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

Onor. Imħallef Dr. Doreen Clarke LL.D

Rikors Numru 401/2022 DC

Michael Zammit

vs

L-Avukat ta' l-Istat
Doris Williams

Illum, 27 ta' Marzu 2025

Il-Qorti

Rat **ir-rikors tal-attur** ippreżentat fis-27 ta' Lulju 2022 permezz ta' liema ppremetta is-segwenti:-

> 1. *Illi r-rikorrent huwa l-uniku wild tal-ġenituri, l-mejjet Nazzareno Zammit u martu Rosanna Zammit; li huwa l-werriet universali tagħhom u li mingħandhom wiret il-fond li jinsab numru ħdax (11) Valley Road Qormi mingħand missieru Nazzareno Zammit.*
>
> 2. *Illi dan jirriżulta mill-annessi ċertifikati tal-mewt, riċerki testamentarji u testament tal-istess ġenituri tiegħu ċioe Nazzareno Zammit u Rosanna Zammit.*
>
> 3. *Illi l-wirt tal-mejjet missieru Nazzareno Zammit li miet fit-23 ta' Ġunju 2011 ġie denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond id-denunzja tas-16 ta' April 2012 atti Nutar Dottor Antoine Agius.*
>
> 4. *Illi l-wirt tal-mejta ommu Rosanna Zammit li mietet fit-02 ta' Marzu 2017 ġiet denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond id-denunzja tat-03 ta' Settembru 2021 atti Nutar Dottor Josef Masini Vento.*

5. Illi l-fond li jinsab numru ħdax (11) Valley Road Qormi ilu mikri lill-intimata Doris Williams xebba Mallia minn qabel is-sena 1985 tant li l-kera kienet wirtitha mingħand missierha llum mejjet u missierha kien wiret l-istess kirja mingħand missieru.

6. Illi l-kera oriġinali tal-fond kienet ta' għoxrin lira Maltin (LM20) fis-sena u bl-emendi tal-Att X tal-2009, mill-01 ta' Jannar 2010, il-kera tal-fond in kwistjoni sar €185.00c fis-sena, u reġa ogħla għal €197.00c fl-01 ta' Jannar 2013 u reġa ogħla għal €203 fl-01 ta' Jannar 2016, u mill-01 ta' Jannar 2019 il-kera saret €210 fis-sena.

7. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat, kif ser jirriżulta mil-provi.

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

9. Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawża minnu ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqgħux taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setgħu qatt jizbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914.

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

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

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

13. Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huwa ma jistax jżid il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista jitlob li jirċievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

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

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

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

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

19. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa kellha okkażjoni tikkummenta diversi drabi f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjeta' għal hafna snin u fil-

frattemp jircievi kera mizera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza "Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjeta' tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) Euro fis-sena bħala kera. Fis-sentenza "Fleri Soler et vs Malta", moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif ġara wkoll fil-kawza ta' "Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.

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

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

22. Illi fil-kawża rik nru 209/2020/1 fl-ismijiet Avukat Anna Mallia et vs Avukat Ġenerali et deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl-04 ta' Mejju 2022 il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet li d-data ta' meta jiġi kkalkulat l-kumpens mhux ta' meta l-fond jintiret iżda ta' meta l-fond ġie mgħobbi b'din il-kirja.

23. 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 jsofri leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu ta' proprjeta, kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti u għandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju

sodisfaċenti għall-ksur lamentat, tordna l-iżgumbrament tal-intimata Doris Williams mill-fond de quo.

U wara hekk li hekk ippremetta talab li din il-Qorti:-

(I) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Doris Williams għal fond numru ħdax (11) Valley Road Hal Qormi bl-arja tiegħu, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u b'hekk għar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandu jinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkuz u b'mod partikolari l-izgumbrament tal-intimata Doris Williams mill-fond de quo.

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

(III) Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Liġi.

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

Rat **ir-risposta tal-konvenut Avukat tal-Istat** ippreżentata fit-30 ta' Awwissu 2022, permezz ta' liema eċċepixxa s-segwenti:

1. *Illi in vena preliminari, ir-rikorrent irid iġib prova:*
   a. *tat-titolu li għandu fuq il-fond 11, Valley Road, Qormi; u*
   b. *tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq hija soġġetta għall-kirja li hija regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;***

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

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, lanqas ma hemm ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea peress li ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrent (ara Alexander Caruana et vs Doris Zarb et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' April 2021);

4. Illi fir-rigward tal-ewwel talba, l-esponent umilment jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tiddeċiedi dwar talba ta' żgumbrament;

5. Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissustixxi biss bejn it-30 ta' April, 1987 sal-31 ta' Mejju, 2021 u cioè mid-data stabbilita fl-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta sal-aħħar data qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021;

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat **ir-risposta tal-konventa Doris Williams** ippreżentata fis-7 ta' Settembru 2022 permezz ta' liema eċċepiet is-segwenti:-

1. Illi l-esponenti qed iżżomm b'titolu ta' kera l-fond, 11, Triq il-Wied, Ħal Qormi, mingħand ir-rikorrent u qabel mingħand qraba tiegħu li llum huma mejta. Liema drittijiet huma regolati mill-liġi u l-ammont tal-kera huwa hekk stabbilit mill-Liġi. Għalhekk, l-esponenti Doris Williams mhux qed tippreġudika hija d-drittijiet tar-rikorrent. Dan apparti l-fatt illi l-esponenti qed jirċievi l-kirja kif stabbilita' mill-Bord li Jirregola kif ġie deċiż fil-wieħed u għoxrin (21) ta' Ġunju tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022). Dan skond kif inbidlu l-liġijiet, bl-Att erbgħa u għoxrin (24) tas-sena elfejn u wieħed għoxrin (2021), permezz tal-istess emendi, s-sidien bdew jingħataw sa' massimu ta' tnejn fil-mija tal-valur fis-suq liberu (2%).

2. Illi l-esponenti ilha tabita fil-post imsemmi għal bosta snin. Illi tul is-snin, is-Sinjura Williams ħadet ħsieb il-propjeta' għal għixien tiegħu tul is-snin.

3. Għaldaqstant tiddeċiedi u tiddikjara, illi rigward il-punt tar-rikorrent li qed iġorr piż sproporzjonat m'għandux jiġi rimedjat bl-iżgumbrament tal-esponenti li dejjem u skruplożament ħadet ħsieb li timxi mal-liġi.

4. Illi konsegwentament, l-esponenti ma għandhiex tiġi żgumbrata mill-fond u lanqas ma għandha tiġi preġudikata finanzjarjament stante illi l-esponenti ma kisret l-ebda disposizzjoni mill-liġi. Illi di piu, l-esponenti ma għandhiex mezzi suffiċjenti sabiex issib akkomadazzjoni alternattiva xierqa liema fond ilha tgħix fih, hija li llum għandha tnejn u sebgħin sena (72).

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrent dejjem aċċetta il-kirja miftehma/stabbilita' mill-liġi. Illi jkun inġust illi l-esponenti tispiċċa żgumbrata mill-fond fejn hija tirresjedi mingħajr ebda ħtija tiegħu.

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost it-talbiet l-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għalhekk għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.

7. Salv għall-eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

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

Semgħet il-provi tal-partijiet.

Rat l-atti proċesswali.

Ikkunsidrat

IL-PROVI

Illi l-attur hu wild uniku ta' Nazzareno u Rosanna konjuġi Zammit, illum mejtin. Missieru kien wiret il-fond numru 11 Triq il-Wied Ħal Qormi b'testment unica charta tal-ġenituri tiegħu u mbagħad wara diviżjoni fi Frar 2011,[3] din il-proprjeta' messet lill-missier l-attur. Meta miet Nazzareno Zammit f'Ġunju 2011[4], permezz ta' testment unica charta datat 4 ta' Settembru 2003[5], ħalla din il-proprjeta' parafernali tiegħu lil ibnu bħala eredi imma minnha ħalla kwart lil martu.[6] L-attur għalhekk wiret tliet kwarti indiviżi tal-proprjeta' fl-2011[7] u l-kwart indiviż l-ieħor meta mietet ommu fl-2017[8].

Illi l-propjeta in eżami llum hija mikrija lill-konvenuta Doris Williams pero kienet ilha mikrija lill-aventi causa tagħha għal ħafna snin.[9] Kuntratt tal-kirja mhux esebit pero hemm dikjarazzjoni tal-attur fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu li kuntratt tal-kirja m'hemmx.[10] Mill-atti jirriżulta[11] li l-kera kienet:

[1] Fol 98
[2] Fol 102
[3] Fol 69
[4] Fol 7
[5] Fol 64
[6] Fol 15 u fol 64
[7] Fol 15
[8] Fol 11 u fol 21
[9] Il-konvenuta ilha toqgħod f'din il-proprjeta' sa mill-inqas l-1972 (ara fol 86 sa 93)
[10] Fol 178
[11] Ref riċevuti ta' kera a fol 154.

- Bejn l-1997 u l-2009, Lm44 fis-sena (ekwivalenti għal €102.50)
- Bejn l-2010 u l-2012, €186.55 fis-sena
- Bejn l-2013 u l-2015, €200 fis-sena
- Bejn l-2016 u l-2021, €210 fis-sena
- Mill-2022, €3,450 fis-sena

Illi fl-2021 l-attur beda proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li fil-fatt stabilixxa l-kera fl-ammont ta' €3,450 fis-sena. Il-valur mgħoti lill-fond mill-membri tekniċi tal-Bord fis-sena 2022 kien ta' €230,000[12]

Illi skont ir-rapport tal-perit ġudizzjarju[13] l-proprjeta' in kwistjoni tikkonsisti f'*terraced house* li għandha faċċata fuq triq u faċċata fuq triq dejqa oħra u li fiha pjan terran, l-ewwel sular u bejt; il-fond jeħtieġ tiswijiet u manutenzjoni. Il-perit stmat il-proprjeta' in kwistjoni għall-valur ta' €220,000. Skont l-istess rapport il-valur lokatizzju fuq is-su1 ħieles fis-sena 2021 kien €7,700.

KUNSIDERAZZJONIJIET

Illi permezz tar-rikors promotur l-attur qed jitlob lil din il-Qorti tiddikjara li hu sofra ksur tad-dritt tiegħu ta' proprjeta' kif protett bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u ksur tad-dritt tiegħu li jkun meħlus minn trattament diskriminatorju a bażi tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni. Talab rimedji opportuni inkluż kumpens u l-iżgumbrament tal-konvenuta Williams.

Ikkunsidrat

Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni

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:

[12] Fol 94
[13] Fol 118

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-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[14]. 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-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol jagħraf din il-prerogattiva tal-Istat li jieħu dawk il-miżuri li jkun hemm bżonn meta jkun meħtieġ li jipproteġi xi faxxa jew oħra tas-soċjeta'.

Illi pero' maż-żmien il-bżonnijiet soċjali li qabel iġġustifikaw l-intervent tal-Istat naqsu peress li l-pajjiż sar aktar affluwenti. Għalkemm ħadd ma jista' jiċħad li

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

għad hawn persuni li għandhom bżonn għajnuna, din tista' u qiegħda tingħata b'modi differenti. Minkejja dawn l-iżviluppi l-liġi ma mxietx maż-żmien, b'mod li s-sid dan l-aħħar snin baqa' jerfa' l-istess piż għax l-ammont ta' kera baqa' baxx meta mqabbel mal-prezz tal-proprjeta` u l-valur lokatizzju fis-suq ħieles. Is-sid baqa' marbut ukoll li jirrikonoxxi lill-istess inkwilin jew is-suċċessuri tiegħu u ma kienx liberu li jieħu l-proprjeta` lura. Hu bir-raġun li s-sidien jilmentaw u jgħidu li l-għajnuna li hi soċjalment meħtieġa llum lill-inkwilini, qed jagħtuha huma, ċittadini privati oħra, minflok il-Gvern. Kien biss fl-2009 u iktar tard fl-2021, li 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. Pero' anke meta s-sid jutilizza dan ir-rimedju mogħtija lilu permezz tal-emendi tal-2021, dan mhux se jsolvi l-kwistjoni ta' kera baxx tul tant snin qabel u l-konsegwenti żbilanċ kbir bejn id-dritt tas-sid u tal-kerrej fuq din il-proprjeta' għal dawk is-snin minħabba dan il-fatt.

Illi fil-każ in eżami kemm il-kerrej kif ukoll l-attur 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. 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**[15], 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*

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

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 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[16] qalet ukoll li:

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

> *Having regard to the meagre amount of rent received by the applicant, which persists to date despite the relevant amendments, the Court finds that a disproportionate and excessive burden continues to be imposed on the applicant, who has been ordered to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to C.C. It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property (ibid; see also, mutatis mutandis, in connection with the above-mentioned amendments,* ***Anthony Aquilina v. Malta****, §§ 63 and 67, no. 3851/12, 11 December 2014).*
>
> *58. There has accordingly been a breach of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention.*

Illi b'serje twila u kostanti ta' ġurisprudenza simili għal dawn, il-Qrati tagħna u l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stabbilew li tul is-snin fejn il-prezz tal-proprjeta` fis-suq żdied b'mod sostanzjali waqt li l-kera baqgħet l-istess, f'ammonti marbuta ma' snin fejn il-qagħda soċjali tal-poplu kienet totalment differenti, dan ċertament impona piż kbir fuq is-sid. Is-sid lanqas ma kellu l-possibilta' reali li xi darba l-fond jerġa' lura għandu. Hekk intilef għal kollox il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess pubbliku li jkunu mħarsa dawk li kellhom bżonn għajnuna u l-interess privat tas-sid li jgawdi ħwejġu u jużahom kif jidhirlu mingħajr indħil mill-Istat.[17]

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

Illi anke meta kienu introdotti emendi fl-2009 għall-Kap 69, xorta waħda ż-żieda fil-kera ma kinitx biżżejjed biex il-kera mħallsa tqarreb lejn dik fis-suq, b'konsegwenza li s-sidien baqgħu iġorru l-piż ta' kera baxxa għal iktar snin. U l-possibilita' li s-sidien jieħdu l-fond lura baqgħet remota wkoll.

[17] 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 mbagħad bl-emendi tal-2021 il-pożizzjoni nbidlet sew fis-sens li l-kera setgħet issa tkun stabbilita skont il-valur fis-suq tal-proprjeta', għalkemm setgħet tasal sa perċentwal stabbilit. Barra minn hekk, is-sid seta' jieħu l-fond lura jekk jirriżulta li l-kerrej m'għandux dritt għall-protezzjoni skont il-liġi u l-mezzi li għandu. Dawn l-emendi jipprovdu għall-possibilta' li s-sid jibda proċeduri fil-Bord li Jirregola l-Kera biex il-Bord jistabbilixxi kera skont il-valur tal-proprjeta' fis-suq. Din il-kera, għalkemm limitata xi ftit bir-rata ta' massimu ta' 2% tal-valur tal-fond, tqarreb sew lejn il-kera fis-suq. Barra minn dan, jista' jsir test tal-mezzi tal-kerrej u jekk jirriżulta li għandu mezzi oħra, allura l-fond jista' jerġa' lura għand is-sid. Barra minn hekk , din il-proċedura tista' ssir iktar minn darba, speċjalment jekk ikun hemm tibdil fiċ-ċirkustanzi. Dan kollu ġa kien stabbilit mill-ġurisprudenza:

> *Ir-rata ta' kera ta' bħalissa hija ġeneralment meqjusa bir-rata ta' 3.5% tal-valur kummerċjali tal-proprjeta`. L-Att XXIV.2021 jagħti d-dritt sa massimu ta' 2%. Tenut kont tal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu, li l-kera li s-sid huwa intitolat għalih huwa inqas minn dik kummerċjali minħabba l-kunsiderazzjoni soċjali tal-ħarsien tal-akkomodazzjoni residenzjali, din ir-rata hija waħda ġusta u għalhekk mid-data tal-promulgazzjoni ta' dan l-Att id-disposizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera de quo agitur m'għadhomx jiksru d-dritt fundamentali tat-tgawdija tal-proprjeta`.*[18]

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

Illi l-kera li Williams ħallset fis-sena 2021 kienet ta' mitejn u għoxrin euro (€220) fis-sena. Il-perit ġudizzjarju stabbilixxa l-kera fis-suq ħieles għall-istess sena fl-ammont ta' sebgħat elef u seba' mitt euro (€7,700) għall-2021. Huwa ċar li hemm diskrepanza kbira ħafna bejn dak li tħallas il-kerrejja u dak li seta' jipperċepixxi l-attur.

Illi għalhekk il-Qorti ssib li hemm ksur tad-dritt fundamentali tal-attur għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, bl-applikazzjoni tal-Kap 69, liema dritt hu sanċit fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u dan sa qabel l-emendi tas-sena 2021.

Ikkunsidrat

---

[18] Ref **Monica Magro et vs John Schembri et:** Prim Awla 16 ta' Jannar 2023. Il-punt imsemmi konfermat fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fid-29 t'April 2024: '*Din l-eċċezzjoni għalhekk hija bla bażi sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021.'*

<u>Artikolu 14 tal-Konvenzjoni</u>

Illi l-attur jilmenta ukoll fir-rikors promutur tiegħu li sofra ksur tad-dritt tiegħu li ma jkunx diskriminat, kif protett bl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni. Dan jipprovdi:

> *It-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor.*

Illi minn qari tal-artikolu, u kif konfermat minn ġurisprudenza kostanti u twila, dan l-artikolu hu abbinat ma' artikoli oħra tal-Konvenzjoni. Id-diskriminazzjoni trid tkun ippruvata fit-tgawdija ta' drittijiet fundamentali oħra. Għalhekk l-artikolu 14 ma jeżistix waħdu u l-provi prodotti jridu juru li l-attur kien diskriminat fit-tgawdija ta' xi wieħed jew iktar mid-drittijiet fundamentali tiegħu.

Illi f'dan il-każ l-attur ma ressaq l-ebda prova ta' din l-allegata diskriminazzjoni. Fin-nota ta' sottomissjonijiet isemmi li jħossu diskriminat peress li din il-kirja taqa' taħt reġim ta' liġi li hu agħar għas-sid mir-reġim ta' liġi li japplika għall-kirjiet ta' wara l-1995. Pero' din mhix diskriminazzjoni fis-sens tal-artikolu 14 peress li kull sid ta' proprjeta' mikrija li taqa' taħt ir-reġim ta' liġi ta' qabel l-1995 hu ttrattat preċiżament bl-istess mod. Għalhekk is-sidien kollha fl-istess sitwazzjoni ta' kera antika japplika għalihom l-istess reġim.

Illi dwar dan il-Qorti Kostituzzjonali qalet:

> *24. Art. 14 hu kumplimentari għad-drittijiet fundamentali l-oħra protetti taħt il-Konvenzjoni. Jagħti garanzija li persuna m'għandhiex tiġi diskriminata fit-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet li jissemmew fil-Konvenzjoni.*
>
> *25. Fis-sentenza riċenti **Mark Formosa v. Avukat Ġenerali** li ngħatat fil-31 ta' Mejju 2023, din il-Qorti qalet:*
>
> > *"25. Fil-fehma ta' din il-Qorti dan l-aggravju huwa wkoll infondat għaliex il-mod kif tressaq l-ilment dwar l-allegat ksur tal-Artikolu 14 mill-attur huwa improponibbli. Għalhekk huwa rrelevanti jekk il-konsiderazzjonijiet tal- Ewwel Qorti fil-mertu humiex korretti jew le. Kif sewwa qalet l-Ewwel Qorti, l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea m'għandux eżistenza awtonoma, iżda*

huwa kumplimentari għad-drittijiet l-oħra protetti mill- istess Konvenzjoni. Għalhekk mhuwiex proponibbli lment ibbażat biss fuq l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni, peress li tali lment jista' jsir biss jekk jiġi abbinat ma' xi dritt ieħor sanċit mill-Konvenzjoni. Fil-fatt, dan l-artikolu nnifsu jipprovdi illi l-projbizzjoni ta' aġir jew trattament diskriminatorju kontemplata f'dan l-artikolu tirrigwarda l-garanzija tat-"tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni.".

Kif ġie spjegat fis-sentenza fl-ismijiet **Molla Sali v. Greece** *(QEDB, 19/12/2018):*

"The Court has consistently held that Article 14 of the Convention complements the other substantive provisions of the Convention and the Protocols thereto. Article 14 has no independent existence since it has effect solely in relation to "the enjoyment of the rights and freedoms" safeguarded thereby. Although the application of Article 14 does not presuppose a breach of those provisions – and to this extent it is autonomous – there can be no room for its application unless the facts at issue fall within the ambit of one or more of them. The prohibition of discrimination enshrined in Article 14 thus extends beyond the enjoyment of the rights and freedoms which the Convention and the Protocols thereto require each State to guarantee."

26. Għalhekk, ġaladarba l-attur naqas milli jabbina dan l-ilment ma' xi dritt jew libertà oħra kontemplata fl-istess Konvenzjoni, l-ilment tal-attur a bażi tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni huwa inammissibli u m'hemmx lok li din il-Qorti tidħol fi kwistjonijiet li jolqtu l-mertu ta' dan l-ilment. [19]

Illi aktar minn hekk u b'referenza partikolari għall-allegazzjoni ta' ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni b'relazzjoni mal-applikazzjoni tal-liġijiet tal-kera l-Qorti Kostituzzjonali esprimiet ruħha jhekk fis-sentenza fl-ismijiet ***Juan Miguel sive Miguel Xuereb et vs L-Avukat ta'l-Istat et***[20]:

40. Fir-rigward tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni din il-Qorti tqis illi l-liġi in kwistjoni ma tagħmilx distinzjoni fil-mod ta' kif tiġi awmentata il-kera fir-rigward ta' sidien li qiegħdin fl-istess pożizzjoni tar-rikorrenti, ċjoè sidien jew użufruttwarji ta' kirja ta' qabel l-1995 u għalhekk ma jeżisti l-ebda ksur tal-istess artikolu (Ara Anthony Muscat

[19] **Ryan Refalo vs Avukat tal-Istat** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Lulju 2023 Rik 797/21
[20] Deċiża 9 ta' Ottubru 2023.

et v. Elizabeth Farrugia et). Issir referenza wkoll għal Carmel Zammit v. Malta tat-30 ta' Lulju 2015 talQEDB, li qalet:

"69. In any event, the legal restrictions and impositions complained of apply to every owner whose property was rented under a contract of lease prior to 1995 and the applicants (or their predecessor in title, were he still alive) would not have been subjected to such restrictions and impositions in respect of contracts entered into after 1995. Thus, it would appear that there is no distinguishing criterion based on the personal status of the property owner, nor on any other ground which the applicants failed to mention (see Amato Gauci, cited above, § 70).

70. Furthermore, no discrimination is disclosed as a result of a particular date being chosen for the commencement of a new legislative regime (see Amato Gauci, cited above, § 71, and mutatis mutandis, Massey v. the United Kingdom, no. 14399/02, 16 November 2004) and differential treatment arising out of a legislative change is not discriminatory where it has a reasonable and objective justification in the interests of the good administration of justice (see Amato Gauci, cited above, § 71, and mutatis mutandis, Stacey v. the United Kingdom (dec.), no. 16576/90, 3 December 1990). The Court notes that the 1995 amendments, which sought in effect to improve the situation of land owners in order to reach a balance between all the competing interests, by abolishing the regime which is in fact being challenged by the applicants before this Court, do not appear arbitrary or unreasonable in any way".

Illi fid-dawl ta' dan it-tagħlim u b'applikazzjoni tiegħu ma jistax jingħad li l-attur soffra xi forma ta' diskriminazzjoni bi ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

Ilmenti oħra

Ikkunsidrat

Illi jiġi rilevat li għalkemm it-talbiet tal-attur huma limitati għal dikjarazzjoni dwar ksur tal-artikoli hawn fuq kunsidrati, fil-premessi fir-rikors promotur l-attur isemmi ukoll ksur tal-artikolu 6 tal-konvenzjoni, mbagħad fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu jqajjem lanjanzi relatati mal-artikolu 6 tal-konvenzjoni u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. L-Avukat tal-Istat m'għamel l-ebda referenza dawn ir-referenzi/lanjanzi, la fir-risposta tiegħu u lanqas fin-nota ta' sottomisjonijiet.

Illi l-Qorti hija tal-fehma li ai fini ta' kompletezza jkun opportun li tagħmel xi kunsiderazzjonijiet anke dwar dawn l-artikolu fil-kuntest tal-kwadru ta' fatti li wassal għall-proċeduri odjerni.

Ikkumsidrat

L-artikou 6 tal-Konvenzjoniu l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni

Illi fil-premessi tar-rikors promotur l-attur jorbot l-allegat ksur tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni mal-fatt li *fil-protezzjoni mgħotija lill-inkwilin d-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 u l-Att X tas-sena 2009 ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin* u dan billi l-valur lokatizzju fuq is-suq ħieles kien ferm ogħla minn dak stabbilit skont il-liġi. Fin-nota ta' sottomissjonijiet mbagħad l-attur jgħid biss *li l-ilment tiegħu fil-kuntest ta' dawn l-artikoli huwa li sa fejn l-Ordinanza (il-Kap 69) u l-Kodiċi Ċivili ma jipprovddiex lis-sid ta' bini mikri b'rimedju adegwat sabiex jitlob bidliet effettivi fil-kundizzjonijiet tal-kera, dawk il-liġijiet qegħdin iċaħħdu lis-sidien , allura anke r-rikorrent, minn aċċess għal tribunal jew qorti imparzjali u indipendenti sabiex jiddetermina d-drittijiet ċivili tagħhom.*

Illi din il-Qori kif diversament presjeduta kellha l-opportunita tikkunsidra jekk fatti bħal dawn in eżami wasslux ukoll għal ksur tad-dritt għas-smigħ xieraq. Għalkemm jista jingħad li l-ġurisprudenza fir-rigward mhux uniformi. Hemm sentenzi li li jirritjenu li l-fatt li s-sidien ta' propjeta li sab ruħu f'sitwazzjoni simili għal dik in eżami setgħu jirrikorru għall-qrati ta' kompetenza kostituzzjonali hija rimedju effettiv fih innifsu. Min-naħa hemm sentenzi li jirritjenu li bil-fatt li sidien ma kellhom l-ebda rimedju proċedurali qabel l-emendi fil-liġijiet tal-kera li ħalqu bilanċ bejn id-dritijiet tas-sedien u tal-inkwilini ma jistgħax jingħad li kellhom għal aċċess għal tribunal indipendenti u imparzjali u għalhek kien hemm ksur tad-dritt għal smigħ xieraq. U hija din il-pożizzjoni li ħadet il-Qorti Kostituzzjonali. Fis-sentenza mgħotija fil-kawża **Perit Ian Cutajar vs Avukat Ġenerali**[21] ntqal hekk:

> *23. Il-QEDB diġa kellha l-opportunita tosserva per eżempju fil-każ Zammit and Attard Cassar v. Malta deċiż fit-30 ta' Lulju 2015, li:-*
>
> *"61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect given the limitations imposed by the law (see mutatis mutandis, Amato Gauci, cited above, 62 and Athony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards*

[21] 6 ta' Ottubru 2020

aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, 128, 10 July 2014)".

24. L-istess fil-każ Cassar vs Malta (applikazzjoni numru 50570/13) tat-30 ta' Jannar 2018 intqal:-

"56. Despite any reference to unidentified procedural safeguards by the Government (see paragraph 41 above) the Court has on various occasions found that applicants in such a situation did not have an effective remedy enabling them to evict the tenants either on the basis of their own needs or those of their relatives, or on the basis that the tenants were not deserving of such protection (see Amato Gauci, cited above, § 60, and Anthony Aquilina, cited above, § 66). Indeed, when their need arose (some years after they had purchased it) and later despite the little need of it by the tenant - who was not in any particular need of housing (at least after 2008) - the applicants were unable to recover the property. 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 (see Anthony Aquilina, cited above, § 66, and mutatis mutandis, Zammit and Attard Cassar, cited above, § 61). The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited - as in fact happened in the present case. It is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property".

25. [… …]

26. Pero` għal dik li hu awment ta' kera, il-proċedura kontemplata fil-Kap. 69 ma toffri l-ebda rimedju għall-atturi għaliex hi soġġetta għall-capping fis-sens li awment ma jistax ikun iktar minn 40% tal-kera ġusta li bih il-fond kien mikri jew seta' kien mikri qabel Awissu 1914 (Artikolu 4 tal-Kap. 69). Il-kera dovuta diġa' taqbeż dik li tkun dovuta jekk kellu jkun applikat l-Artikolu 4 tal-Kap. 69. Ma jidhirx li l-Att X tal-2009 ipprovda għall-awment ta' kera fir-rigward ta' kirjiet bħal dik tal-każ in eżami.

27. Dan ifisser li l-atturi bħala s-sidien ma jidhirx li għandhom il-mezz sabiex jirreferu l-ilment tagħhom quddiem il-Bord Li Jirregola sabiex jibdew jitħallsu kera deċenti meħud in konsiderazzjoni taċ-ċirkostanzi

partikolari. Fil-ktieb Theory and Practice of the European Convention on Human Rigths, P. Van Dijk u G.J.H. van Hoof jingħad:

"Furthermore the Court referred to a generally accepted legal principle according to which a claim must be capable of being submitted to a court, and which prohibits denial of justice".

28. Fil-każ in eżami l-liġi tagħti l-jedd li titlob awment bil-proċedura kontemplata fil-Kap. 69, iżda hi rimedju ineffettiv meta tikkonsidra l-mod kif jiġi kkalkolat l-awment. L-atturi m'għandhomx mezz ieħor taħt il-liġi ordinarja sabiex f'kirja li tiġġedded ex lege jseħħ awment ta' kera mingħajr il-ħtieġa tal-volonta tal-inkwilin.

Illi wara li għamlet dawn il-kunsiderazzjonijiet il-Qorti Kostituzzjonali ċaħdet l-aggravju tal-konvenuti appellanti u kkonfermat l-ewwel sentenza fejn sabet ksur tad-dritt gaħl smigħ xieraq.

Illi anke fil-każ in eżami r-rimedju mgħoti lill-attur permezz tal-Kap 69 qabel l-emendi tal-2021 kien wieħed ineffettiv u ma kellux mezz ieħor taħt il-liġi ordinarja li bih il-kera għall-kirja li kienet qed tiġġedded *ex lege* tiżdied b'mod li tkun eqreb lejn dik fuq is-suq ħieles.

Illi għalhekk anke fil-każ in eżami l-arttur, sa' qabel l-emendi tal-2021, soffra ukoll ksur tad-dritt għal smigħ xieraq.

Illi dan stabbillit l-Qorti hija tal-fehma li għandha tfakkar li l-attur m'għamel l-ebda talba dwar l-artikoli 6 tal-Konvenzjoni u 39 tal-Kostituzzjoni; għalhekk u propju minħabba li m'hemm l-ebda talba l-Qorti mhiex ser tippronunzja ruħha dwarhom fil-parti dispozittiva tas-sentenza. Dan konformi ma dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza Paul Mifsud et vs Kummissarju tal-Artijiet[22]

23. Fir-rigward din il-Qorti, wara li qieset ukoll is-sentenza taghha fl-ismijiet Michael Debono Limited v. Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar et deciza fis-27 ta' Mejju 2016 u citata mir-rikorrenti, tosserva li, b'differenza ghal dak il-kaz, fil-kaz odjern l-ewwel Qorti ma ghamlitx semplicement dikjarazzjoni ta' lezjoni tal-Artikolu 6[1] fil-parti razzjonali tas-sentenza taghha, izda inkludiet tali konkluzjoni fil-parti disposittiva tas-sentenza, meta lezjoni tal-Artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni qatt ma kien il-meritu tal-proceduri odjerni, ma giex invokat mir-rikorrenti u lanqas trattat matul il-kors tal-kawza. Huma ghalhekk korretti l-intimati fis-sottomissjoni taghhom illi l-ewwel Qorti

[22] 25 ta' Novembru 2016

ma setghetx tasal ghal tali konkluzjoni fil-parti dispozittiva tas-sentenza appellata.

Ikkunsidrat

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Illi l-attur jilmenta wkoll dwar ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. 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 jkunu milquta bl-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni. Il-Kap 158 daħal fis-seħħ fl-1959, 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***[23]:

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 s-sid 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-Artiklu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li, "Ebda ħaġa fl-artiklu 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-subartiklu).....". It-tiġdid tal-kirja seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, ċioe` L-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini li daħlet fis-seħħ bl-Ordinanza XXI tal-1931. Għalhekk hu mħares mill-Artiklu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għaldaqstant mhuwiex milqut minn Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni.

[23] Deċiża 23 ta' Novembru 2020.

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) talKostituzzjoni.

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

Illi b'applikazzjoni ta' dan it-tagħlim huwa ċar li l-attur fil-każ in eżami m'għandux raġun f'dan l-ilment dwar ksur ta'l-artikolu 37.

Ikkunsidrat

Kumpens

Illi dan stabbilit il-Qorti se tgħaddi biex tistabilixxi kumpens għall-ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni, li hu l-uniku ksur li kien stabbilit f'din il-kawża.

Illi l-attur qed jitlob lil din il-Qorti tiddikjara u tordna li l-Avukat tal-Istat iħallas lill-attur danni pekunjarji u nonpekunjarji għal dan il-ksur tad-dritt fundamentali tiegħu. L-attur ppreżenta l-kalkoli tiegħu dwar id-danni dovuti lilu għal dan il-ksur fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu. Hu qed jitlob is-somma ta' €58,168.33 bħala danni pekunjarji u mill-inqas €10,000 bħala danni nonpekunjarji.

Illi l-għan tad-danni pekunjarji hu li l-persuna titqiegħed kemm jista' jkun fil-pożizzjoni li kienet qabel sofriet it-telf. Il-Qorti qalet hekk:

> *The Court considers that, just like an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention, an award for pecuniary damage made by a domestic court must be intended to put the applicant, as far as possible, in the position he would have enjoyed had the breach not occurred.*[24]

Illi ladarba l-kirja ilha għaddejja mill-inqas sa mis-snin sebgħin[25], il-Qorti qed taqbel mal-attur u se tagħti kumpens sa mill-1987, minn meta daħal fis-seħħ il-Kap 319 li għamilha possibbli li persuna tibda proċeduri f'Malta minħabba ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti taħt il-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. Qabel dakinhar, azzjoni bħall-azzjoni odjerna ma kinitx possibbli f'Malta minkejja li l-Konvenzjoni nnifisha kienet diġa fis-seħħ u Malta kienet irratifikatha diġa. Dan hu konfermat minn ġurisprudenza kostanti. Barra

---

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

[25] L-aventi causa tal-attur minn fejn ġejja din il-proprjeta, u ċioe' n-nanniet paterni tiegħu mietu fl-1978 u 1980 (ara fol 71) u jirriżulta li fl-1972 l-konvenuta diġa kienet tgħix f'dan il-fond (ara fol 93)

minn hekk, minkejja l-fatt li l-attur wiret din il-proprjeta' fl-2011, hu xorta għandu dritt li jirċievi kumpens għad-danni li sofra missieru u l-aventi causa tiegħu. Dan peress li l-patrimonju li wiret l-attur kien ikun iktar li kieku d-dritt tal-proprjeta' ta' missier l-attur kien protett u seta' jiġġestixxi dan il-fond kif xtaq. Għalhekk l-attur kiseb ukoll l-istatus ta' 'vittma' tal-ksur tad-drittijiet tal-aventi causa tiegħu. Dan il-punt ukoll hu stabbilit fil-ġurisprudenza. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto vs Philip Farrugia et**[26] il-Qorti qalet:

> *2 Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi.*

Illi ukoll fis-sentenza fl-ismijiet **Giovanna sive Jane Agius et vs Avukat tal-Istat et**[27] fejn il-Qorti qalet:

> *9. Għandhom raġun l-atturi jgħidu illi, għall-għanijiet tal-kalkolu tal-kumpens pekunjarju (iżda mhux ukoll tad-danni morali), jekk il-ksur beda jseħħ meta l-fond kien għadu f'idejn l-awtur tagħhom, id-dies a quo għandu jkun minn dakinhar li l-awtur tagħhom beda jġarrab il-ksur, jew, fil-każ tallum, minn meta daħal fis-seħħ il-Kap. 319 billi dan kien wara.*
>
> *10. Ir-raġuni hi illi l-atturi, bħala suċċessuri universali, ġarrbu danni direttament għax il-patrimonju li wirtu kien anqas milli kien ikun li kieku f'dak il-patrimonju daħal ħlas ta' kera b'rata kummerċjali flok b'rata kontrollata. It-telf tal-atturi għalhekk kien wieħed patrimonjali; fi kliem ieħor, l-atturi wirtu mhux tant id-dritt fondamentali tal-awturi tagħhom, iżda d-danni patrimonjali. Konsiderazzjonijiet oħra jgħoddu għad-danni morali, illi ma jintirtux. Safejn jolqot id-dies a quo għall-għanijiet tal-likwidazzjoni tad-danni patrimonjali, għalhekk, l-aggravju tal-atturi jistħoqqlu illi jintlaqa'.*

Illi rigward il-perjodu taż-żmien sa meta l-kumpens jibqa' għaddej, il-Qorti tinnota li fit-talbiet fir-rikors promutur, l-attur jilmenta bi ksur tad-dritt fundamentali bl-applikazzjoni tal-Kap 69 u l-Att X tal-2009. Mbagħad meta l-attur talab il-ħatra ta' perit ġudizzjarju, hu stess talab li l-perit jistma l-proprjeta' bejn l-1987 u l-2021.[28] Pero fin-nota ta' sottomissjonijiet, l-attur isemmi anke s-sitwazzjoni tal-liġi preżenti u saħansitra jikkalkula l-kumpens sal-2024.

[26] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-30 ta' Novembru 2022, Rikors numru 142/21/1
[27] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar l-14 ta' Diċembru 2022, Rikors Numru 290/2020/1
[28] Fol 96

Illi kif intqal aktar ’l fuq fil-kunsiderazzjoni dwar l-ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol, bl-emendi tal-2021 il-liġi laħqet bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u l-protezzjoni tal-kerrejja u għalhekk m’hemmx ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien wara din id-data. Għalhekk kumpens ser jingħata sa meta daħlu fis-seħħ l-imsemmija emendi.

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Cauchi v Malta**[29] l-Qorti Ewropea stabbilit kriterji ċari ta’ kif għandu jsir il-kalkolu ta’ danni pekunjarji fil-kuntest partikolari tal-liġi tal-kera Maltija.

> *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 għax hemm ukoll ġurisprudenza li tvarja dan, mill-ammont ta’ kera li suppost irċieva s-sid tul is-snin tal-kirja, kalkulata bir-rata tas-suq ħieles, għandu jitnaqqas l-

[29] QEDB Application number. 14013/19, deċiża fil-25 ta’ Marzu 2021

ammont ta' kera li fil-fatt tħallas. Għandu jitnaqqas ukoll 30% peress li l-Kap 69 ċertament kellu u għad għandu l-għan leġittimu ta' politika soċjali li tgħin lil min hu batut. Għalhekk wieħed ma jistax iħalli barra dan l-aspett f'din il-liġi daqslikieku kienet kwalunkwe liġi oħra. Hu stabbilit ukoll li għandu jitnaqqas 20% oħra biex jagħmel tajjeb għal dawk il-perjodi fejn il-fond, kieku nkera fis-suq ħieles, ma kienx ikun mikri, għal xi raġuni jew oħra.

Illi dwar il-kera li tħallas fil-fatt bejn l-1987 u l-1997, m'hemm l-ebda prova ta' kemm kienet din il-kera fl-atti tal-kawża; dwar dan il-perjodu jirriżulta biss li fl-1997 il-kera kienet Lm44 fis-sena (ekwivalenti għal €102.50). Fiċ-ċirkostanzi tal-każ u f'nuqqass ta' prova oħra l-Qorti se tippresumi li fis-snin ta' qabel kiene ttitħallas l-istess ammont ta' kera u ċioe' Lm44 fis-sena.

Illi għalhekk il-kumpens pekunjarju favur l-attur hu kif ġej:

SENA	KERA STMATA	KERA MĦALLSA
01.05.87[30] - 31.12.87	€603[31]	€68.33[32]
1988	€964	€102.50
1989	€1026	€102.50
1990	€1093	€102.50
1991	€1164	€102.50
1992	€1240	€102.50
1993	€1320	€102.50
1994	€1406	€102.50
1995	€1498	€102.50
1996	€1595	€102.50
1997	€1699	€102.50
1998	€1809	€102.50
1999	€1927	€102.50
2000	€2052	€102.50
2001	€2185	€102.50
2002	€2327	€102.50
2003	€2479	€102.50
2004	€2640	€102.50
2005	€2811	€102.50
2006	€2994	€102.50
2007	€3189	€102.50
2008	€3396	€102.50

[30] Id-data minn meta skont l-artikolu 7 tal-Kap 319 jista' jiġi kkunsidrat ksur
[31] €905 ÷12 x 8
[32] €102.50 ÷12 x 8

2009	€3617	€102.50
2010	€3852	€186.55
2011	€4102	€186.55
2012	€4369	€186.55
2013	€4653	€200
2014	€4955	€200
2015	€5277	€200
2016	€5620	€210
2017	€5985	€210
2018	€6374	€210
2019	€6789	€210
2020	€7230	€210
01.01.2021 - 28.05.2021[33]	€3208[34]	€87.50[35]
Total	**€107,538**	**€4620.48**

Kera stmata għal perjodu in eżami	€107,538
Tnaqqis ta' 30%	€ 32,261
Bilanċ	€ 75,277
Tnaqqis ta' 20%	€ 15,055
Bilanċ	€ 60,222
Tnaqqis ta' kera mħallsa	€ 4,620
	€ 55,602

Illi għalhekk id-danni pekunjarji dovuti lill-attur jammontaw għal ħamsa u ħamsin elf, sitt mija u żewġ Euro (€55,602).

Ikkunsidrat

Illi dwar danni nonpekunjarji hu ben stabbilit fil-ġurisprudenza li dawn huma personali għal dik il-persuna u ma jintirtux. Dawn jingħataw biex jagħmlu tajjeb għall-inkwiet u inġustizzja li jikkawża ksur tad-dritt fundamentali lill=persuna li titlobhom.

Illi fil-kawża **Agius vs l-Avukat tal-Istat**[36] , il-Qorti qalet:

> *L-għan [tad-danni morali] huwa li jikkumpensa lis-sid għat-tbatija morali li jkun sofra matul iż-żmien relevanti. F'dan ir-rigward il-*

[33] Id-data minn meta daħlu fis-seħħ l-emendi tal-2021
[34] €7700 ÷ 12 x 5
[35] €210 ÷ 12 x 5
[36] **Giovanna sive Jane Agius, Maria Concetta Camilleri, Mary Anne Vella vs Avukat tal-Istat u Gaetana Grima,** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar l-14 ta' Diċembru 2022, Rikors Numru 290/2020/1

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

U fil-każ **Deguara Caruana Gatto vs Farrugia,**[37] il-Qorti qalet ukoll:

Għalkemm huwa minnu li l-kumpens pekunjarju huwa dovut anke għaż-żmien meta s-sid tal-proprjetà in kwistjoni kienet għadha omm l-attur, 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 Ii d-dewmien biex jiġu istitwiti proċeduri ġudizzjarji m'għandu l-ebda mpatt fuq il-likwidazzjoni tal-kumpens pekunarju, mhux l-istess jista' jingħad fir-rigward tal-kumpens nonpekunarju fejn il-passività tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal.

Illi f'dan il-każ, l-attur wiret il-fond fl-2011 iżda fetaħ il-kawża odjerna fl-2022, ħdax-il sena wara. Din l-inattivita' tal-attur turi n-nuqqas ta' urġenza u allura turi li t-tbatija ma kinitx daqshekk gravi. Dan għandu effett fuq l-ammont ta' danni nonpekunjarji, jekk kif huwa relevanti ukoll il-perjodu ta' snin li l-attur personalment ġarrab il-ksur tad-dritt fundamentali, ċioe mill-2011.

Illi f'dan il-każ u anke tenut kont ta' ammonti li ġew likwdati f' każijiet simili l-Qorti se tistabilixxi d-danni nonpekunjarji fis-somma ta' erbat elef euro (€4,000).

Żgumbrament

Illi dwar it-talba tal-attur biex il-konvenuta tkun żgumbrata, l-Qorti ssib li din it-talba mhix ta' natura kostituzzjonali imma ta' natura ta' liġi ordinarja. Għalhekk deċiżjoni dwarha għandha tingħata minn qorti ordinarja u mhux minn din il-Qorti.

[37] **Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto v. Philip Farrugia et,** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-30 ta' Novembru 2022, Rikors numru 142/21/1

Illi f'dan ir-rigward issir referenza għal dak ali qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Joe Agius et vs Avukat Ġenerali et** [38]:

> *17. Din il-Qorti f'sentenzi oħra diġa' għamlet il-pożizzjoni ċara li mhijiex il-Qorti kompetenti sabiex tordna l-iżgumbrament ta' inkwilin. F'kawża ta' din ix-xorta l-kwistjoni hi bejn il-privat u l-Istat, u din il-Qorti tiddeċiedi dwar kienx hemm ksur tal-jedd fundamentali tas-sidien u f'każ ta' ksur tagħti rimedji lis-sid kontra l-Istat. Iċ-ċertezza tad-dritt u l-ħarsien tal-liġi huma wkoll elementi tad-drittijiet fundamentali.*

Illi għalhekk din il-Qorti ser tastejni milli tieħu konjizzjoni ulterjri ta' din it-talba.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta u tiddeċiedi billi tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba in kwantu tirreferi għal ordni ta' żgumbrament,

Tilqa' l-ewwel talba limitatament u ssib li l-attur sofra ksur tad-dritt tiegħu ta' tgawdija ta' proprjeta' kif protett bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea fir-rigward tal-fond numru ħdax (11) Triq il-Wied Ħal Qormi u dan bl-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 qabel l-emendi tal-2021, u tiċħadha fil-bqija;

Tilqa' t-tieni, it-tielet u r-raba' talba tal-attur u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mill-attur b'konsegwenza tal-ksur tad-dritt fundamentali tiegħu ta' tgawdija ta' proprjeta.

Tillikwida l-istess danni kif sofferti mill-attur fis-somma ta' **ħamsa u ħamsin elf, sitt mija u żewġ Euro (€55,602)** bħala danni pekunjarji u **erbat elef euro (€4,000)** bħala danni non pekunjarji, u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lill-attur dawn l-ammonti bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-effettiv pagament, u bl-ispejjeż kollha kontra l-Avukat tal-Istat.

DR. DOREEN CLARKE
IMĦALLEF

MARVIC PSAILA
DEPUTAT REĠISTRATUR

[38] Deċiża fis-26 ta' Ottubru 2022, Rikors numru 163/19/1