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

Onor. Imħallef Dr. Doreen Clarke LL.D

Rikors Ġuramentat Numru 282/2023

Lawrence Pace (K.I. 462227M)u
Winifred Pace (K.I. 720029M)
għal kull interess li jista' jkollha

vs

L-Avukat tal-Istat u
Emanuel Abdilla (K.I. 25967M)

Illum 20 ta' Frar 2025

Il-Qorti

Rat ir-rikors tal-atturi ppreżentat fil-25 ta' Mejju, 2023 permezz ta' liema ppremettew:-

Illi r-rikorrenti Laurence Pace huwa proprjetarju tal-fond li jġib in-numru sebgħa u erbgħin (47), illum mija u sitta u sebgħin (176), fi Triq il-Kappuċċini, Kalkara, "(il-Fond");

Illi r-rikorrenti Laurence Pace wiret dan il-fond permezz ta' testment datat tnejn (2) ta' Settembru 1964 fl-atti tan-nutar Dr Paul Pellegrini, anness u mmarkat bħala Dokument A;

Illi sussegwentement, dan il-Fond ġie assenjat lir-rikorrenti Laurence Pace permezz ta' kuntratt ta' divizjoni ppubblikat min-Nutar Dottor Herbert Cassar, tad-

disgħa u għoxrin (29) ta' Mejju 1992, bejn l-aħwa Frank Pace, Laurence Pace u Gemma Pace,liema kuntratt ta' diviżjoni hu anness u mmarkat bħala Dokument B;

Illi fl-istess kuntratt ta' diviżjoni, senjatament artikolu 40 ta' l-istess diviżjoni, huwa diġa' ddikjarat li l-fond qiegħed jinkera u ċioe' "mikri sittax il-lira (Lm16) fis-sena valutat l-intier elf lira (Lm1,000);

Illi skont ċertifikat ta' Identity Malta, anness u mmarkat bħala Dokument C, fejn jingħad li "no decontrol of the property bearing number 176, previously 47, and situated in Capuchins Street, Kalkara, took place";

Illi l-fond hu mikri lill-intimat Emanuel Abdilla, liema kirja kienet ilha li ngħatat sa mill-anqas minn qabel is-sena 1982, għal skop residenzjali versu l-kera ta' mitejn u tlett ewro u għaxar ċenteżmi (Eur 203.10);

Illi l-aħħar kera li ħallas l-intimat Emanuel Abdilla kien għall-perjodu li skada l-erbgħa (4) ta' Marzu 2023;

Illi r-rikorrent intavola wkoll proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (Rikors 542/2022NB) fl-ismijiet Laurence Pace et v Emanuel Abdilla, a tenur tal-artiklu 4A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta), liema proċeduri għadhom pendenti;

Illi l-valur lokatizju tal-Fond fis-suq huwa bil-wisq aktar minn dak stabbilit mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li huma marbutin mal-kera li fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914, liema disposizzjonijiet ġew emendati xi ftit bl-Att X tal-2009;

Illi l-kera tal-Fond tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ai termini tal-Indiċi tal-Inflazzjoni;

Illi r-rikorrenti kienu u għadhom f'impossibilità li jagħmlu użu mill-proprjeta' tagħhom minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009, li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tagħhom stante li mhux qed jirċievu kumpens ġust u xieraq għall-proprjeta' tagħhom u talli ma nżammx bilanċ f'dawn il-liġijiet bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin;

Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit bil-liġi u dan bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u r-rikorrenti kienu f'pożizzjoni impossibbli fejn l-uniku

alternattiva li kellhom kienet li forzament jaċċettaw iż-żidiet fil-kera skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009;

Illi qabel l-emenda ai termini tal-Att X tal-2009, kien japplika l-'fair rent' a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance' tal-1944 fejn kien jistabbilixxi l-'fair rent' a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema 'fair rent' ma seta' qatt jeċċedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 jiġifieri kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi jekk il-fond kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu 1914;

Illi r-rikorrenti ma setghu qatt jikru l-Fond u jirċievu kera ġusta stante li bil-liġi ta' dak iż-żmien, il-kera li kienu jirċievu s-sidien oriġinarjament fl-1914 baqgħet bl-istess rata sal-2010, u bl-aġġustamenti rriżorji tal-Att X tal 2009;

Illi din l-istess kirja ilha tiġġedded minn sena għal sena u r-rikorrenti m'għandhomx dritt li jirrifjutaw li jġeddu din il-kirja;

Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma setgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq ta' llum stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bil-Kap. 69 u l-Att X tal-2009, meta l-valur lokatizju tal-fond huwa ta' eluf ta' ewro fis-sena;

Illi l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, ħolqu piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti stante illi r-rikorrenti qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma jingħata kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond, u dana peress li l-kera li titħallas bl-ebda mod ma huwa qrib il-valur lokatizju reali tal-istess Fond, u għaldaqstant, ir-rikorrenti ma għandhom ebda alternattiva oħra għajr li jipproċedu b'din il-kawża kostituzzjonali sabiex jiksbu r-rimedji kollha li huma ntitolati għalihom;

Illi r-rikorrenti jħossu li fir-rigward tagħhom qed jiġi miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għaliex qed jiġu mċaħħda mingħajr ma jingħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom u ċioe tal-fond li jgib in-numru sebgħa u erbgħin (47), illum mija u sitta u sebghin (176), fi Triq il-Kappuċċini, Kalkara;

Għalhekk il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 għandhom jiġu dikjarati anti-kostituzzjonali u għandhom jiġu emendati kif diġa' ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Amato Gauci vs. Malta *deċiża fil-15 ta' Settembru 2009; u* Żammit and Attard Cassar vs Malta *deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, fost oħrajn;*

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 isofru lezjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom ta' proprjeta' kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti;

Illi ai termini ta' sentenza deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021, fil-kawża Charles Sammut et v Maria Stella Dimech et, ġie deċiż illi r-rikorrent għandu dritt jitlob id-danni kollha li huwa sofra mhux biss minn meta akkwista l-proprjeta' imma tul iz-żmien kollu li l-fond kien mikri lill-inkwilin;

Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali bl-interessi kontra l-intimati Avukat tal-Istat u Emanuel Abdilla, jew min minnhom, kawża tal-leżjoni li qed isofru u ilhom isofru għal snin sħaħ minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien;

Illi d-danni li għandhom jitħallsu s-sidien rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat huwa mill-1987 sal-eżitu tar-rikors odjern;

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

1. Tiddikjara li r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond li jġib in-numru sebgħa u erbghin (47), illum mija u sitta u sebgħin (176), fi Triq il-Kappuċċini, Kalkara, u li l-Fond qed jinżamm mill-intimat Emanuel Abdilla taħt kirja protetta mill-liġi;

2. Tiddikjara u Tiddeċiedi li fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti tal-X tal-2009, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Emanuel Abdilla tal-fond li jġib in-numru sebgħa u erbgħin (47), illum mija u sitta u sebgħin (176), fi Triq il-Kappuċċini, Kalkara, waqt li qed jiġu vvjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u fid-dawl tar-raġunijiet imsemmija u ta' dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża, ir-rikorrenti għandhom jingħataw ir-rimedji li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni;

3. Tiddikjara u Tiddeċiedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 talli ma kkreax bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni;

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

5. Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tad-dħul tal-Konvenjoni Ewropea fl-1987 sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż, kontra l-intimati, li huma minn issa nġunti in subizzjoni.

Rat **ir- risposta tal-konvenut l-Avukat ta' l-Istat** ppreżentata fid-09 ta' Awwissu, 2023 permezz ta' liema eċċepixxa:-

1. Illi preliminarjament, r-rikorrenti għandhom jipprovaw l-interess ġuridiku tagħhom sal-grad rikjest mil-Liġi;

2. Illi preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, ir-rikorrenti jridu jipprovaw li tassew il-fond de quo huwa milqut b'kirja antika regolata mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Illi, preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-premess, jirriżulta, ex admissis, illi huma ma eżawrewx ir-riemdji ordinarji a dispożizzjoni tagħhom fil-mument tal-preżentata ta' din il-kawża. Tassew il-proċeduri imsemmija għadhom pendenti, u kwindi r-rikorrenti ma jistgħux jgħid li ma fadlilhomx rimedji ordinarji a dispożizzjoni tagħhom. Għaldaqstant, l-esponenti jistieden lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex tiddeklina milli teżerċita l-poteri tagħha u dan ai termini ta' l-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 4(2) tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

4. Illi, fil-mertu, u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-investigazzjoni ġudizzjarja de quo għandha tkun limitata mid-data meta effettivament ir-rikorrenti akkwistaw drittijiet proprjetarji fuq il-fond de quo, sal-31 ta' Mejju 2021, meta daħlu fis-seħħ l-emendi għall-Kap. 69 in virtu ta' l-Att XXIV tas-sena 2021;

5. Illi stante li jirriżulta li r-rikorrenti Laurence Pace akkwista l-intier tal-fond de quo permezz ta' divizjoni, l-esponenti jecċċpixxi li r-rikorrenti ma jistgħux jillanjaw minn lezjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom la kienu huma stess il-kaġun tal-qagħda legali tagħhom, meta xjentement, Laurence Pace għażel li jieħu l-fond de quo fid-diviżjoni, u meta seta jieħu proprjeta` oħra b'ekwiparrazzjoni minflok, u dan b'tislima għall-massima volenti non fit iniuria;

6. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;

7. Illi kwindi jsegwi li ma hemm ebda kumpens x'jitħallas lir-rikorrenti;

8. Illi, mingħajr preġudizzju għall-premess, fl-agħar ipotesi ghall-esponenti, kwalunkwe imgħax għandu jibda' jiddekorri mid-data tas-Sentenza li tillikwida l-kumpens, u mhux mid-data tad-dħul tal-Konvenzjoni Ewropeja, kif mitlub.

Rat **ir-risposta tal-konvenut Emanuel Abdilla** ppreżentata fl-24 ta' Ottubru, 2023 permezz ta' liema eċċepixxa:-

> *1. Illi, in linea preliminari, l-esponent jeċċepixxi illi hu ma huwiex il-leġittimu kuntradittur għat-talbiet tar-rikorrenti stante illi hu ma huwiex l-awtur tal-liġijiet ilmentati mir-rikorrenti, iżda sempliċement qiegħed jipprevalixxi ruħu mid-drittijiet mgħotija lilu skont il-Liġi u għaldaqstant ma għandux iwieġeb għal xi allegat ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti u b'hekk għandu għalhekk jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju;*
>
> *2. Illi fit-tieni lok, l-azzjoni tar-rikorrenti hija intempestiva stante illi r-rikorrenti għandhom ma eżawrewx ir-rimedji kollha ordinarji sabiex jindirizzaw il-lanjanzi tagħhom peress illi l-kawża miġjuba minnhom quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (Rik Nru 542/2022) għadha pendenti u għalhekk din l-Onorabbli Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha kostituzzjonali u dan ai termini tal-proviso tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*
>
> *3. Illi, fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-suespost, huwa minnu li l-esponent jikri l-proprjetà numru 176 fi Triq il-Kappuċċini, Kalkara mingħand ir-rikorrent, u dan minn wara li wiret din il-kirja mingħand missieru, liema kirja hija mħallsa sal-4 ta' Marzu 2024 stante tħallset anke din is-sena u minkejja din ġiet mirċevija mir-rikorrent (DOK EA1), dan baqa' ma bgħatx lura l-ktieb tal-kera bid-debita riċevuta miktuba u fil-fatt l-esponent huwa sprovvist mill-ktieb tal-kera li jkopri s-snin 2015 sal-lum;*
>
> *4. Illi, t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati kemm fil-fatt, kif ukoll fid-dritt u r-rikorrenti għandom jipprovaw l-allegat dannu li qiegħed jiġi soffert minnhom;*
>
> *5. Illi, jekk din l-Onorabbli Qorti ssib li kien hemm il-ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti, l-esponent m'għandu jħallas l-ebda kumpens u lanqas ibgħati spejjeż partikolarment fid-dawl tal-fatt li r-rikorrenti ressqu din l-azzjoni b'mod intempestiv qabel ma eżawrew ir-rimedji kollha disponsibbli lilhom;*
>
> *6. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skont il-Liġi.*

Rat id-digriet tal-ħatra tal-perit ġudizzjarju biex jistabilixxi valur lokatizju tal-fond in kwistjoni bejn l-1987 u l-2021[1].

Semgħet il-provi tal-partijiet.

Rat l-atti proċesswali inkluż in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi u tal-konvenut l-Avukat tal-Istat.[2]

---

[1] Fol 46

[2] Fol 122 u 138 rispettivament. Il-konvenut Abdilla ma preżentax nota minkejja li kellhu l-opportunita jagħmel hekk.

Ikkunsidrat

IL-PROVI

Illi din il-kawża tittratta l-kera tal-fond numru 176 (ġia 47), Triq il-Kapuċċini, Kalkara li tiegħu l-atturi huma propjetarji.

Illi dan il-fond kien originarjament akkwistat mill-attur, meta kien miżżewweġ, flimkien ma ħutu Frank, Gemma u May permezz ta' kuntratt datat 29 ta' Lulju 1967 apparentement f'sehemijiet ugwali bejniethom[3]. May Pace mietet fl-20 ta' Ottubru 1982 u skond it-testment tagħha datat 6 ta' Diċembru 1974 hija nnominat lill oħtha Gemma Pace bħala eredi universali tagħha. B'hekk ġie li mid-20 ta' Ottubru 1982 Gemma Pace saret sid ta' nofs indiviż tal-fond fil-waqt li ħutha Frank u Lawrence (flimkien ma' martu) kellhom kwart indiviż kull wieħed.

Illi mbagħad it-tlett aħwa Pace: l-attur Lawrence, Frank u Gemma dehru fuq att ta' diviżjoni datat 29 ta' Mejju 1992 biex jaqsmu l-propjeta miżmuma in komun bejniethom u l-fond fuq imsemmi ġie assenjat lill-attur.[4] Permezz ta' kuntratt datat 26 ta' Lulju 2023[5] l-attur, flimkien ma martu, biegħ u trasferixxa dan il-fond iżda żamm id-drittijiet litiġjużi kif ukoll id-dritt li jiperċepixxi hu kwalunkwe kumpens tal-volta likwidat permezz tal-proċeduri odjerni.

Illi skont ċertifikat maħruġ mill-Agenzija Identita il-fond de quo mhux dekonrollat[6]; aktar minn hekk jidher li l-fond qatt ma ġie rekwiżizzjonat[7].

Illi dan il-fond 176, Triq il-Kapuccini, Kalkara huwa mikri lill-konvenut Emanuel Abdilla, u ilu hekk mikri għal snin twal żgur qabel l-1982 meta saret id-diviżjoni bejn l-aħwa Pace fuq imsemmija; skond dak il-kuntratt il-kera kienet sittax il-Lira Maltija (Lm16) ekwivalenti għal €37.27. Jirriżulta li l-kera żdiedet għal €185 fis-sena b'effett mill-2010, għal €197.58 fis-sena f'effett mill-2014[8]. Il-kera mbagħad baqgħet tiżdied kul tlett snin sa kemm fl-2024 il-kera kienet €217.64[9].

Illi fis-16 ta' Ġunju 2022 l-attur preżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u b'sentenza mgħotija fil-proċeduri li segwew, il-kera tal-fond ġiet stabbilita

[3] Kemm fir-rikors promotur kif ukoll fl-affidavit tal-attur jingħad li l-huwa wiret il-fond in eżami mingħand il-ġenituri tiegħu jew min minnhom (hu jgħid biss li wiret skond testment datat 2 ta' Settembru 1964; in atti hemm esebit testment datat 2 ta' Settembru 1964 u huwa magħmul mill-ġenituri tal-attur: Giuseppe u Erminia Pace)
[4] Dan kollu jirriżulta mill-kuntratt ta' diviżjoni tad-29 ta' Mejju 1992 (Dok B fol 10)
[5] Dok LP-03 fol 73
[6] Dok C fol 27.
[7] Ref Dok LP-02 fol 61.
[8] Ref riċevuti tal-kera fol 78.
[9] Ref rendikont tal-kera mħallsa mill-2015 sal-2024, Dok K-01 fol 110.

l-ammont ta' €6,700.[10] Fil-kors ta' dawk il-proċeduri l-valur f' Jannar 2022 tal-fond fuq s-suq ħieles ġie stmat fl-ammont ta' €335,000.

Illi fir-rapport tiegħu[11] l-perit ġudizzjarju ddeskriva l-fond in eżami bħala residenza mqassma fuq żewġ sulari bl-arja sovraposta. Huwa jgħid li l-kwalita tal-finituri titqies medjokri għaż-żminijiet ta' llum. Is-soqfa fl-ewwel sular għandhom uħud mix-xorok maqsumin u maħkumin minn sinjali qawwija ta' umdita. Wara li kkunsidra l-fatturi kollha relatati mal-fond, inkluż il-valur fis-suq ta' propjetajiet simili u/jew fl-istess żona, l-istat tal-fond kif inhu fil-preżent kif ukoll il-potenzjal ta' żvilupp kif dettat mill-pjanijiet, policies u linji gwida tal-ippjanar, sta bilixxa l-valur fuq is-suq ħieles tal-fond f'Jannar 2023 fl-ammont ta' €335,000. Huwa stabilixxa il-valur lokatizzju fuq is-suq ħieles tul is-snin; fis-sena 2021 dan kien stmat €9,043[12]. Mistoqsi in eskussjoni l-espert ġudizjarju spjega li huwa ikkalkola l-valur lokatizzju fuq persentaġġ ta' tlieta fil-mija (3%) tal-valur tal-fond. Huwa spjeġa ukoll li għalkemm huwa ħa in konsiderazzjoni l-potenzjal ta' żvilupp meta stabilixxa il-valur tal-fond, dan il-potenzjal, fil-każ tal-fond in eżami, huwa limitat ħafna minħabba r-raġunijiet imsemmija fir-risposta[13] u għalhekk ma tantx għandu impatt fuq il-valur.

KUNSIDERAZZJONIJIET

Ikkunsidrat

Illi permezz tal-proċeduri odjerni l-atturi jilmentaw li tul dawn is-snin kollha, sa ma daħlu fis-seħħ l-emendi tal-2021 fil-Kap 69, huma ma setgħux jieħdu l-fond lura u lanqas setgħu jgħollu l-kera, u dan minħabba l-provedimenti tal-Kap 69. Huma jallegaw ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol u jew tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni, u dan minħabba l-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 fir-rigward tal-fond proprjeta` tagħhom. Huma qed jitolbu ukoll ir-rimedji opportuni inkluż likwidazzjoni u kundanna għall-ħlas ta' kumpens adegwat.

Interess Ġuridiku

Illi permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-konvenut l-Avukat tal-Istat jgħid li l-atturi gaħnhom jippruvaw l-interess ġuridiku tagħhom.

[10] Ref sentenza mgħotija mill-imsemmi Bord fil-kawża fl-ismijiet *Lawrence Pace vs Emanuel Abdilla* (rikors numru 542/22NB).
[11] Fol 91.
[12] Ref workings fol 103.
[13] Fol 120

Illi fil-fehma tal-Qorti m'għandu jkun hemm l-ebda dubbju dwar l-interess ġuridiku tal-atturi f'dawn il-proċeduri. Mir-riassunt tal-provi jirriżulta ampjament li l-atturi kienu propjetarji tal-fond in eżami sal-2023 u li meta trasferew il-propjeta żammew id-drittijiet litiġjużi. Aktar minn hekk sal-2023 kienu jgawdu wkoll mid-dritt li jitolbu u jirċievu l-kera dovuta mill-inkwilini.

Illi għalhekk l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut l-Avukat tal-Istat qed tiġi miċħuda.

Leġittimu kuntradittur

Ikkunsidrat

Illi l-konvenut Abdilla ressaq eċċezzjoni li huwa mhux leġittimu kuntradittur f'din il-kawża peress li huwa mhux l-awtur tal-liġijiet li dwarhom qed jilmentaw l-atturi u li ma jistgħax jagħti r-rimedji li qed jitlobu l-atturi.

Illi huwa minnu li din hija kawża ta' natura kostituzzjonali u konvenzjonali u li għaliha neċessarjament iwieġeb l-Istat, kif rappreżentat mill-Avukat tal-Istat. Il-konvenut Abdilla huwa l-kerrejja tal-fond, mexa mal-liġi u gawda mill-protezzjoni li tathu. Huwa ma jistgħax iwieġeb għal lanjanzi ta' natura konvenzjonali għaliex m'għandhux poter li jibdel il-liġi.

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

> *Din l-eċċezzjoni titqajjem ta' sikwit f'kawża kostituzzjonali. B'danakollu, hija xorta waħda hija leġittimu kontradittur. Dan peress illi llum il-ġurnata l-leġittimu kontradittur f'kawża "kostituzzjonali" mhux ristrett għal dak li allegatament ikun ikkommetta ksur ta' jedd fundamentali tal-bniedem. Jingħarfu kategoriji differenti ta' persuni li jistgħu jitqiesu bħala leġittimi kuntradditturi f'azzjonijiet kostituzzjonali, prinċipalment:*
>
> *(a) dawk li jridu jwieġbu direttament jew indirettament għall-għemil li jikser id-dritt fundamentali ta' persuna.*
> *(b) dawk li jridu jagħmlu tajjeb (billi jipprovdu r-rimedju xieraq) għan-nuqqasijiet jew l-għemejjel li bihom ħaddieħor jikser xi jedd fundamentali ta' xi ħadd.*
> *(ċ) dawk il-partijiet kollha li jkunu f'kawża meta kwistjoni ta' xejra kostituzzjonali jew konvenzjonali tqum waqt is-smigħ ta' xi kawża f'qorti.*

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

(d) ma' dawn, u dejjem jekk ikollhom interess fil-kawża, fi żmien iktar riċenti, bdew jiddaħħlu persuni oħrajn bil-għan li jagħmlu sħiħ il-ġudizzju u jagħmluh rappreżentattiv ta' kull interess involut fil-kwistjoni.

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

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

Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mal-inkwilina li, ladarba hi aġixxiet skont il-liġi, allura m'għandhiex legalment tirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi jew teħel spejjeż tal-kawża, u li huwa l-Istat li huwa finalment responsabbli; mill-banda l-oħra, dawn il-proċeduri bilfors jaffettwaw lill-intimata billi hi parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tagħha f'dawn il-proċeduri hija meħtieġa għall-finijiet tal-integrita` tal-ġudizzju. L-inkwilina tal-fond in kwistjoni għandha interess ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jolqotha direttament. Għal din ir-raġuni l-intimata għandha tkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk hija leġittima kuntradittriċi. [16]

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

Illi kien il-ftehim tal-kirja li ta lok għar-relazzjoni kuntrattwali bejn l-atturi jew l-aventi causa tagħhom u l-konvenut Abdilla, u l-konvenut huwa responsabbli li jwettaq l-obbligi tal-ftehim tal-kirja minn fejn toħroġ il-lanjanza kostituzzjonali in kwistjoni. Għalhekk, minkejja l-fatt li l-ilmenti huma ta' natura kostituzzjonali

---

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

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

u minkejja l-fatt li l-konvenut Abdilla m'għandhux x'jaqsmu mal-proċess leġislattiv, huwa xorta leġittimu kuntradittur, anke biex bil-preżenza tiegħu fil-kawża, l-ġudizzju jkun sħiħ u integru.

Illi in vista tas-suespost din l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-konvenut Abdilla qed tiġi miċħuda.

Rimedju ordinarju

Ikkunsidrat

Illi permezz tat-tieni eċċezzjoni tal-konvenut Abdilla u tat-tielet eċċezzjoni tal-konvenut l-Avukat tal-Istat, qed jintqal li l-atturi m'eżawrewx ir-rimedju ordinarju mogħti lilhom mill-liġi u dan bi ksur tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 4(2) tal-Kap 319. Dan peress illi l-atturi bdew il-proċeduri odjerni qabel ma ġew definittivament konklużi l-proċeduri minnhom tentati quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u ma stennewx l-eżitu tagħhom.

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

> *Ingħad hekk fil-każ* ***John Grech et vs Onor. Prim Ministru et*** *deċiża fid-29 t'April 2013 u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 –*
>
> *"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet* ***"Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine****" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi: "Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:*

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

a. Meta hu ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;
b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni;
c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;
d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;
e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;
f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."

*Illi l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet "**Philip Spiteri vs Sammy Meilaq**" (deċiża fit- 8 ta' Marzu 1995) qalet ukoll li:*

"Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx rimedju ħlief Kostituzzjonali – allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni". F'din is-sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma 'komplessa' jiżdied il-kliem 'jew inkella mħallta'. ……

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

"L-eżistenza ta' rimedju ieħor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti lir-rikorrenti suċċess garanti. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi. Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-

ilment tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-mezzi, qabel ma jirrikorri għar-rimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-mezzi jew wara li jidher li dawk il-mezzi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali."

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

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

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

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

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

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

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

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern ir-rikorrenti kellhomx a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnhom. Madankollu jispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li - fil-parametri tad-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni - tagħżel HI jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli. Kif ingħad fil-każ ***George Debono et vs Kustodju tal-Proprjeta' tal-Għadu et*** *deċiż fil-25 ta' Mejju 2016: "....d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;"* [18]

Illi fid-dawl ta' dan it-tagħlim, il-Qorti se tara jekk fil-każ odjern fil-fatt hemmx rimedju ordinarju għal-lanjanzi tal-atturi. Kif intqal fl-eċċezzjoni minnhom sollevata l-konvenuti qed jirreferu għall-fatt li l-atturi ma stennewx l-eżitu tal-proċeduri li kien hemm pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

Illi għandu jingħad li r-rimedju li rrikorrew għalih l-atturi quddiem il-Bord kien disponibbli għalihom b'effett mill-2021 u mhux qabel, u ma jistax iwieġeb għal lanjanzi ta' ksur tad-dritt ta' proprjeta' dwar is-snin ta' qabel l-2021. Dawn il-proċeduri quddiem il-Bord qatt mhuma se jwieġbu jew jagħtu rimedju għas-snin kollha li fihom l-atturi kienu obbligati jirċievu kera baxxa u jagħrfu lill-istess kerrejja mingħajr possibilta li jieħdu lura l-pussess tal-fond.

Illi l-Qorti trid tikkunsidra wkoll li l-allegazzjoni tal-atturi fil-proċeduri odjerni hi ta' ksur ta' drittijiet tal-bniedem. L-atturi jistgħu biss jieħdu rimedju għal din it-tip t'allegazzjoni minn din il-Qortia, u mhux mill-Bord li Jirregola l-Kera li m'għandux kompetenza fuq din il-materja.

Illi għalhekk il-Qorti tiċħad din l-eċċezzjoni mqajjma miż-żewġ konvenuti.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Ikkunsidrat

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

Illi l-atturi jallegaw ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni fl-applikazzjoni tal-Kap 69.

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

> *15. Il-Qorti tosserva:-*
>
> *i. L-Art. 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` li kull xorta li tkun" ma jista' jittieħed jekk mhux inter alia bi ħlas ta' kumpens xieraq. Id-dritt ta' sid li jkollu l-pussess materjali u mhux biss pussess legali huwa interess fuq proprjeta`. B'hekk hu imħares taħt l-art. 37 minkejja li ssid ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjeta`.*
>
> *ii. Il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 li pero` ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 47(9).*
>
> *iii. L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li, "Ebda ħaġa flartikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu).....". It-tiġdid tal-kirja seħħ bissaħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, ċioe` LOrdinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini li daħlet fisseħħ bl-Ordinanza XXI tal-1931. Għalhekk hu mħares millArtikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għaldaqstant mhuwiex milqut minn Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*
>
> *iv. Għalkemm hu minnu li l-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, pero` ma kellhomx l-effetti li jissemmew fil-paragrafi (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni.*

---

[19] Deċiża 23 ta' Novembru 2020.

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

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

L-artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni

Ikkunsidrat

Illi l-atturi qed jallegaw ksur tad-dritt tal-proprjeta` tagħhom kif protett bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. B'mod speċifiku l-atturi jgħidu li l-Kap 69 ġegħelhom jirrikonoxxu lill-konvenut bħala inkwilin, 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 jilmentaw li dan hu kontroll qawwi tal-użu tal-proprjeta' mill-istat. Huma jgħidu li dan il-kontroll tant hu eċċessiv li jmur lil hinn mill-interess ġenerali li l-istat hu obbligat iħares.

Illi huma tlieta l-elementi li jridu jittieħdu in konsiderazzjoni biex jiġi determinat jekk kienx hemm ksur tad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta` u jekk il-kontroll da parti tal-Istat fuq l-użu tal-proprjeta' skont it-tieni paragrafu tal-artikolu 1 kienx eċċessiv[20]. Dawn huma il-legalita' tal-azzjoni, l-interess pubbliku fl-azzjoni u l-proporzjonalita`.

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

Illi ma jidhirx li l-atturi qed jattakkaw il-legalita' tal-azzjoni, peress li l-aġir tal-Istat hu ben regolat b'liġi. Lanqas jidhru li qed jilmentaw li m'hemmx interess pubbliku x'jitħares, peress li l-fond hu residenza ta' individwu u l-familja tiegħu. Iżda l-atturi qed jattakkaw in-nuqqas ta' proporzjonalita` bejn id-dritt ta' proprjeta` tas-sidien u l-protezzjoni tal-kerrej. F'dan ir-rigward l-atturi igħidu li din il-proporzjonalita` ntilfet fil-liġi kif kienet, peress li l-interessi tas-sid twarrbu u l-miżien miel għal kollox favur il-kerrej. Il-konsegwenza ta' dan kienet li l-kera pagabbli kienet baxxa wisq biex tagħmel sens ekonomiku għas-sidien.

Illi f'dan ir-rigward għandu jingħad li l-Kap 69 sa minn meta kien promulgat kien maħsub biex jipproteġi lill-inkwilini fi żmien meta l-qagħda ekonomika ta' ħafna kienet tirrikjedi li jkun hemm kontroll fuq l-ammont tal-kera pagabbli. Kien meħtieġ ukoll li l-kera tiġġedded awtomatikament favur l-istess inkwilini u dawk li jirtuhom. L-għan soċjali tal-liġi kien qawwi u kien jiġġustifika l-intervent tal-Istat fuq it-tgawdija tal-proprjeta` mis-sid. Fil-fatt il-proviso tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol jagħraf din il-prerogattiva tal-Istat li jieħu dawk il-miżuri li jkun hemm bżonn meta jkun meħtieġ li jipproteġi xi faxxa jew oħra tas-soċjeta'.

Illi pero' maż-żmien il-bżonnijiet soċjali li qabel iġġustifikaw l-intervent tal-Istat b'dan il-mod sostanzjali naqsu, peress li l-pajjiż sar aktar affluwenti. Għalkemm ħadd ma jista' jiċħad li għad hawn persuni li għandhom bżonn għajnuna, din tista' u għandha tingħata b'modi differenti. Minkejja dawn l-iżviluppi l-liġi ma mxietx maż-żmien, b'mod li s-sid dan l-aħħar snin baqa' jerfa' l-istess piż għax l-ammont ta' kera baqa' baxx meta mqabbel mal-prezz tal-proprjeta` u l-valur lokatizzju fis-suq ħieles. Is-sid baqa' marbut ukoll li jirrikonoxxi l-istess inkwilin jew is-suċċessuri tiegħu u ma kienx liberu li jieħu l-proprjeta` lura. Hu bir-raġun li s-sidien jilmentaw u jgħidu li l-għajnuna li hi soċjalment meħtieġa llum lill-inkwilini, qed jagħtuha huma, ċittadini privati oħra, minflok il-Gvern. Kien biss fl-2009, li bdew jinbidlu l-affarijiet, b'mod li l-kera setgħet togħla, għalkemm b'mod kontrollat; fl-istess perjodu ingħatat il-possibilita` lis-sid li jieħu l-fond lura, għalkemm wara t-trapass ta' ċertu numru ta' snin.

Illi fil-każ in eżami kemm il-konvenut 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.

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,* ***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*

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

> *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-sidien lanqas ma kellhom il-possibilta' reali li xi darba l-fond jerġa' lura għandhom. 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]

---

[22] Application no. 46931/12, deċiża fit-30 t'Awwissu 2016.
[23] Dan ir-raġunament kien ikkonfermat anke riċentement - ara **Zammit and Busuttil vs Malta** App no 55102/20 u **Vassallo vs Malta** App no 52795/20 deċiżi mill-QEDB fit-12 ta' Settembru 2023.

Illi anke f'dawk il-każijiet fejn kerrej verament ma jkollux mezzi tiegħu u jkollu bżonn l-intervent tal-Istat minħabba li l-kera skond is-suq ħieles tkun għolja, dan xorta ma jiġġustifikax liġi li żżomm il-kera baxxa ħafna. Lanqas ma jiġġustifika liġi li tagħmilha obbligatorja li l-kirja tintiret, jew li tibqa' tiġġedded indefinittivament b'inċertezza kbira jekk is-sid jirnexxilux xi darba jeħodha lura. L-Istat għandu diversi mezzi oħra kif jista' jgħin lill-kerrejja li jkollhom bżonn l-għajnuna mingħajr ma jimponi l-piż kollu fuq sid il-proprjeta`. Id-dritt fundamentali ta' protezzjoni tat-tgawdija tal-proprjeta' ma jipprovdix li jrid isir profitt bil-kera mħallsa, imma jipprovdi li għandu jkun hemm proporzjonalita` bejn id-drittijiet u l-piżijiet imposti fuq il-partijiet.

Illi anke meta kienu introdotti emendi permezz tal-Att X tal-2009 għall-Kodiċi Ċivili, xorta waħda ż-żieda fil-kera tar-residenzi 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.

Illi imbagħad bl-emendi tal-Att XXIV tal-2021, li introduċew artiklu 4A u artikli oħra tal-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. Kien mid-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi li l-atturi setgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jagħmel it-test tal-mezzi fuq il-kerrejja, 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 mill-provi rriżulta li l-kera li l-konvenut Abdilla ħallas fl-2021 kienet ta' mitejn u disgħa euro u tlieta u sittin centeżmu (€209.63) fis-sena. Il-perit ġudizzjarju stabbilixxa l-kera fis-suq ħieles għall-istess sena fl-ammont ta' disgħat elf u tlieta u erbgħin euro (€9,043). Huwa ċar li hemm diskrepanza kbira ħafna bejn dak li kien qed iħallas il-konvenut u dak li setgħu jipperċepixxu l-atturi. Tenut kont tal-iżbilanċ qawwi bejn id-drittijiet tas-sidien atturi u dawk tal-kerrej, il-Qorti ssib li kien hemm ksur tal-artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

Kumpens

Ikkunsidrat

Illi ladarba l-atturi sofrew ksur tad-dritt fundamentali tagħhom, huma għandhom jirċievu kumpens. Din il-kirja ilha għaddejja almeu sa mis-snin sittin, pero' proċedura bħal din li tagħmilha possibbli li persuna tirċievi kumpens għall-ksur

ta' dritt fundamentali saret possibbli f'Malta fis-sena 1987 meta daħal fis-seħħ il-Kap 319 tal-Liġijiet, u permezz tiegħu l-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem saret applikabbli f'Malta.

Illi mbagħad il-Qrati tagħna diġa' stabbilew li l-emendi tal-2021 fil-Kap 69 laħqu bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u d-drittijiet tal-inkwilin. Dan għaliex is-sid jista' jipproċedi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex dan jistabilixxi kera skont is-suq, għalkemm limitat sa 2% tal-valur. Barra minn hekk, il-possibilta' li s-sid jieħu lura l-proprjeta' saret reali għax jekk il-kerrej ma jkollux bżonn iktar protezzjoni, skont it-test tal-mezzi, allura l-fond jista' jerġa' lura għand is-sid. Għalhekk il-kumpens se jingħata bejn l-1987 u l-2021.[24]

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

- Mill-1987 sal-1992, (sitt snin) l-atturi kellhom kwart indiviż tal-fond.
- Mill-1993 sal-2021, (tmintax-il sena) l-atturi kienu sidien tal-fond sħiħ.

Illi l-kriterji kif għandu jsir il-kalkolu ta' danni pekunjarji fil-kuntest partikolari tal-liġi tal-kera Maltija ġew stabbiliti mill-Qorti Ewropea fis-sentenza fl-ismijiet **Cauchi v Malta**[25]:

> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also **Ghigo v. Malta** (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, **Anthony Aquilina v. Malta,** no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, **Marshall and Others**, cited above, § 95, and the case-law cited therein).*

---

[24] Għandu jiġi rilevat li l-atturi dan jaċċettawh tant li huma tlabu l-ħatra tal-espert bl-għan li jistabilixxi l-valur lokatizzju sas-sena 2021.
[25] Application number. 14013/19, deċiża fil-25 ta' Marzu 2021.

> *104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.*

Illi skont linja twila ta' ġurisprudenza, pero' dejjem skont xi jkun il-każ, mill-ammont ta' kera li suppost irċieva s-sid tul is-snin tal-kirja, kalkulata bir-rata tas-suq ħieles, għandu jitnaqqas 30% peress li l-Kap 69 ċertament kellu u għad għandu l-għan leġittimu tal-protezzjoni soċjali. Barra minn hekk, hu stabbilit li għandu jitnaqqas ukoll ta' lanqas 20% oħra biex jagħmel tajjeb għal dawk il-perjodi fejn il-fond, kieku nkera fis-suq ħieles, ma kienx ikun mikri. Naturalment minbarra dan it-tnaqqis għandu jitnaqqas ukoll l-ammont ta' kera li fil-fatt tħallset. Dan il-metodu ta' kalkolu ta' danni pekunjarji reġa' kien konfermat anke riċentement mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Tabone et vs Avukat tal-Istat et.**[26]

Illi għaldaqstant bl-applikazzjoni tal-kriterji kif stabbiliti mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem kif ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali, il-konteġġ tad-danni pekunjarji fil-każ in eżami huwa kif ġej:

SENA	**KERA STMATA**	**KERA MĦALLSA**
1987	€855	€37
1988	€977	€37
1989	€1153	€37
1990	€1247	€37
1991	€1381	€37
1992	€1405	€37
1993	€1656	€37
1994	€1984	€37
1995	€2125	€37
1996	€2312	€37
1997	€2511	€37
1998	€2634	€37
1999	€1722	€37
2000	€2986	€37
2001	€3114	€37
2002	€3383	€37
2003	€3834	€37
2004	€4612	€37

[26] Deċiża fl-10 ta' Ġunju 2024.

2005	€5069	€37
2006	€5244	€37
2007	€5303	€37
2008	€5163	€37
2009	€4899	€37
2010	€4958	€197
2011	€5022	€197
2012	€5045	€197
2013	€5151	€203
2014	€5508	€203
2015	€5853	€203
2016	€6515	€209
2017	€7281	€209
2018	€8335	€209
2019	€8897	€217
2020	€8815	€217
2021	€9043	€217
Total	**€146,975**	**€3,329**

Kera stmata għal perjodu in eżami	€146,975
Tnaqqis ta' 30%	€ 44,092
Bilanċ	€102,883
Tnaqqis ta' 20%	€ 20,576
Bilanċ	€ 82,307
Tnaqqis ta' kera mħallsa	€ 3,329
	€ 78,978

Illi kif intqal kien hemm perjodu meta l-atturi ma kienux l-uniċi sidien ta' din l-propjeta; għal perjodu ta' sitt snin mill-1987 sal-1992 l-atturi kellhom biss kwart indiviż. Tul dan il-perjodu d-dritt li jirċievu l-kera kien jappartjeni lill-atturi flimkien mas-sidien l-oħra b'mod li l-atturi kellhom dritt għall-kwart tal-kera mħallsa. Għalhekk għal dawn il-pejodu l-atturi għandhom dritt għall-kwart tal-kumpens.

Illi għalhekk il-kumpens finalment dovut lill-atturi huwa kalkolat kif ġej:

Kumpens għal kull sena	(€78,987 ÷ 34)	€2,323
Kwart tal-kumpens għal sitt snin		€ 3,485[27]
Kumpens sħiħ għal tminja u għoxrin sena		€65,044[28]

[27] €2,323 ÷ 4 x 6
[28] €2,323 x 28

Total **€68,529**

Illi għalhekk il-kumpens pekunjarju dovut għal dan il-ksur hu ta' tmienja u sittin elf, ħames mija disa' u għoxrin euro (€68,529).

Illi għal kull bon fini ssir referenza għall-argument mressaq mill-konvenut l-Avukat tal-Istat fil-ħames eċċezzjoni tiegħu, u ċioe li l-attur kien jaf li l-propjeta in eżami kienet soġġetta għal kera baxxa u seta' ma jaċċettahiex bħala parti minn sehemnu fid-diviżjoni.

Illi dwar dan il-Qorti tagħmel referenza għall-dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Avukat Carlos Bugeja noe vs Amalia Pace et**[29] 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 terminate the agreement). It follows that they could not be said to have waived any right in that respect.*

[29] Deċiża fil-31 ta' Mejju 2023.

»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 il-fatti tal-każ in eżami huma xi ftit differenti u dak li qed jilmenta dwaru l-Avukat tal-Istat huwa l-fatt li fid-diviżjoni l-atturi aċċetaw bħal parti minn sehemhom l-intier ta' dan l-fond, il-Qorti hija tal-fehma li r-raġunar tal-qorti f'din is-sentenza appena ċitata japplika għall-każ in eżami. Dan għaliex l-atturi kienu diġa sidien ta' dik il-propjeta, għalkemm in parti. Qari tal-kuntratt ta' divizjoni jindikaw li l-ispartizzjoni tal-propjeta saret b'mod li kull wieħed mis-sidien ħa ċnus, propjeta mikrija u propjeta li ma kinitx mikrija. Fi kwalunkw każ anke fl-1992 l-atturi ma setgħux jipprevedu kemm ha jkompli jikber id-distakk bejn kera kontrollata u dik fuq is-suq ħieles.

Ikkunsidrat

Illi rigward il-kumpens non pekunjarju hu stabbilit fil-ġurisprudenza li dan jingħata biex jagħmel tajjeb għall-inkwiet u inġustizzja li jikkawża ksur tad-dritt fundamentali.

Illi fil-kawża **Josephine Mifsud Saydon vs l-Avukat tal-Istat** [30] il-Qorti Kostituzzjonali qalet:

L-għan [tad-danni morali] huwa li jikkumpensa lis-sid għat-tbatija morali li jkun sofra matul iż-żmien relevanti. F'dan ir-rigward il-passivita' tas-sid issir għalhekk relevanti. L-ewwel nett għaliex il-passivita' tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal. Inoltre l-individwu għandu obbligu legali li kemm jista' jkun inaqqas id-dannu soffert minnu, ħaġa li s-sid ċertament m'għamilx.

Illi għalkemm kellhom dritt jagħmlu l-azzjoni odjerna sa mill-1987 l-atturi bdew dawn il-proċeduri fl-2023. Għalhekk fit-termini tal-ġurisprudenza hawn ċitata jista' jingħad li *t-tbatija morali tal-attur kienet limitata*. F'dawn iċ-ċirkostanzi u in linja ma' ammonti likwidati f'kawżi simili l-Qorti hija tal-fehma li kumpens non pekunjarju ta' **erbat elef euro (€4,000)** huwa adegwat.

[30] Deċiża fit-30 ta' Marzu 2022.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt li tiċħad l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti Abdilla u t-tielet u l-ħames eċċezzjonijiet tal-konvenut l-Avukat tal-Istat,

1. **Tilqa' l-ewwel u t-tieni talba limitatament** u ssib ksur tad-drittijiet tal-atturi fit-tgawdija tal-fond proprjeta' tagħhom f'numru 176, ġia 47, Triq il-Kapuċċini, Kalkara kif protetti bl-artiklu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u dan bl-applikazzjoni tal-Kap 69 kif kien qabel l-emendi tal-2021 fuq il-kirja ta' dan il-fond, u tiċħadhom fil-bqija.
2. **Tilqa' it-tielet talba** u ssib li għandu jitħallas kumpens lill-atturi għal dan il-ksur, liema kumpens għandu jitħallas mill-Avukat tal-Istat lill-atturi.
3. **Tilqa' r-raba' u l-ħames talba** u **tillikwida** dan il-kumpens fis-somma ta' tmienja u sittin elf, ħames mija u disa' u għoxrin euro **(€68,529)** bħala danni pekunjarji, u **erbgħat elef euro (€4,000)** bħala danni non pekunjarji u **tikkundanna** lill-Avukat tal-Istat iħallas dawn l-ammonti lill-atturi bl-imgħax mid-data tas-sentenza sal-ħlas effettiv u bl-ispejjeż kollha kontra l-Avukat tal-Istat, inkluż l-ispejjeż tal-konvenut Abdilla.

DR. DOREEN CLARKE
IMHALLEF

MARVIC PSAILA
DEPUTAT REGISTRATUR