla skont ir-rata tas-suq u li anke s-sid jieħu l-fond lura, dejjem taħt ċerti kundizzjonijiet.

L-artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni

Ikkunsidrat

Illi l-atturi qajmu l-lanjanza li bl-applikazzjoni tal-Kap 69 fil-konfront tagħhom inkisrilhom id-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta' tagħhom kif protett b'dan l-artikolu.

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 mhux kontestat mill-partijiet li dan mhux każ ta' privazzjoni ta' proprjeta' kif imsemmi fl-ewwel paragrafu tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. 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 ddeterminat 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-atturi qed jattakkaw l-elementi tal-legalita' u tal-interess pubbliku. Mhux kontestat li hija l-liġi stess li tipprovdi biex il-kirja tibqa' tiġġedded u li l-kera jinżamm baxx. U din il-liġi għad għandha għan soċjali fl-interess pubbliku, li tipprovdi dar għal min m'għandux mezz biex jixtri waħda. Pero' l-atturi jilmentaw li l-proporzjonalita' hi totalment assenti mir-reġim legali

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

tal-kera tad-djar. Il-piż hu mitfugħ kollu fuq is-sid u l-Gvern ma jerfa' l-ebda parti minn dan il-piż.

Ikkunsidrat

Illi dwar it-tielet element, tal-proporzjonalita, il-Qorti jidhrilha li l-atturi għandhom raġun. Maż-żmien, intilfet il-proporzjonalita' bejn id-dritt ta' proprjeta' tas-sidien u l-protezzjoni tal-kerrej. L-interessi tas-sid u l-valur tal-proprjeta' 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-kerrejja fi żmien meta l-qagħda ekonomika tal-maġġoranza tal-poplu, ma kinitx tajba. Għalhekk kien meħtieġ li jkun hemm kontroll fuq l-ammont tal-kera pagabbli. Kien meħtieġ ukoll li l-kera tiġġedded awtomatikament favur l-istess kerrej u dawk li jirtuhom. B'hekk ikun assigurat li l-kerrej ma jitkeċċiex mill-fond li hu daru u dar il-familja tiegħu. 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'.

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 diversi persuni għad għandhom bżonn l-għajnuna, din l-għajnuna pero tista' u għandha tingħata b'modi differenti. Minkejja l-iżvilupp fil-qagħda ekonomika tal-poplu, il-liġi ma mxietx maż-żmien, b'mod li s-sid sallum għadu jerfa' l-istess piż għax l-ammont ta' kera baqa' baxx wisq 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 mhux 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 riċentement (u permezz ta' emendi introdotti fl-2009 u mbagħad fl-2021) li bdew jinbidlu l-affarijiet.

Illi fil-każ in eżami kemm il-konvenuti kif ukoll l-atturi 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 kienu jirċievu l-atturi 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-atturi.

Ikkunsidrat

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 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,*

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

> ***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.*

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-

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

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.[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 l-kera baxxa ħafna. Lanqas ma jiġġustifika liġi li tagħmilha obbligatorja li l-kirja tintiret, b'inċertezza kbira jekk is-sid jirnexxilux xi darba jieħu l-fond 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 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 fil-Kap 69 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-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]

[23] 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.
[24] Ref **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.

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-konvenuta ħallset fis-sena 2021 kienet ta' mitejn u disa' euro (€209) fis-sena. Il-perit ġudizzjarju stabbilixxiet il-kera fis-suq ħieles għall-istess sena (2021) fis-somma ta' tlett elef u tmien mitt euro (€3,800) fis-sena. Huwa ċar li hemm diskrepanza kbira ħafna bejn dak li kienu jħallsu l-konvenuti u dak li setgħu jipperċepixxu l-atturi qabel l-2021.

Illi għalhekk il-Qorti ssib li hemm ksur tad-dritt fundamentali sanċit fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

Danni

Ikkunsidrat

Illi ladarba ġie stabbilit li kien hemm ksur tad-dritt fundamentali, l-attur jew min minnhom skond kif ser jirriżulta, għandhom jirċievu kumpens. L-atturi indikaw il-perjodu bejn l-1987 u l-2021 li għalih huma qed jippretendu kumpens ta' sitta u tletin elf erba' mija sitta u għoxrin euro (€36,426). Din il-kirja ilha għaddejja sa mis-snin tmenin, 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. Imbagħad l-emendi tal-2021 reġgħu ġabu bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u tal-kerrej, kif ġa ġie diskuss. Għalhekk il-Qorti se takkorda kumpens lill-atturi bejn l-1987 u l-2021. Pero' l-mod kif l-atturi akkwistaw sehemhom minn dan il-fond ivarja, u allura dan il-kumpens li jirċievu jiddependi skont is-sehem li għandhom u skont kif akkwistawh u meta.

Illi l-għan tad-danni pekunjarji hu li l-persuna titqiegħed kemm jista' jkun fil-pożizzjoni li kienet qabel sofriet it-telf[25]:

> *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.*

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

Illi l-kumpens jitħallas mill-Avukat tal-Istat rappreżentant tal-Istat, peress li huwa l-Istat li huwa responsabbli għall-ħarsien tad-drittijiet tal-bniedem u biex jieħu dawk il-miżuri leġislattivi u amministrattivi biex jipproteġi d-drittijiet fundamentali taċ-ċittadini tiegħu kollha. Huwa l-Istat li fost oħrajn illeġisla biex ikun hemm dan ir-reġim ta' liġijiet tal-kera. Għalhekk iwieġeb l-Istat biex jagħti kumpens meta jinkisru dawn id-drittijiet. Il-konvenuti Micallef mhumiex responsabbli għal dawn id-danni, ġaladarba huma mxew mal-liġi kif kienet tul is-snin, ħallsu l-kera u ma kinux huma li għaddew il-liġi in kwistjoni.

Illi l-ġurisprudenza f'każi simili ta' kera ta' residenzi mxiet fuq il-metodu ta' kalkolu ta' danni kif imfisser fis-sentenza **Cauchi vs Malta**[26] u l-ħafna sentenzi li ġew wara tal-Qrati Maltin. Din il-Qorti se tadotta dan il-metodu wkoll.

Illi skont din il-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 għan soċjali. 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 minnbarra dan it-tnaqqis għandu jitnaqqas ukoll l-ammont ta' kera li fil-fatt tħallset. Dan il-metodu ta' kalkolu ta' danni pekunjarji reġa' kien konfermat anke riċentement mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Tabone et vs Avukat tal-Istat et.**[27]

Illi l-Qorti Ewropea qalet hekk fis-sentenza fl-ismijiet **Cauchi v Malta**:

> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also* ***Ghigo v. Malta*** *(just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example,* ***Anthony Aquilina v. Malta,*** *no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however,*

[26] Application number. 14013/19, deċiża fil-25 ta' Marzu 2021.
[27] Deċiża fl-10 ta' Ġunju 2024.

> *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 b'applikazzjoni ta' dawn il-kriterji mill-konteġġ tad-danni pekunjarji fil-każ in eżami il-Qorti se tnaqqas l-ammont bi 30% minħabba l-għan soċjali tal-Kap 69 li għadu jissussisti u li minħabba fih wieħed ma jistax jippretendi li se jdaħħal ammont daqs il-valur tas-suq. Rigward il-persentaġġ l-ieħor ta' 20%, il-Qorti se tnaqqas 20% minħabba li hemm probabilta' li l-fond ma kienx ikun mikri għall-perjodu kollu. Naturalment għandha titnaqqas ukoll il-kera li fil-fatt tħallset.

Illi rigward il-punt jekk l-atturi għandhomx dritt għal kumpens għaż-żmien li l-aventi causa tagħhom kienu jirċievu l-kera, fis-sentenza fl-ismijiet **Gialanze' vs Mizzi**[28] il-Qorti qalet:

> *Din il-Qorti taqbel ma' din il-konsiderazzjoni tal-Ewwel Qorti u tqis li m'hemm l-ebda raġuni sabiex tibdilha. Dan mhuwiex każ fejn Erika Gialanze` saret il-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, fejn kien ippruvat li l-atturi wirtu lill-aventi causa tagħhom, allura jirċievu kumpens għaż-żmien li l-aventi causa tagħhom

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

kienu jirċievu kera baxxa. Dan l-argument kien konfermat f'diversi sentenzi fosthom **Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat**[29] 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 anke meta l-propjeta tkun soġġetta għall-użufrutt ta' terż, u allura jkun dak it-terz li jkollu d-dritt li jirċievi l-kera, jekk l-attur ikun werriet universali ta' l-użufruttwarju l-jedd patrimonjali tal-użufruttwarju għall-kera u għad-danni jintiret mill-attur li għalhekk ikun jista' jitlob hu danni anke għal perjodu meta l-propjeta kienet soggetta għall-użufrutt[30].

Illi għalhekk il-kunteġġ hu kif ġej:

SENA	KERA STMATA	KERA IMĦALLSA
1987	€560	€25 (Lm11)
1988	€560	€25
1989	€560	€25
1990	€560	€25
1991	€560	€25
1992	€800	€25
1993	€800	€25
1994	€800	€25
1995	€800	€25
1996	€800	€25
1997	€1400	€25
1998	€1400	€25
1999	€1400	€25
2000	€1400	€25
2001	€1400	€25
2002	€1800	€25
2003	€1800	€25
2004	€1800	€25
2005	€1800	€25
2006	€1800	€25
2007	€2400	€25

[29] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju 2022.
[30] Ref f'dan is-sens **Richard Zahra vs l-Avukat tal-Istat** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Ottubru 2023.

2008	€2400	€25[31]
2009	€2400	€26
2010	€2400	€185
2011	€2400	€185
2012	€2520	€185
2013	€2520	€190
2014	€2520	€197
2015	€2520	€197
2016	€2520	€197
2017	€3800	€203
2018	€3800	€203
2019	€3800	€203
2020	€3800	€209
2021	€3800	€209
Total	**€66,400**	**€2,939**

Kera stmata għall-perjodu in eżami	€66,400
Tnaqqis ta' 30%	€19,920
Bilanċ	€46,480
Tnaqqis ta' 20%	€ 9296
Bilanċ	€37,184
Tnaqqis ta' kera mħallsa	€ 2,939
Kumpens	**€34,245**

Illi kif intqal l-atturi m'akkwistawx sehemhom mill-fond bl-istess mod u fl-istess żmien, u għalhekk il-Qorti se tiddeċiedi dwar kemm għandu jkun sehem kull attur.

Illi kien ippruvat li l-fond kien oriġinarjament ta' Felice u Carmela Farrugia u l-eredita' tagħhom inqasmet bejn erbgħa: uliedhom Emanuele Farrugia u Francesco Farrugia fi kwota ta' kwart indiviż kull wieħed; in-neputijiet aħwa Borg (ulied Eddie u Ġużeppina konjuġi Borg) fi kwota ta' kwart indiviż bejniethom; u n-neputi tagħhom Jude Taddeo Mckay (iben Pawlu u Carmela Mckay)[32] fi kwota ta' kwart indiviż. Kull kwart indiviż li mess lin-neputijiet kien suġġett għall-użufrutt t'omm dawk in-neputijiet.

Illi l-attur Mario Farrugia u martu l-attriċi Aloysia, akkwistaw il-kwart indiviż ta' missieru Francesco permezz ta' xiri mingħandu u kwart indiviż ieħor b'xiri mingħand iz-ziju Emanuele. B'hekk l-atturi Mario u martu Aloysia saru sidien ta' nofs indiviż ta' din il-proprjeta' fl-1996. Ma nġabitx prova jekk Mario kienx eredi ta' missieru Francesco u ta' zijuh Emanuele u għalhekk mhu dovut ebda kumpens għaż-żmien li sidien ta' dak in-nofs indiviż kienu Francesco u Emanuele. Il-

[31] L-irċevuta a fol 37 ma tindikax l-ammont imħallas u allura se jitqies li kien l-istess bħas-snin ta' qabel.
[32] Fol 7.

kumpens tagħhom (l-atturi Mario u Aloysia Farrugia) għalhekk jiddekorri minn meta xtraw in-nofs indiviż tagħhom u ċioe' mill-1996 sal-2021.

Illi l-Avukat tal-Istat qajjem il-punt li l-atturi Mario u Aloysia Farrugia akkwistaw nofs din il-proprjeta' bi prezz baxx ħafna, proprju għax kienet mikrija u għalhekk ma jistgħux issa jgħidu li nkisrulhom id-drittjiet tagħhom b'din il-kirja, meta huma gawdew minn din l-istess ċirkustanza. Minn eżami tad-dokumenti esebiti, jirriżulta li huma xtraw nofs indiviż ta' erba' proprjetajiet, inkluż in-nofs tal-fond in eżami, għall-prezz totali ta' Lm6,000 (circa €14,000). Skont valutazzjoni tal-perit ġudizzjarju l-fond in eżami fl-1996 kien jiswa circa €30,000/€33,000 għalhekk nofsu kien ikun jiswa circa €15,000/€16,500. Pero b'anqas minn hekk (ċioe b' €14,000) Farrugia akkwistaw mhux biss in-nofs indiviż tal-fond in kwistjoni imma anke ta' żewġt id-djar oħra (fl-istess triq) u ta' garaxx. Għalhekk jidher li l-Avukat tal-Istat hu korrett meta qal li l-atturi Mario Farrugia u martu xtraw nofs dan il-fond bi prezz baxx, naturalment għax il-post kien mikri, u ggwadanjaw fuq dan l-investiment tagħhom.

Illi fis-sentenza **Simon Mercieca vs Avukat tal-Istat**[33] il-Qorti qalet:

> *17. Għalhekk, għalkemm taqbel mal-attur illi, ukoll jekk kiseb l-appartament bi prezz tajjeb ħafna, ma kellux jibqa' marbut għal snin twal bil-kera baxx, u f'dan is-sens taqbel li ġarrab ksur tal-jedd għat-tgawdija ta' ħwejġu, madankollu fil-likwidazzjoni tad-danni għandha, għallinqas għall-ewwel ħames snin, tqis mhux il-valur lokatizju tal-appartament iżda return xieraq fuq l-investiment li għamel u għandha tqis ukoll il-qligħ kapitali li għamel, aktar u aktar issa li ma għadux diffiċli kif kien qabel li l-attur jieħu l-pussess battâl tal-fond u jkun jista' jirrealizza l-qligħ kapitali li għamel.*

Illi l-Qorti f'dik is-sentenza fil-fatt naqqset is-soltu 30% għall-għan soċjali, 20% peress li l-fond ma jinkeriex għaż-żmien kollu u reġgħet naqqset 50% oħra biex jagħmel tajjeb għall-qligħ kapitali sostanzjali li għamlu l-atturi f'dak il-każ. Barra minn hekk, għall-ewwel ħames snin wara l-bejgħ, il-kumpens kien kalkulat a bażi tal-prezz li l-atturi xtraw bih, minflok a bażi tal-valur lokatizju kif stabbilit mill-perit ġudizzjarju.

Illi għalhekk fir-rigward tal-atturi Mario u Aloysia Farrugia, l-Qorti se timxi fuq din il-ġurisprudenza peress li l-każijiet huma simili għal xulxin fil-prinċipju. Pero u peress li fil-każ ta' Mercieca il-qligħ kapitali kien wieħed sostanzjali ħafna[34] f'dan il-każ it-tnaqqis ulterjuri għandu jkun ta' 10% minflok 50%. B'hekk għall-atturi Mario u Aloysia FArrugia biss, se jitnaqqas ukoll 10% u għall-ewwel ħames

[33] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-1 ta' Diċembru 2021.
[34] Mis-sentenza jidher li l-fond kien mixtri bil-prezz ta' €5,823 meta kellu valur (fuq is-suq ħieles) ta' circa (€112,850).

snin il-valur tal-fond se jitqies li hu dak li xtraw bih u mhux dak li stmat il-perit ġudizzjarju.

Illi Doris Attard, Carmela Zahra, Renald Borg, Kimberley Borg u Abigail Borg huma sidien ta' kwart indiviż. Doris Attard, Carmela Zahra, Renald Borg u ħuhom Joseph Borg akkwistaw sehemhom mill-eredita' tan-nanniet, suġġett għall-użufrutt t'ommhom Giuseppina Borg, li mietet fit-28 ta' Settembru 2021. Joseph Borg miet qabel ommu Gisuseppina u jidher li wirtuh uliedu Kimberly u Abigail. Għalhekk l-atturi Doris, Carmela, Renald u Kimberley u Abigail saru sidien sħaħ ta' kwart indiviż bejniethom fl-2021 meta mietet Giuseppina. Bejn l-1987 u 2021 kienet Giuseppina li rċeviet il-kera. Ma nġabet ebda prova dwar min huma l-eredi ta' Giuseppina, li kienu jkunu intitolati għall-kumpens għaż-żmien li hi kienet tirċievi l-kera. Għalhekk ladarba l-ksur tad-drittijiet jasal sal-2021 u ma nġabitx prova ta' min huma l-eredi ta' Giuseppina għas-snin ta' qabel l-2021, ma jistax jingħad li l-atturi Doris Attard, Carmela Zahra, Renald Borg, Kimberley Borg u Abigail Borg (in kwantu sidien għeri) soffrew xi leżjoni tad-dritt tal-propjeta; lanqas mhu dovut lilhom xi kumpens pekunjarju.

Illi Jude Taddeo Mckay wiret il-kwart indiviż tiegħu mingħand in-nanniet pero' kien suġġett għall-użufrutt t'ommu Carmela Mckay, li mietet fil-5 ta' Settembru 1990. Bejn l-1987 u l-1990 kienet Carmela li kienet tirċievi l-kera ta' dan il-kwart indiviż. Għalhekk Jude Taddeo Mckay sar sid sħiħ tal-kwart indiviż ta' din il-proprjeta' fl-1990. Għalkemm jingħad li Carmela mietet mingħajr testment u allura wirtuha binha Jude Taddeo u żewġha Pawlu, li miet fil-5 ta' Settembru 2000, ma tressqet l-ebda prova dwar dan. Għalhekk Jude Taddeo jirċievi kumpens tal-kwart indiviż tiegħu għas-snin bejn 1990, meta sar sid sħiħ, u l-2021.

Illi għalhekk kunpens hu dovut lill-atturi Jude Taddeo Mckay u Mario u Aloysia Farrugia, kif ġej.

A. Jude Taddeo Mckay (1990 sa 2021)

Kumpens dovut għal kull sena għal kull kwart indiviż:
€34,245 ÷ 34 sena ÷ 4 ishma = €251

Kumpens tal-kwart indiviż għas-snin bejn 1990 u 2021 (31 sena)
€251 x 31 sena = €7,781

Total ta' kumpens lil Jude Taddeo Mckay €7,781

B. Kumpens dovut lil Mario u Aloysia Farrugia

Biex isir dan il-kalkolu il-konteġġ irid jinħadem mill-ġdid biex ikopri kera stmata maħduma a bażi tal-prezz tax-xiri għall-ewwel ħames snin wara l-bejgħ, kif ukoll tnaqqis ieħor ta' 10%, kif fuq spjegat:

SENA	KERA STMATA	KERA IMĦALLSA
1996	€140[35]	€25
1997	€140	€25
1998	€140	€25
1999	€140	€25
2000	€140	€25
2001	€1400	€25
2002	€1800	€25
2003	€1800	€25
2004	€1800	€25
2005	€1800	€25
2006	€1800	€25
2007	€2400	€25
2008	€2400	€25[36]
2009	€2400	€26
2010	€2400	€185
2011	€2400	€185
2012	€2520	€185
2013	€2520	€190
2014	€2520	€197
2015	€2520	€197
2016	€2520	€197
2017	€3800	€203
2018	€3800	€203
2019	€3800	€203
2020	€3800	€209
2021	€3800	€209
Total	**€54,700**	**€2,939**

[35] Għall-ewwel ħames snin, il-valur tal-kera se jitqies li kellu jkun 2% tal-prezz li ħallsu l-atturi meta xtraw il-fond, li kalkulat fuq il-fond kollu, jiġi sebat elef euro (€7000). F'nuqqas ta' prova dwar kemm kien il-prezz tal-fond in eżami waħdu, l-kalkolu sar bl-istess mod kif sar fil-kawża imsemmija Simon Mercieca vs l-Avukat tal-Istat; Għal nofs indiviż ta' erba' propjetajiet il-konjuġi Farrugia ħallsu circa €14,000 għalhekk dawn il-propjetajiet ingħataw valur ta' €28,000; waħda mill-erba' propjetajiet qed tingħata valur ta' €7,000.

[36] L-irċevuta a fol 37 ma tindikax l-ammont imħallas u allura se jitqies li kien l-istess bħas-snin ta' qabel.

Kera stmata għal perjodu in eżami	€54,700
Tnaqqis ta' 30%	€16,410
Bilanċ	€38,290
Tnaqqis ta' 20%	€ 7,658
Bilanċ	€30,632
Tnaqqis ta' 10%	€ 3,063
Bilanċ	€27,569
Tnaqqis ta' kera mħallsa	€ 2,939
Kumpens dovut	€24,630

Kumpens dovut għal kull sena għal kull nofs indiviż
€24,630 ÷ 34 sena ÷ 2 = €362

Kumpens bejn 1996 u 2021 (25 sena)
€362 x 25 sena = €9,050

Kumpens dovut lil Mario u Aloysia Farrugia: €9,050

Danni non pekunjarji

Ikkunsidrat

Illi l-atturi qed jitolbu ukoll danni non pekunjarji fis-somma ta' sbatax-il elf u ħames mitt euro (€17,500).

Illi rigward il-kumpens non pekunjarju, 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-*

[37] Deċiża fit-30 ta' Marzu 2022.

> *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 huw9a 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 diga ntqal li l-attturi Doris Attard, Carmela Zahra, Renald Borg, Kimberley Borg u Abigail Borg ma soffrew l-ebda leżjoni tad-drittijiet fimdamentali stante li huma saru sidien sħaħ ta sehemhom fil-propjeta in eżami fis-sena 2021 u biss minn dik is-sena li huma akkwistaw id-dritt li jirċievu l-kera. L-atturi Mario u Aloysia Farrugia saru sidien ta' nofs indiviż fis-sena 1996, filwaqt li l-attur Jude Taddeo Mckay sar sid sħiħ ta' kwart indiviż fis-sena 1990. Dawn il-proċeduri bdew fl-2023, waqt li l-kirja kienet ilha għaddejja snin twal. Għalhekk fit-termini tal-ġurisprudenza hawn ċitata jista' jingħad li *t-tbatija morali tal-atturi kienet limitata*. In linja ma' ammonti likwidati f'kawżi simili l-Qorti hija tal-fehma li kumpens non pekunjarju adegwat fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa t'elf u ħames mitt Ewro (€1,500) lill-atturi Mario u Aloysia Farrugia u elf euro (€1,000) lill-attur Jude Taddeo Mckay.

Għal dawn il-motivi l-Qorti, taqta u tiddeċiedi billi, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti,

Tilqa' l-ewwel talba limitatament u tiddikjara li fil-konfront tal-atturi Mario Farrugia u Aloysia Farrugia u Jude Taddeo Mckay kien hemm ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

Tilqa' it-tieni talba tal-atturi u ssib li l-Avukat tal-Istat hu responsabbli għad-danni pekunjarji u morali dovuti lill-imsemmija atturi.

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

Tilqa' it-tielet talba u tillikwida d-danni pekunjarji dovuta lill-atturi Mario u Aloysia Farrugia fis-somma ta' disgħat elef u ħamsin euro (**€9,050**) u dawk dovuta lill-attur Jude Taddeo Mckay fis-somma ta' sebgħat elef seba' mija wieħed u tmenien euro (**€7,781**); u tilllikwida id-danni non pekunjarji dovuta lil Mario u Aloysia Farrugia fis-somma ta' ħames mitt euro **(€1,500)** u dawk dovuta lil Jude Taddeo Mckay fis-somma ta' elf euro **(€1,000).**

Tilqa' r-raba' talba u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat biex iħallas dawn l-ammonti.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-Avukat tal-Istat, inkluż l-ispejjeż tal-konvenuti Micallef, u bl-imgħax sal-ħlas effettiv.

DR. DOREEN CLARKE
IMĦALLEF

MARVIC PSAILA
DEPUTAT REĠISTRATUR