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

Rikors Kostituzzjonali Numru 629/2022DC

Emanuel Mizzi (K.I. Numru 637655M)

vs

L- Avukat tal-Istat

Illum, 11 ta' Marzu, 2025

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-attur ippreżentat fit-28 ta' Novembru, 2022 permezz ta' liema ppremetta:-

1. *Illi l-esponent huwa l-proprjetarju tal-fond numru 55, Triq Dun Marcell Mallia, Ħal Għaxaq, ġieli erronjament indikata bin-numru 53, liema proprjeta' ddevolviet fuqu mis-suċċessjoni tal-ġenturi tiegħu Salvatore Mizzi u Caterina nee' Ellul li ġew neqsin fil-12 ta' Mejju 1997 u t-18 ta' Frar 2019 rispettivament, u l-wirt tagħhom ġie sussegwentement diviż bejn l-aħwa permezz ta' att ta' diviżjoni datat is-7 ta' Mejju 2020 (atti tan-Nutar Dottor Ritienne Bugeja Fenech);*

2. *Illi dan il-fond appena msemmi kien ġie mikri lill-Katy Abela u/jew il-predeċessuri tagħha għal tal-inqas ħamsin (50) sena ilu, u ċioè ferm qabel l-1 ta' Ġunju 1995, u għalhekk il-kera hija waħda antika u li tibbenefika mill-protezzjoni li tagħti l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta), jiġifieri r-rilokazzjoni perpetwa tal-fond lill-inkwilin u l-eredi tiegħu (art. 3, Kap. 69) jew tagħha u l-impossibilità ta' tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kera ħlief f'każijiet estremi (art. 4, Kap. 69), inkluż r-rata tal-kera;*

3. *Illi l-kera ffissata fiż-żmien tal-konċessjoni kienet tammonta għal circa ħamsa u tmenin Liri Maltin (Lm 85), pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, ekwivalenti għal mija u tmienja u disgħin Ewro (€198) fis-sena, liema kera baqgħet l-istess tul iż-żmien minkejja l-emendi li daħlu fis-seħħ bis-saħħa tal-Att X tal-2010 li emenda l-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta);*

4. *Illi sussegwentement ġie introdott l-Att XXIV tal-2021 u li permezz tiegħu sid il-kera ingħata l-jedd li jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera għal żieda fil-kera li ma teċċedix it-2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ, kemm-il darba l-inkwilina tissodisfa t-test tal-mezzi;*

5. *Illi r-rikorrenti ipprevalixxa ruħu minn dan id-dispost tal-liġi b'rikors appożitu quddiem il-Bord u permezz ta' sentenza mogħtija nhar it-30 ta' Settembru 2022 il-kera ġiet awmentata erbata elef u seba' mitt Ewro (€4,700) fis-sena, pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem u dan stante li l-fond ġie valutat fis-somma ta' mitejn ħamsa u tletin elf Ewro (€235,000) fis-suq miftuh;*

6. *Illi madankollu, iżda assolutament mingħajr ebda' preġudizzju għal kwalsijasi jeddijiet ulterjuri li jista' jkollu l-esponent konness mal-fatt illi l-kera l-ġdida stabbilita mill-Bord tibqa' waħda relattivament baxxa u li l-artikolu 4A introdott fil-Kap. 69 xorta waħda ma joffrix rimedju ġust u xieraq[1] liema jeddijiet qed jibqgħu riżervati u mhux rinunzjati, m'hemmx l-iċken dubju illi l-canone (kera) perċepita mill-esponenti u l-predeċessuri tiegħu għal dawk is-snin kollha, u ċioe' mit-30 ta' Settembru 1972 sat-30 ta' Settembru 2022 bit-tħaddim tal-liġijiet hawn fuq imsemmijja kien wieħed sproporzjonalment baxx billi qiegħed piż sproprzjonat (excessive individual buren) fuq l-esponenti.*

7. *Illi għalhekk għal dak il-perjodu appena indikat l-esponent ċertament sofra leżjoni tad-dritt fondamentali tagħha għat-tgawdija paċifika tal-posseddimenti tiegħu kif sanċit bis-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja għad-Drittijiet tal-Bniedem u għalhekk huwa intitolat għal kumpens xieraq għal dak il-ksur konformament għal prinċipju tar-restitutio in integrum, oltre kumpens morali.*

U wara li hekk ippremetta, l-attur talab lil din il-Qorti:-

[1] Ara fost oħrajn '**Cauchi vs. Malta**' (App. No. 14013/19) deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 u *'Bartolo Parnis and Others vs. Malta' (App. No. 49378/19 and 3 others) deċiża fis-07 ta' Ottubru 2021.*

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-perjodu indikat hawn fuq id-drittijiet fondamentali tal-esponenti sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja ġew leżi bit-tħaddim tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera (Kap. 69) u l-Att X tal-2010 (Kap. 16), fost oħrajn;*

2. *Konsegwentement tillikwida kumpens pekunjarju u non pekunjarju konformament għal prinċipju tar-restitutio in integrum għal din il-leżjoni, liema kumpens għandu jkopri l-perjodu li jibda' mit-30 ta' Settembru 1972 sat-30 ta' Settembru 2022;*

3. *Tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-esponenti l-kumpens hekk likwidat bl-imgħax legali ta' 8% dekoribbli mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.*

4. *Tagħti kull rimedju jew provvediment ieħor li jidrilha xieraq.*

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut.

Rat **ir-risposta tal-konvenut l-Avukat tal-Istat** ippreżentata fit-22 ta' Diċembru, 2022[2] permezz ta' liema eċċepixxa:-

1. *Illi preliminarjament, in vista tar-raba` (4) talba, din l-Onorabbli għandha taċċerta ruħha huwiex il-każ li tiġi kjamata in kawża l-inkwilina tal-proprjetà in kwistjoni sabiex il-ġudizzju jkun integru;*

2. *Illi preliminarjament, ir-rikorrent jeħtieġ li jġib prova ċara li l-proprjetà bl-indirizz 55, Triq Dun Marcell Mallia, Ħal-Għaxaq tappartjeni lilu;*

3. *Illi preliminarjament u bla ħsara għas-suespost, ir-rikorrent għandu jġib prova xierqa li turi kif il-proprjeta` in kwistjoni hija tassew soġġetta għall-kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, id-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

4. *Illi ukoll fuq bażi preliminari u bla ħsara għas-suespost, ir-rikorrent jeħtieġ li jipprova li huwa eżawrixxa r-rimedji ordinarji mogħtija lilu mill-liġi;*

5. *Illi bla ħsara għas-suespost, in kwantu fejn ir-rikorrent jilmenta dwar l-Att X tal-2010, l-esponent jeċepixxi li dak l-Att ma huwiex relevanti għal kawża in kwistjoni peress li huwa 'Att biex jipproteġi l-ambjent, biex jipprovdi għall-ippjanar u l-ġestjoni ta' żvilupp u għat-twaqqif ta' awtorità b'poteri għal dak il-għan u għall-*

[2] Fol 33

kwistjonijiet konnessi jew anċillari magħha.' F'każ li r-rikorrent ried ifisser l-'Att X tal-2009', l-esponent jeċepixxi li xorta waħda ma hemmx leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, u dan kif ser jiġi pruvat fil-mori tal-kawża;

6. *Illi bla ħsara għas-suespost, il-pretensjonijiet u t-talbiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom;*
7. *Illi bla ħsara għas-suespost, jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, id-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jista' qatt jinstab ksur għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-kirja li jista' jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħu kkuntrattaw ir-rikorrent jew l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrent u dan dejjem skond il-prinċipju fondamentali ta' pacta sunt servanda;*
8. *Illi bla ħsara għas-suespost, f'kull każ ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent għal dawk il-perjodi li l-istess rikorrent ma kellu l-ebda jedd fil-liġi li jirċievi l-frottijiet tal-istess proprjetà in mertu;*

9. *Illi bla ħsara għas-suespost, mill-lenti tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, l-esponent iwieġeb li skond il-proviso ta' dan l-artikolu Konvenzjonali, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali. Id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009 kif ukoll l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att XXIV tal-2021 u l-liġijiet viġenti għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mill-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali. Għalhekk id-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanċiti taħt l-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta) ma ġewx leżi bit-tħaddim tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 u lanqas bl-Att XXIV tal-2021;*

10. *Illi dejjem bla ħsara għal dak suċċċepit, f'kull każ, ir-rikorrent ma jistax jinvoka l-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali biex jilmenta dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987). Dan qed jingħad għaliex skond l-artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) Protokoll li jsir qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987) ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4 tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta.*

Għaldaqstant it-talba sabiex ir-rikorrent jitħallas kumpens mit-tletin (30) ta' Settembru tas-sena elf, disa' mija u tnejn u sebgħin (1972) ma tistax tintlaqa`.

11. *Illi bla ħsara għas-suespost, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrent ma jistax jilmenta li l-kirja ma setgħetx togħla b'mod proporzjonat. Dawn l-emendi jipprovdu rimedju ġust u xieraq, tant li skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien jistgħu jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors. Din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Filfatt, mir-rikors promotur jirriżulta li r-rikorrent diġa għamel użu minn dan ir-rimedju u permezz tas-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera datata t-30 ta' Settembru, 2022, il-kera ġiet awmentata għal erbat'elef u seba' mitt Ewro (€4,700) fis-sena.*

Illi b'żieda ma dan, dejjem skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal Liġijiet ta' Malta, sidien jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-fond u ma jġeddux il-kirja, jekk jipprovaw li l-inkwilina ma ħaqqiex li jkollha protezzjoni mill-Istat.

12. *Illi bla ħsara għal premess u b'referenza għal fejn qiegħda tiġi allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent ta' proprjeta kif sanċiti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-esponent jeċepixxi li fiċ-ċirkustanzi ta' dan il-każ din l-Onorabbli Qorti ma tista' qatt issib ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Kemm id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif ukoll dawk tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta daħlu fis-seħħ qabel it-tlieta (3) ta' Marzu tas-sena elf, disa' mija u tnejn u sittin (1962) u għaldaqstant kemm l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif ukoll il-Kodiċi Ċivili huma mħarsa bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni;*

13. *Illi bla ħsara għas-suespost, l-esponent jeċepixxi l-inapplikabbilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u dan peress illi dan japplika biss f'każijiet ta' teħid forzjuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzjuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern, it-tali żvestiment ma sarx u dan peress li r-rikorrent ma tilifx id-drittijiet tagħhom fuq il-fond soġġett għall-kirja in kwistjoni;*

14. *Illi bla ħsara għas-suespost, dato ma non concesso li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta japplika għal dan il-każ, xorta waħda ma hemmx ksur ta' dan l-artikolu;*

15. *Illi bla ħsara għas-suespost, stante li ma ġewx u ma humiex qegħdin jiġu leżi id-drittijiet fondamentali tar-rikorrent, jsegwi li t-talbiet kollha tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda;*

16. *Illi bla ħsara għas-suespost, f'każ li din l-Onorabbli kellha ssib ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u tiddeċiedi li tordna l-ħlas ta' kumpens pekunjarju u/jew non-pekunjarju, dan għandu jkun aġġustat sabiex jirrifletti s-sehem li r-rikorrent jipprova li kellu, kif ukoll li preżentement għandu fil-proprjetà u dan sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021;*

17. *Illi bla ħsara għas-suespost, l-esponent jeċċepixxi li f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib li hemm kirja u l-kirja hija protetta skond il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kwalunkwe protezzjoni li tgawdi minnha l-inkwilina taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma għandhiex tiġi preġudikata. Marbut ma' dan, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-fora addatata sabiex tordna l-iżgumbrament tal-inkwilina.*

18. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-liġi.*

Rat id-degriet tat-13 ta' Jannar 2023 mgħoti mill-Unur Tiegħu il-Prim Imħallef permezz ta' liema din il-kawża ġiet assenjata lil din il-Qorti kif presjeduta[3].

Rat id-digriet tal-ħatra tal-perit ġudizzjarju biex jistabilixxi valur lokatizju tal-fond in kwistjoni bejn l-1987 u l-2022 b'intervalli ta' ħames snin[4].

Rat il-provvediment mgħoti fil-15 ta' Ġunju 2023 permezz ta' liema ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut.

Semgħet il-provi tal-partijiet.

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

Ikkunsidrat

IL-PROVI

Illi din il-kawża tittratta l-kera tal-fond numru 55, Triq Dun Marcell Mallia, Hal Għaxaq.

Illi dan il-fond oriġinarjament kien tal-ġenituri tal-attur: Salvatore u Caterina Mizzi. Il-konjuġi Mizzi mietu fit-12 ta' Mejju 1997 u fit-18 ta' Frar 2020 rispettivament; il-wirt tagħhom huwa regolat permezz ta' testment unica carta datat 26 t' Ottubru 1988. Permezz ta' l-imsemmi testment huma nnominaw lil erba' uliedhom Antonio, Carmelo, Emanuel (l-attur), u Maria Concetta sive Connie Cauchi bħala eredi universali f'sehemijiet ugwali u ħallew lis-superstiti

[3] Fol 29
[4] Fol 48

fosthom l-użufrutt ġenerali[5]. Fis-7 ta' Mejju 2020 l-aħwa Mizzi resqu fuq att ta' diviżjoni[6] skont liema il-fond de quo ġie assenjat lill-attur.

Illi dan il-fond 55 Triq Dun Marcel Mallia, Ħal Għaxaq kien ingħata b'kera lill-konvenuta u lil żewġha Tony; il-kera oriġinarjmanet kienet Lm45 (ekwivalenti għal €105) u mbgħad żdiedet għal Lm85 (ekwivalenti għal €198)[7].

Illi fis-16 ta' Settembru 2021, ftit wara li saret id-diviżjoni u l-fond de quo ġie assenjat lilu fl-intier tiegħu, 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 l-ammont ta' €4,700.[8] Fil-kors ta' dawk il-proċeduri l-valur f' Jannar 2022 tal-fond fuq s-suq ħieles ġie stmat fl-ammont ta' €235,000.

Illi fir-rapport tiegħu[9] l-perit ġudizzjarju ddeskriva l-fond in eżami bħala terran, li jkopri footprint ta' ċirca ħamsa u tmenin metri kwadi (85mk) fil-livell tat-triq bl-arja tal-bejt. Il-parti ta' barra tal-fond huwa msaqqaf permezz ta' xorok tal-ġebel u travi tal-ħadid li jserrħu fuq il-ħitan portanti tal-franka, u fil-parti ta' ġewwa tal-fond il-kmamar huma imsaqqfa bil-konkos. Skont il-perit ġudizjarju ma kinux kostatati sitwazzjonijiet ta' difetti perikolanti għalkemm hemm sinjali ta' spalling li jeħtieġu manutensjoni. Aktar minn hekk il-finituri fil-fond huma qodma u għalhekk il-fond jeħtieġ rinnovar u manutensjoni ġenerali. Il-fond jinsab fil-limiti tal-iżvilupp f'Ħal Għaxaq u ma jinsabx fl-urban conservation area. Wara li kkunsidra l-fatturi kollha relevanti għal dan il-għan stabbilixxa l-valur tal-fond fl-ammont ta' €245,000. Huwa stabilixxa il-valur lokatizzju fuq is-suq ħieles tul is-snin; fis-sena 2021 dan kien stmat €4,412 u fis-sena 2022 €5,634[10]. Dawn il-valutazzjonijiet saru skond il-property price index maħruġ mill-Bank Ċentrali ta' Malta.

<u>KUNSIDERAZZJONIJIET</u>

Ikkunsidrat

Illi permezz tal-proċeduri odjerni l-attur jilmenta li tul dawn is-snin kollha, sa ma daħlu fis-seħħ l-emendi tal-2021 fil-Kap 69, hu u l-antekawża tiegħu ma setgħux jieħdu l-fond lura u lanqas setgħu jgħollu l-kera, u dan minħabba l-provedimenti tal-Kap 69. Huwa jallega ksur tal-artiklu 1 tal-Ewwel Protokol u tal-artiklu 37

[5] Ref dikjarazzjoni *causa mortis* wara l-mewt ta' Salvatore Mizzi (Dok SM1 a fol 173) u dikjarazzjoni *causa mortis* wara l-mewt ta' Catherine Mizzi (Dok CM1 fol 183).
[6] Dok A1 fol 4, li saret korrezjoni tiegħu permezz ta' att notarili ieħor datat 28 ta' Jannar 2022 (Dok A2 fol 16).
[7] Ref depożizzjoni ta' Catherine Abela (fol 70) u l-irċevuti tal-kera (fol 77 u kopja oħra fol 103). Catherine Abela tgħid li l-fond ingħata lilha u lil żewġha b'kuntratt għal sbatax il-sena u li l-ewwel żieda fil-kera seħħet wara li għaddew dawn is-sbatax-il sena. Pero minn riċerki esebieti (fol 133) ma jirriżultax li l-ġenituri tal-attur għamlu xi kuntratt ma' Tony Abela u/jew martu Catherine.
[8] Ref sentenza mgħotija mill-imsemmi Bord fil-kawża fl-ismijiet *Emanuel Mizzi vs Katy Abela* (rikors numru 645/21NB).
[9] Fol 51.
[10] Ref workings fol 57.

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 l-emendi li seħħew fil-Kodiċi Ċivili permezz tal-Att V tal-2010[11] u *liġijiet oħrajn* li ma jispeċifikax liema huma, fir-rigward tal-fond proprjeta` tiegħu. Huwa qed jitlob ukoll ir-rimedji opportuni inkluż likwidazzjoni u kundanna għall-ħlas ta' kumpens adegwat mill-1972 sal-2022.

L-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni

Ikkunsidrat

Illi l-attur jallega ksur tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni fl-applikazzjoni tal-Kap 69.

Illi f'dan ir-rigward għandha ssir referenza għall-artiklu 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-artiklu 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-artiklu. F'dan is-sens esprimiet ruħha l-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Charles Bonello vs Il-Kummissarju tal-Pulizija et***[12]:

> *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-*

[11] L-attur isemmi l-Att X tal-2010 pero dak l-Att huwa dak *biex jipproteġi l-ambjent, biex jipprovdi għall-ippjanar u l-ġestjoni ta' żvilupp u għat-twaqqif ta' awtorità b'poteri għal dak il-għan u għall-kwistjonijiet konnessi jew anċillari magħha*. Huwa l-Att V tal-2010 li jemendi l-Kodiċi Ċivili u l-Kap 69 u liġijiet oħrajn relatati ma' kera.
[12] Deċiża 23 ta' Novembru 2020.

tiġdid tal-kirja seħħ bissaħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, ċioe` LOrdinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini li daħlet fisseħħ bl-Ordinanza XXI tal-1931. Għalhekk hu mħares millArtikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għaldaqstant mhuwiex milqut minn Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

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

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

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

L-artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni

Ikkunsidrat

Illi l-attur qed jallega ksur tad-dritt tal-proprjeta` tiegħu kif protett bl-artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. B'mod speċifiku jgħid li l-Kap 69 ġiegħel lilu u lill-antekawża tiegħu jirrikonoxxu lill-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 pprivat 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-attur jilmenta li dan hu kontroll qawwi tal-użu tal-proprjeta' mill-istat. Huwa jgħid 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-artiklu 1 kienx eċċessiv[13]. Dawn huma il-legalita' tal-azzjoni, l-interess pubbliku fl-azzjoni u l-proporzjonalita`.

Illi ma jidhirx li l-attur qed jattakka l-legalita' tal-azzjoni, peress li l-aġir tal-Istat hu ben regolat b'liġi. Lanqas jidher li qed jilmenta li m'hemmx interess pubbliku x'jitħares, peress li l-fond hu residenza ta' individwu u l-familja tiegħu. Iżda l-attur qed jattakka n-nuqqas ta' proporzjonalita` bejn id-dritt ta' proprjeta` tas-sidien u l-protezzjoni tal-kerrej. F'dan ir-rigward l-attur jgħid 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-artiklu 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 l-inkwilin kif ukoll l-attur u l-antekawża tiegħu 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-

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

tiġdid awtomatiku tal-kirja. Tul is-snin il-kera li kien jirċievi l-attur u l-antekawża tiegħu 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-attur.

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**[14], 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).*

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

> *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[15] 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

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

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.[16]

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 Abela ħallsu fl-2021 kienet ta' mija u tmienja u disgħin (€198) fis-sena. Il-perit ġudizzjarju stabbilixxa l-kera fis-suq ħieles għall-istess sena fl-ammont ta' erbgħat elef erba' mija u tnax-il euro (€4,412). Huwa ċar li hemm diskrepanza kbira ħafna bejn dak li kien qed iħallas il-konvenut u dak li setgħu jipperċepixxu l-attur u l-ante kawza tiegħu. Tenut kont tal-iżbilanċ qawwi bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-kerrej, il-Qorti ssib li kien hemm ksur tal-artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

Ikkunsidrat

[16] 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.

Rimedju Ordinarju

Illi għal kull bon fini l-Qorti ser tirreferi għall-ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat peremzz ta' liema saħaq li l-attur kellu jipprova li huwa eżawrixxa r-rimedji ordinarji mgħotija mill-liġi.

Illi f'dan ir-rigward jibda biex jingħad li kważi immedjatament wara li sar sid sħiħ tal-propjeta bid-dritt li jirċievi l-kera kollha waħdu, l-attur beda l-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera skond l-emendi tal-2021. Jingħad ukoll li l-dan ir-riemdju ma kienx disponibbli qabel l-2021. Aktar minn hekk dan ir-rimedju 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-attur u l-antekawża tiegħu kienu obbligati jirċievu kera baxxa u jagħrfu lill-istess kerrejja.

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

Kumpens

Ikkunsidrat

Illi ladarba kien hemm ksur ta' dritt fundamentali hemm lok għal kumpens. Il-kirja ilha għaddejja almenu 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 jista' jingħata għas-snin mill-1987 sal-2021.

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**[17]:

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

> *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).*
>
> *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.**[18]

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:

Kera stmata

[18] Deċiża fl-10 ta' Ġunju 2024.

01.05.87[19] - 31.12.87	€519÷12 x 8	€ 346
1988 – 1991	€519 x 4	€ 2076
1992 – 1996	€851 x 5	€ 4255
1997 – 2001	€1521 x 5	€ 7605
2002 – 2006	€2051 x 5	€10255
2007 – 2011	€3215 x 5	€16075
2012 – 2016	€3056 x 5	€15280
2017 – 2020	€4412 x 4	€17648
01.01.2021 - 28.05.2021[20]	€4421÷12x5	€ 1842
Total		**€75,382**

Kera mħallsa €189 x 34 = **€6,426**

Kera stmata	€75,382
Tnaqqis ta' 30%	€22,614
Bilanċ	€52,768
Tnaqqis ta' 20%	€10,553
Bilanċ	€42,215
Tnaqqis ta' kera mħallsa	€ 6,426
	€35,789

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

- Mill-1987 sal-1997 il-fond kien tal-ġenituri tal-atturi.
- Mill-1997 sal-2020 (sa' Frar) il-propjetarji kienu omm l-attur għal nofs indiviż u l-attur u ħutu għan-nof indiviż pero dan is-sehem kien soġġett għall-użufrutt favur ommhom. Għalhekk kienet omm l-attur waħedha li kellha d-dritt li tirċievi l-kera sħiħa tul dawn is-snin.
- L-attur u ħutu saru sidien fi Frar 2020 u kien f'Mejju ta' dik is-sena li l-attur sar sid waħdu; għalhekk sakemm għamlu d-diviżjoni id-dritt għall kera kien tal-erba' aħwa u kien biss f'Mejju 2020 li l-attur beda jirċievi l-kera hu.

Illi b'hekk jiġi li l-attur, minbarra għall-aħħar sena (mill-2020 sal-2021) meta kien sid sħiħ tal-fond kollu u għalhekk il-kera kien jircieviha hu, l-kera tul is-snin ta' qabel kienu jirċievuha l-ġenituri tiegħu. Ladarba huwa eredi tagħhom f'sehem ta' kwart indiviż, għandu dritt għal kwart tal-kumpens għal dawk is-snin ta' qabel ma' sar sid tal-fond intier.

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

[19] Id-data minn meta skont l-artiklu 7 tal-Kap 319 jista' jiġi kkunsidrat ksur.
[20] Id-data minn meta daħlu fis-seħħ l-emendi tal-2021.

Kumpens għal kull sena	(€35,789 ÷ 34)	€1,052

Kwart tal-kumpens għal erba' u tlettin sena	€8,679[21]
Kumpens sħiħ għal sena	€1,052
Total	**€9,731**

Illi għalhekk il-kumpens pekunjarju dovut lill-attur għal dan il-ksur hu ta' disgħat elef seba' mija wieħed u tlettin euro (€9,731).

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; id-dritt għal dan il-kumpens ma jintiritx.

Illi fil-kawża **Josephine Mifsud Saydon vs l-Avukat tal-Istat**[22] il-Qorti Kostituzzjonali qalet:

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

U fil-każ **Deguara Caruana Gatto vs Farrugia**,[23] il-Qorti qalet ukoll:

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

[21] €1052 x 33 ÷ 4
[22] Deċiża fit-30 ta' Marzu 2022.
[23] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-30 ta' Novembru 2022, Rikors numru 142/21.

Illi l-attur sar sid tal-propjeta fl-2020 u kien minn hemm li huwa akkwista d-dritt li jirċievi l-kera għalhekk huma għandu dritt għal kumpens morali għal kwalunkwe tbatija morali li seta' ġarrab f'dak il-perjodu qasir mill-2020 sal-2021. Fit-termini tal-ġurisprudenza hawn ċitata t-tbatija morali tal-attur kienet limitata ħafna. F'dawn iċ-ċirkostanzi u in linja ma' ammonti likwidati f'kawżi simili l-Qorti hija tal-fehma li kumpens non pekunjarju ta' **ħames mitt euro (€500)** huwa adegwat.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

1. **Tilqa' l-ewwel talba limitatament** u ssib ksur tad-drittijiet tal-attur fit-tgawdija tal-fond proprjeta' tiegħu55 Triq Marcell Mallia, Ħal Għaxaq 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 tiċħadha fil-bqija.

2. **Tilqa' t-tieni talba limitatament u tillikwida** dan il-kumpens fis-somma ta' **disgħat elef seba' mija wieħed u tlettin euro (€9,731)** bħala danni pekunjarji, u **ħames mitt euro (€500)** bħala danni non pekunjarji:

3. **Tilqa' t-tielet talba 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.

DR. DOREEN CLARKE
IMĦALLEF

MARVIC PSAILA
DEPUTAT REGISTRATUR