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

Onor. Imħallef Dr. Doreen Clarke LL.D

Rikors Numru 437/2022DC

Joseph Pisani

vs

Anthony Muscat
L-Avukat tal-Istat

Illum, 27 ta' Marzu 2025

Il-Qorti

Rat **ir-rikors ta' Joseph Pisani** ppreżentat fid-19 ta' Awwissu 2022 permezz ta' liema ppremetta:-

> *i. Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond dekontrollat 256/3, Pisani Court, Triq Stiefnu Zerafa, Marsa li nkera bi skrittura tad-29 ta' Settembru 1971 lil Anthony Muscat bil-kera ta' Lm100.00c fis-sena skond "Dokument A" hawn anness, mill-mejjet missieru Anthony Pisani, u llum għandu kera ta' €642.36c.*
>
> *ii. Illi r-rikorrenti akkwista l-istess fond flimkien ma' ħutu per via di successione mill-eredità tal-mejta ġenituri tagħhom Anthony u Mary Pisani li mietu fit-18 ta' Diċembru 1979 u fis-17 ta' Awwissu 2003 rispettivament.*

iii. Illi l-wirt tagħhom ddevolva permezz ta' testment tal-15 ta' Frar 1971 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, "Dokument B" hawn anness.

iv. Illi b'żewġ kuntratti tas-17 ta' Marzu 2020 u 19 ta' Mejju 2022 fl-atti tan-Nutar Francesca Micallef Sammut, ir-rikorrenti akkwista sehem ħutu ossia Fulda armla minn ħuh Louis Pisani, u mingħand Albert Debono, l-armel t'oħtu mejta Marion Debono, li kopji tagħhom qed jigi hawn annessi u mmarkati bħala "Dokument C u D".

v. Illi l-fond in kwistjoni huwa fond dekontrollat skond ma jirriżulta mid-"Dokument E" hawn anness u jġib in-numru 4872/1971 u ilu hekk dekontrollat mit-30 ta' Lulju 1971.

vi. Illi l-lokazzjoni odjerna kellha tiġi terminata fl-14 ta' Settembru 1981 imma minħabba d-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 l-intimati u l-mejjet żewgha baqgħu jirrisjedu fil-fond inkwistjoni taħt titolu ta' kera rivedibbli darba kull ħmistax-il sena skond ir-rata ta' inflazzjoni iżda qatt aktar mid-doppju.

vii. Illi tul iż-żmien u ai termini tal-Liġi, wkoll bl-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera fuq msemmija giet awmentata imma mhux skond is-suq u mhux skond il-ftehim kif pattwit bejn il-partijiet, tant illi l-konjugi Role' baqgħu jabitaw fil-fond in kwistjoni sa llum u jħallsu biss €600 fis-sena.

viii. Illi effettivament qabel ma daħlet fis-seħħ l-Att XXIII ta' l-1979, ġja la darba l-fond kien fond dekontrollat, ma kienx soġġett għar-rekwiżizzjoni u l-lokazzjoni ta' l-intimati inkwilini kienet tiġi terminata wara l-iskadenza tal-perijodu lokatizju.

ix. Illi bid-dħul fis-seħħ ta' l-Att XXIII ta' l-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-inkwilini ġie mogħti lilhom id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond basta li jkunu ċittadini Maltin u li jużaw il-fond bħala residenza ordinarja tagħhom u awment fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

x. Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġie spossessat mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' tiegħu, wara li skada t-terminu lokatizju u għalhekk ġie assoġġettat għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim milħuq bejn il-partijiet.

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

xii. Illi konsegwentement a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, ġja la darba kien hemm ksur ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimat Avukat Generali għandu jħallas kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għal ħsara minnhom sofferta.

xiii. Illi għalhekk ir-rikorrenti huwa ntitolat għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom minn meta huma ma setgħux jieħdu lura l-proprjeta' tagħhom minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979 u dan mill-1 ta' Settembru, 1984 – Vide. Raymond Cassar Torreggiani et vs Avukat Generali et, Kost 29/04/2016 Kingsley vs. The United Kingdom (GC) no. 35605/97,40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs. The United Kingdom - Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deċiża fl-10 ta' Mejju, 2007; Akkus vs. Turkey – deċiza fid-9 ta' Lulju, 1997, Reports 1997-IV, 35; Romanchenko vs. Ukraine – No. 5596/03, 22 ta' Novembru, 2005, 30, unpublished; Prodan vs. Moldova – No. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (extracts); Ghigo vs. Malta – No. 31122/05, 20, deċiża 17 ta' Lulju, 2008.

U wara li hekk ippremetta l-attur talab lill-Qorti:-

i. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti bl-operazzjoni ta' l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, bid-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qiegħed jingħata dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Anthony Muscat (K.I.636446M) ghall-fond 256/3, Pisani Court, Triq Stiefnu Zerafa, Masra, u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tiegħu minkejja ftehim espress, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta'Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandu jinghata r-rimedji kollha li din il-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

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-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, bid-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, u tal-liġijiet viġenti, talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini stante illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u lanqas 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 mil-llum sad-data tal-effettiv pagament.

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

Rat ir-**risposta tal-konvenut Anthony Muscat** ippreżentata fid-9 ta' Settembru 2022 permezz ta' liema eċċepixxa:-

1. Illi l-esponenti jikkonferma illi huwa l-inkwilin tal-fond numru 256/3, Pisani Court, Triq Stiefnu Zerafa, Marsa;

2. Illi preliminarjament l-esponenti jippremetti li r-rikorrenti ma eżawrix ir-rimedji ordinarji mogħtija lilu u għalhekk ai termini tal-proviso tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dina l-Onorabbli Qorti għandha tqis jekk għandhix is-setgħa li tisma din il-kawża kif interposta kontra l-esponenti;

3. Illi preliminarjarment u mingħajr preġudizzju għall-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-esponenti jippremetti wkoll li hu mhux il-leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri u m'għandhux iwieġeb għat-talbiet rikorrenti, stante li r-rimedju effettiv li qiegħed jintalab mir-rikorrenti fit-tieni talba et seq huwa dikjarazzjoni dwar jekk liġi u proċeduri dwar proprjetajiet dekontrollati li qegħdin jinkrew lil terzi, liema liġijiet imorru lura għal qabel l-1979 kif promulgata mill-istat u l-awtoritajiet relattivi illediet id-dritt tiegħu għat-tgawdija ta' proprjeta', u qiegħed jitlob kumpens ta' dan. Illi ċertament li l-esponenti ma jaħtix għal mod kif il-leġislatur deherlu li għandu jirregola s-settur tal-kera u r-residenzi tul is-snin u għaldaqstant għandu jiġi liberat mill-ġudizzju;

4. Illi mingħajr preġudizzju għal dak suespost, l-esponenti jeċċeppixxi illi hu ilu jgħix fil-fond 256/3, Pisani Court, Triq Stiefnu Zerafa, Marsa, għal wieħed u ħamsin (51) sena, u llum li għandu sitta u sebgħin (76) sena m'għandux jiġi żgumbrat mill-proprjeta' li ilha d-dar tiegħu għal dawn is-snin kollha. Illi fi kwalunkwe każ, dina l-Onorabbli Qorti mhix aġent immobiljajru u anke jekk tordna r-rilokazzjoni tal-esponenti, m'għandhix is-setgħa li tipprovdi lill-esponenti b'residenza alternattiva;

5. Illi mingħajr preġudizzju għal dak suespost, l-esponenti jeċċepixxi fuq bażi ta' mertu illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tiegħu u dan stante li mid-dokumentazzjoni eżebita mar-rikors promotur ma jidhirx li r-rikorrenti akkwista l-proprjeta' kollha fl-indirizz 256/3, Pisani Court, Triq Stiefnu Zerafa, Marsa, fil-kuntratt tad-19 ta' Mejju 2022, fl-atti tan-Nutar Dottor Francesca Micallef Sammut. Illi in oltre, f'każ illi r-rikorrent iġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-proprjeta' in kwistjoni fl-interieta' tagħha, ċertament li ma jistax jargumenta illi d-drittijiet tiegħu ilhom jiġu leżi għas-snin kollha deskritti fir-rikors promotur. Dan stante li kien biss fis-sena li qegħdin jiġu intavolati l-proċeduri de quo illi hu akkwista il-fond 256/3, Pisani Court, Triq Stiefnu Zerafa, Marsa fl-interieta tiegħu;

6. Illi mingħajr preġudizzju għal dak suespost, l-esponenti dejjem ħallas il-kera dovuta lir-rikorrent u l-aventi causa tiegħu, u għaldaqstant kwalunkwe ħlasijiet, sia pekunjajrji u kif ukoll non-pekunjarji, kif mitlub fit-tieni talba rikorrenti, m'għandux jagħmel tajjeb għalihom l-esponenti. Dan anke in linea mat-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet sollevati mill-esponenti;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat **ir-risposta tal-konvenut l-Avukat ta' l-Istat** ippreżentata fis-7 ta' Settembru 2022 permezz ta' liema eċċepixxa:-

1. Illi qabel xejn jeħtieġ li r-rikorrent iġib prova ċara tat-titolu li bih igawdi l-fond 256/3, Pisani Court, Triq Stiefnu Zerafa, Marsa, u b'hekk jiċċara l-interess li għandu fil-proċeduri odjerni, u għandu jġib ukoll prova siewja li biha juri kif il-fond in mertu huwa tassew soġġett għal kirja protetta bis-saħħa tal-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-L-iġijiet ta' Malta;

2. Illi bla ħsara għall-premess, il-pretensjonijiet u t-talbiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda, u dan għar-raġunijiet segwenti li qegħdin jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin;

3. Illi jibda billi jingħad illi r-rikorrent ma jistax jilmenta li ġarrab xi ksur tal-jeddijiet fundamentali tiegħu f'dawk il-perjodi fejn ma kienx proprjetarju tal-fond soġġett għall-kirja in kwistjoni, jew inkella fejn ma kienx legalment intitolat li jirċievi l-frottijiet tal-fond in mertu;

4. Illi fi kwalunkwe każ, jekk tul it-trattazzjoni tal-kawża jirriżulta li l-fond in mertu huwa tassew soġġett għal kirja protetta bis-saħħa tal-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponent huwa xorta waħda tal-fehma soda li fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, din il-Qorti m'għandiex issib ksur tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrent kif imħarsa bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali. Dan qed jingħad għaliex fil-każ tal-lum, skont dak li jirriżulta mill-premessi fir-rikors promotur, is-sitwazzjoni li qed jilmenta dwarha r-rikorrent ġiet maħluqa mill-antekawża tiegħu, u kull ilment marbut mal-kirja in kwistjoni huwa għalhekk direttament attribwibbli għall-ftehim viġenti skont il-prinċipju fundamentali ta' pacta sunt servanda;

5. Illi sa fejn it-talbiet tar-rikorrent huma mibnijin fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jingħad illi skont l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-Artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi sa fejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

6. Illi rigward l-applikazzjoni tal-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, bid-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u l-liġijiet viġenti, l-esponent jgħid illi dawn lanqas jiksru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanċiti taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan qiegħed jingħad għaliex skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu tabilħaqq taħt dan il-proviso. F'dan il-każ, l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-liġijiet ta' Malta, kif sostitwit bl-Att XXIII tal-1979 u bid-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u l-liġijiet viġenti għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-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;

7. Illi strettament bla ħsara għal dak kollu diġà eċċepit, l-esponent jemmen bis-sħiħ li din l-Onorabbli Qorti, f'kull każ, m'għandiex issib ksur tal-jeddijiet tar-rikorrent wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 u ċioe' mill-10 ta' Lulju 2018, illum sostitwit bl-Att XXIV tal-2021. Mad-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sidien ingħataw il-possibilità li jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Diġa' ntqal li żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% iżżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej;

8. Illi in oltre, mad-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent kellu l-possibilità li jitlob li jieħu lura l-fond u ma jġeddidx il-kirja, jekk juri li l-okkupant ma jkunx ħaqqu l-protezzjoni mill-Istat. Ir-rikorrent ma kellu xejn xi jżommu milli jgawdi mid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Istat m'għandux jintalab jagħmel tajjeb għan-nuqqas tiegħu li jirrikorri għal dan ir-rimedju;

9. Illi għar-raġunijiet fuq premessi, l-esponent huwa tal-fehma illi t-talbiet tar-rikorrent m'għandhomx jintlaqgħu, iżda f'każ li din l-Onorabbli Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħrajn kif mitlub mir-rikorrent, fosthom il-likwidazzjoni u kundanna għal ħlas ta' kumpens u danni;

10. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif peress bil-liġi jekk tirriżulta l-ħtieġa.

Rat il-verbal ta' l-udjenza miżmuma fil-25 t'Ottubru 2022 [1] meta l-atturi iddikjaraw li qed jillimitaw it-talba tagħhom fis-sens li qed jattakkaw il-liġi kif kienet qabel l-emendi tal-Att XXVII tal-2018.

Rat id-digriet tal-ħatra tal-perit ġudizzjarju biex jistabilixxi valur lokatizju għal kull sena tal-fond in kwistjoni bejn l-1987 u l-2021[2].

Rat id-digriet tal-Unur Tiegħu l-Prim Imħallef datat 13 ta' Jannar 2023 [3] li permezz tiegħu assenja din il-kawża biex tinstema' u tkun deċiż a minn din il-Qorti kif preseduta.

Semgħet il-provi tal-partijiet.

Rat l-atti proċesswali.

[1] Fol 34
[2] Fol 34
[3] Fol 89

Ikkunsidrat

IL-PROVI

Illi mill-atti proċesswali jirriżulta li l-fond 256/3 Pisani Court Triq Stiefnu Zerafa l-Marsa kien jappartjeni lil konjuġi Anthony u Mary Pisani li b'testment tal-1971[4] ħallew lit-tliet uliedhom: l-attur Joseph, Maria mart Albert Debono, u Louis, eredi f'ishma ndaqs bejnithom. Anthony Pisani miet fit-18 ta' Diċembru 1979 u l-Mary Pisani mietet fis-17 t'Awwissu 2003. L-attur mbagħad akkwista sehem Marion mingħand l-armel tagħha Albert Debono fis-17 ta' Marzu 2020[5], u sehem Louis mingħand l-armla tiegħu Fulda fid-19 ta' Mejju 2022.[6] Għalhekk l-attur akkwista l-intier tal-proprjeta' in kwistjoni fid-19 ta' Mejju 2022.

Illi dan il-fond inkera lill-konvenut mill-aventi causa tal-attur, missieru Anthony, permezz ta' skrittura privata datata d-29 ta' Settembru 1971[7] u nkera għal Lm100 fis-sena. Illum il-kera hi ta' €642.36 fis-sena. Muscat kien ħallas Lm500 rigal meta sar il-kuntratt ta' kera. Muscat jgħid li meta daħal fih, għal dak iż-żmien il-post kien mhux ħażin imma mbagħad hu għamillu kamra tal-banju u rranġah, għax maż-żmien beda jeqdiem. Jgħid li dejjem ħa ħsieb il-bejt, peress li hu joqgħod fuq. Jgħid li l-familja Pisani qatt ma kkontribwixxew għall-ispejjeż tal-manutenzjoni u dejjem hu ħa ħsiebhom.

Illi mill-irċevuti esebita[8] li jibdew mis-sena 1987, jidher li l-kera li kienet titħallas kienet Lm37.50 kull tlett xhur (ekwivalenti għal €349 fis-sena) sal-2008 (14.3.2008); meta mbaghad saret €582.36 fis-sena u reġgħet żdiedet fis-sena 2013 meta saret €642.36 fis-sena.

Illi l-perit ġudizzjarju fir-rapport tiegħu[9] qal li l-appartament hu kbir madwar 80 metru kwadru. Hu uża l-metodu komparattiv biex wasal għall-valur fis-suq tal-proprjeta' li għall-2018 stabbilixxieh bħala €126,600. Hu stabbilixxa l-valur lokatizju li fl-1981 kien €707 fis-sena, fl-2000 kien €2,239 u fl-2018 kien €6,330.

Illi l-fond huwa dekontollat skont ċertifikat ta' dekontroll li nħareġ b'effett mit-30 ta' Lulju 1971[10].

KUNSIDERAZZJONIJIET

[4] Dok B a fol 8
[5] Kuntratt esebit fol 12 u mmarkat Dok C u esebit ukoll a fol 40 u mmarkat Dok AM1
[6] Kuntratt esebit fol 17 u mmarkat Dok D
[7] Dok A fol 7
[8] Fol 41 et seq
[9] Fol 106.
[10] Dok E a fol 23 bin-numru 4872/1971 u b'effett mit-30 ta' Lulju 1971

Illi permezz tal-proċeduri odjerni l-attur jilmenta li minkejja l-emendi li seħħew bl-Att X tal-2009 u l-emendi li seħħew fil-Kap 158 tul is-snin qabel dawk bl-Att XXVII tal-2018 huwa ma setgħax jieħu l-fond lura u lanqas seta' jgħolli l-kera. Jallega li kien spossessat mid-dritt ta' tgawdija tal-fond u ma ngħatax kumpens għat-teħid forzat tal-fond u dan wassal għall-ksur tad-dritt tiegħu tal-proprjeta. Jallega li kien assoġġettat għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit b'mod li ntilef il-bilanċ bejn interessi tal-inkwilin u sid. Huma jallega ksur tad-dritt tal-proprjeta' tiegħu kif protett bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Ikkunsidrat

Rimedji Ordinarji

Illi bit-tieni eċċezzjoni tiegħu l-konvenut Muscat jgħid li kien hemm rimedji ordinarji għall-ilmenti ta'l-attur u dawn ma kinux utilizzati qabel nbdew dawn il-proċeduri kostituzzjonali, u dan hu kuntrarju għal dak li jipprovdi l-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni.

Illi f'dan ir-rigward għandu jingħad li l-oneru huwa fuq minn jqajjem din l-eċċezzjoni li jispeċifika liema huma r-rimedji li qed jallega li seta' jirrikorri għalihom l-attur, u li juri kif dawn ir-rimedji verament jindirizzaw l-ilment ta'l-attur. Dan l-konvenut Muscat m'għamlux, la fir-risposta tiegħu u lanqas f'xi stadju ieħor tal-proċeduri[11].

Illi f'dan ir-rigward u tenut kont tat-talbiet ta'l-attur, liema talbiet huma bażati fuq allegat ksur ta' drittijiet fundamentali minħabba l-operat ta' xi dispożizzjonijiet tal-Kap 158 u ta'l-Att X tas-sena 2009, il-Qorti ser tgħid biss li huwa ormai ben stabbilit li għalkemm *ir-rimedju kostituzzjonali u konvenzjonali huwa wieħed straordinarju u meqjus bħala "a measure of last resort", huwa wkoll stabbilit illi ċittadin li jilmenta minn ksur tal-jeddijiet fundamentali tiegħu m'għandux ikun obbligat ifittex rimedju ordinarju,* ***jekk ir-rimedju li jista' jingħata ma jkunx effettiv sabiex jindirizza l-ilment tiegħu.***[12]

Illi bejn l-1979 u l-2018 dak li seta' jseħħ f'kirja ta' fond dekontrollat kien imniżżel fil-liġi. U l-allegazzjoni ta' ksur ta' dritt fundamentali minħabba l-applikazzjoni ta' din l-istess liġi jista' jkun indirizzat biss b'azzjoni ta' natura straordinarja quddiem din il-Qorti. Dan igħodd kemm għall-fatt li s-sid kien kostrett jagħraf l-istess inkwilin bħala l-kerrej tal-fond tiegħu kif ukoll għall-kera,

[11] Huwa ma preżentax nota ta' sottomissjonijiet
[12] **44 Main Street Limited vs l-Avukat ta' l-Istat et** Prim' Awla Sede Kostituzzjonali deċiża fit-28 ta' Frar 2023, mhux appellata

li setgħet togħla biss bi ftit u skont il-liġi. Fil-fatt l-attur utilizza dan id-dritt u għolla l-kera kif kellu l-permess jagħmel, pero' dan baqa' baxx wisq. M'hemm l-ebda liġi li tagħti rimedju ieħor lis-sid għal dawn il-lanjanzi ta' ksur ta' dritt ta' tgawdija tal-proprjeta.

Illi konsegwentement din l-eċċezzjoni qed tiġi miċħuda.

Ikkunsidrat

<u>Leġittimu Kuntradittur</u>

Illi t-tielet eċċezzjoni tal-konvenut Muscat hija li hu mhux leġittimu kuntradittur għax ma jweġibx għad-danni f'każ ta' ksur tad-drittijiet tal-bniedem. Dan peress li skont il-konvenut, hu ma jaħtix għal kif kienu emendati l-liġijiet.

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

Illi pero' fis-sentenza ***Darmanin vs Avukat tal-Istat***[13] il-Qorti qalet:

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

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

ġudizzju u jagħmluh rappreżentattiv ta' kull interess involut fil-kwistjoni.

Il-Qorti Kostituzzjonali qalet li "Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u ma jistgħux jitqiesu illi jeskludu kategoriji oħra." Proprju f`każijiet li jikkonċernaw l-istess materja bħal dik in diżamina, il-Qorti Kostituzzjonali[14] *irriteniet hekk:*

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

Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mal-inkwilina li, ladarba hi aġixxiet skont il-liġi, allura m'għandhiex legalment tirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi jew teħel spejjeż tal-kawża, u li huwa l-Istat li huwa finalment responsabbli; mill-banda l-oħra, dawn il-proċeduri bilfors jaffettwaw lill-intimata billi hi parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tagħha f'dawn il-proċeduri hija meħtieġa għall-finijiet tal-integrita` tal-ġudizzju. L-inkwilina tal-fond in kwistjoni għandha interess ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jolqotha direttament. Għal din ir-raġuni l-intimata għandha tkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk hija leġittima kuntradittriċi. [15]

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

Illi kien il-ftehim tal-kirja li ta lok għar-relazzjoni kuntrattwali bejn l-attur jew l-aventi causa tiegħiu u l-konvenut Muscat, u l-konvenut huwa responsabbli li jwettaq l-obbligi tal-ftehim tal-kirja minn fejn toħroġ il-lanjanza kostituzzjonali in kwistjoni. Għalhekk, minkejja l-fatt li l-ilmenti huma ta' natura kostituzzjonali u minkejja l-fatt li l-konvenut m'għandhux x'jaqsmu mal-proċess leġislattiv, huwa xorta leġittimu kuntradittur, anke biex bil-preżenza tiegħu fil-kawża, l-ġudizzju jkun sħiħ u integru.

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

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

Illi għalhekk din l-eċċezzjoni qed tiġi miċħuda.

Ikkunsidrat

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Illi l-attur jallega ksur tad-dritt tiegħu kif protett bl-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni, u dan fl-applikazzjoni tal-Kap 158 fir-rigward tal-fond in kwistjoni.

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 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***[16]:

> *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.*

[16] 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 l-istess kriterji jgħoddu għall-Kap 158 u għalhekk it-talba tal-attur in kwantu hi bbażata fuq l-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni qed tiġi miċħuda.

Ikkunsidrat

Artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni

Illi l-attur qed jallega wkoll ksur tad-dritt tal-proprjeta` tiegħu kif protett bl-artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. B'mod speċifiku jgħid li l-Kap 158 ġegħelu jirrikonoxxi lill-konvenut bħala inkwilin, mingħajr il-possibilita' li l-kera togħla biex tiġi daqs dik fuq is-suq ħieles u mingħajr il-possibilita li jieħu 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 mhux kontestat mill-partijiet li dan mhux każ ta' privazzjoni ta' proprjeta' kif imsemmi fl-ewwel paragrafu tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. Dak li jrid jiġi determinat huwa jekk kienx hemm kontroll tal-użu mill-istat u f'każ affermattiv jekk kienx raġonevoli u jilħaqx il-mira tal-interess ġenerali jew imurx lil hinn minnha.

Illi huma tlieta l-elementi li jridu jittieħdu in konsiderazzjoni biex jiġi determinat jekk kienx hemm ksur tad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta' u jekk il-kontroll da parti tal-Istat fuq l-użu tal-propjeta' skont it-tieni paragrafu ta' l-artikolu 1 kienx eċċessiv[17]. 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 ma jidher li qed jattakka l-interess pubbliku, peress li f'kull żmien hemm lok li l-istat jagħti protezzjoni biex jassigura li kulħadd ikollu post fejn jgħix. Dan l-interess pubbliku għadu jissussisti sallum fil-Kap 158, fil-Kap 69 li japplika flimkien miegħu u fl-emendi kollha li saru f'dawn il-liġijiet s'issa. Hekk fis-sentenza **Mifsud vs Avukat tal-Istat**[18] il-Qorti qalet:

> *36. Fir-rigward tal-kwistjoni relatata mal-interess ġenerali jiġi sottomess illi l-iskop tal-liġijiet in kwistjoni u ċjoè l-Kap 69, emana mix-xewqa tal-leġiżlatur li tingħata protezzjoni lill-persuni residenti f'Malta u dan fid-dawl ta' bżonnijiet soċjetali eżistenti. Jingħad ukoll illi meta l-Ewwel Qorti resqet sabiex tikkunsidra l-elementi li jridu jissussistu sabiex ma jinstabx ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ikkunsidrat illi:*
>
> *"58...Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qegħdin jilmentaw ir-rikorrenti kien wieħed leġittimu, u li tali liġijiet ġew promulgati fl-interess ġenerali, sabiex jiġu indirizzati ħtiġijiet soċjali, ossia l-protezzjoni ta' nies vulnerabbli minn homelessness. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;"*
>
> *Konsegwentement u in linea ma' dan l-argument mhux kontestat l-interess pubbliku u li dan baqa' jissussisti u b'hekk isegwi li l-istess jiġi rifless fil-konsiderazzjonijiet sabiex jiġi llikwidat kumpens.*

Illi l-attur iżda jidher li qed jattakka il-mod kif tħaddem dan l-interess pubbliku u ċioe' n-nuqqas ta' proporzjonalita' bejn id-dritt ta' proprjeta' tas-sidien u l-protezzjoni tal-kerrej. F'dan ir-rigward l-attur jgħidu li din il-proporzjonalita' ntilfet għal kollox fil-liġi kif kienet, peress li l-interessi tas-sid twarrbu għal kollox u l-miżien miel għal kollox favur il-kerrej. Il-konsegwenza ta' dan kienet li l-kera pagabbli kienet baxxa wisq biex tagħmel sens ekonomiku għas-sidien.

Illi f'dan ir-rigward għandu jingħad li l-Kap 158, u l-Kap 69 applikabbli miegħu, sa minn meta kien promulgat, kien maħsub biex jipproteġi lill-inkwilini fi żmien

[17]**Hutten-Czapska v Poland** Application no. 35014/97, deċiż mill-QEDB fid-19 ta' Ġunju 2006.
[18] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Jannar 2024 Rik 375/21

meta l-qagħda ekonomika ta' ħafna kienet tirrikjedi li jkun hemm kontroll fuq l-ammont tal-kera pagabbli. Kien meħtieġ ukoll li l-kera tiġġedded awtomatikament favur l-istess inkwilini u dawk li jirtuhom. L-għan soċjali tal-liġi kien qawwi u kien jiġġustifika l-intervent ta' l-Istat fuq it-tgawdija tal-proprjeta' mis-sid. Fil-fatt il-proviso tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol jagħraf din il-prerogattiva tal-Istat li jieħu dawk il-miżuri li jkun hemm bżonn meta jkun meħtieġ li jipproteġi xi faxxa jew oħra tas-soċjeta'.

Illi pero' maż-żmien il-bżonnijiet soċjali li qabel iġġustifikaw l-intervent tal-Istat naqsu, peress li l-pajjiż sar aktar affluwenti. Għalkemm ħadd ma jista' jiċħad li għad hawn persuni li għandhom bżonn għajnuna, din tista' u 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 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 u iktar tard fl-2018, li bdew jinbidlu l-affarijiet, b'mod li l-kera setgħet togħla, għalkemm b'mod kontrollat. Fl-istess perjodu ingħatat il-possibilita' lis-sid li jieħu l-fond lura.

Illi fil-każ odjern, l-emendi fil-liġi li biddlu għal kollox ir-reġim ta' residenza dekontrollata mikrija seħħew waqt li kien għadu għaddej il-perjodu tal-validita' tal-kirja miftiehem bejn il-partijiet. Dawn l-emendi seħħew fl-1979 waqt li l-kirja suppost għalqet fl-1981 skont il-kuntratt. Missier l-attur kera l-appartament tiegħu lill-konvenut bil-ħsieb li għandu l-opportunita' jieħdu lura fl-1981 jekk ikun irid. Pero' l-emendi tal-1979 bidlu għal kollox dan il-pjan tas-sid. Missier l-attur miet fl-aħħar tal-1979 u għall-perjodu sa meta mietet omm l-attur fl-2003, l-attur u ħutu kellhom nofs indiviż tal-post (flimkien m'ommhom li kellha n-nofs l-ieħor), u l-attur kellu parti minn sitta tiegħu, ladarba kien qed jaqsam ma' żewġ ħutu oħra. Imbagħad fl-2003, l-attur u ħutu saru sidien tal-intier tal-fond, terz indiviż kull wieħed. L-attur akkwista sehem ħuh fl-2020 biex hekk kellu żewġ terzi tal-fond u akkwista t-terz l-ieħor mingħand ħuh l-ieħor u allura akkwista l-intier tal-proprjeta' fl-2022.

Illi bejn l-1981 u l-2018 is-sidien differenti ta' din il-familja lkoll kienu marbuta bil-kundizzjonijiet imposti mill-Kap 158, kemm fl-ammont ta' kera li kienu jipperċepixxu kif ukoll f'dak li jirrigwarda it-tiġdid awtomatiku tal-kirja. Fiż-żmien meta l-attur kellu sehem minn sitta indiviż tal-fond u meta kellu terz indiviż tal-fond, il-kera kienet dejjem Lm150 (€349) fis-sena, u dejjem il-fond kien mikri lill-konvenut. Iktar tard il-kera żdiedet darbtejn bi ftit, u meta nbdiet il-kawża kienet €642. Għalhekk il-kera dejjem 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***[19] , il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet:

> *1. The Court will consider the impact that the application of the 1979 Act had on the applicant's property. It notes that the applicant could not exercise his right of use in terms of physical possession as the house was occupied by the tenants and he could not terminate the lease. Thus, while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time. It has already been established that the applicant did not have an effective remedy enabling him to evict the tenants (see, a contrario,* ***Velosa Barreto,*** *cited above), either on the basis of his own need or that of his relatives or on the basis that Mr and Mrs P. were not deserving of such protection, as they owned alternative accommodation. Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners. The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited. The Government's contention that transfer of the tenancy by inheritance was improbable was not substantiated and remains to be considered as pure speculation. It follows that these circumstances inevitably left the applicant in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property.*
>
> *2. Moreover, both the amount of rent received by the applicant, namely EUR 210 per year and the maximum amount of rent the applicant could obtain, namely EUR 420, were, as confirmed by the Constitutional Court, "certainly low". Indeed, the amount of rent contrasts starkly with the market value of the premises as submitted by the applicant. The Court considers that, State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular,* ***Mellacher and Others,*** *cited above, § 45). Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit.*

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

> *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[20] qalet ukoll li:

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

Illi b'serje twila u kostanti ta' ġurisprudenza simili għal dawn, il-Qrati tagħna u l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stabbilew li tul is-snin fejn il-prezz tal-proprjeta' fis-suq żdied b'mod sostanzjali waqt li l-kera baqgħet l-istess, f'ammonti marbuta ma' snin fejn il-qagħda soċjali tal-poplu kienet totalment differenti, dan ċertament impona piż kbir fuq is-sid. Is-sid lanqas ma kellu l-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

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

għajnuna, u l-interess privat tas-sid li jgawdi ħwejġu u jużahom kif jidhirlu mingħajr indħil mill-Istat.[21]

Illi anke f'dawk il-każijiet fejn kerrej verament ma jkollux mezzi tiegħu u jkollu bżonn l-intervent tal-istat minħabba li l-kera skond is-suq ħieles tkun għolja, dan xorta ma jiġġustifikax liġi li żżomm l-kera baxxa ħafna. Lanqas ma jiġġustifika liġi li tagħmilha obbligatorja li l-kirja tintiret, b'inċertezza kbira jekk is-sid jirnexxilux xi darba jeħodha lura. L-istat għandu diversi mezzi oħra kif jista' jgħin lill-kerrejja li jkollhom bżonn l-għajnuna mingħajr ma jimponi l-piż kollu fuq sid il-propjeta'.

Illi mbagħad bl-emendi tal-2018, li introduċew l-artiklu 12B tal-Kap 158, il-pożizzjoni nbidlet sew fis-sens li l-kera setgħet issa tkun stabbilita skont il-valur fis-suq tal-proprjeta', għalkemm setgħet tasal sa perċentwal stabbilit. Barra minn hekk, is-sid seta' jieħu l-fond lura jekk jirriżulta li l-kerrej m'għandux dritt għall-protezzjoni skont il-liġi u l-mezzi li għandu. Kien mid-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi li l-attur seta' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jagħmel it-test tal-mezzi fuq il-kerrej, u jekk jinstab li l-kerrej għad għandu dritt għall-protezzjoni, allura l-Bord jgħolli l-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq.

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

Illi fis-sentenza **D Peak Limited (C12224) vs Anthony Taliana et** [22] il-Qorti qalet:

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

[21] Dan ir-raġunament kien ikkonfermat anke riċentement - ara **Zammit and Busuttil v Malta** App no 55102/20 u **Vassallo v Malta** App no 52795/20 deċiżi fit-12 ta' Settembru 2023.
[22] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar l-25 ta' Jannar 2023

Illi fis-sentenza **Francis Attard vs Avukat tal-Istat**, [23] il-Qorti qalet:

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

Illi fis-sentenza **Rosaria sive Maria Rosaria Sammut et vs Joseph Borg et**[24], il-Qorti qalet:

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

Illi dan it-tagħlim kien rifless ukoll fis-sentenza **Josephine Tabone et vs L-Avukat tal-Istat et**[25]:

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

Illi għalhekk u skont it-tagħlim ta' din il-ġurisprudenza, il-Qorti ssib li l-artiklu 12B tal-Kap 158, kif introdott bl-emendi tal-2018 jilħaq bilanċ tajjeb bejn id-

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

[24] Deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Lulju 2023.
[25] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-10 ta' Ġunju, 2024.

drittijiet tas-sid u l-protezzjoni tal-kerrej u għalhekk jipprovdi rimedju lis-sid. Pero kif intqal, dan l-artiklu kien introdott bl-emendi tal-2018 u ma jipprovdi l-ebda rimedju għal dak li seħħ qabel is-sena 2018.

Illi l-kera li l-konvenut ħallas fis-sena 2018[26] kienet ta' €642 fis-sena. Il-perit ġudizzjarju stabbilixxa l-kera fis-suq ħieles għall-istess sena (2018) fis-somma ta' €6,330 fis-sena. Huwa ċar li hemm diskrepanza kbira ħafna bejn dak li jħallas il-konvenut u dak li seta' jipperċepixxi l-attur.

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

Kumpens

Ikkunsidrat

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

Illi l-attur qed jitlob danni pekunjarji fl-ammont ta' sitta u erbgħin elf, erba' mija wieħed u għoxrin euro u disgħa u sittin ċenteżmu (€46,421.69) apparti danni non pekunjarji għas-snin mill-1981, meta għalqet il-kirja oriġinali sal-2018 meta għaddew l-emendi li bidlu l-qagħda tar-reġim leġiżlattiv iktar favur is-sid. Huwa qed jitlob danni non-pekunjarji ukoll.

Illi kif intqal mill-attri jirriżulta li l-kirja oriġinali kellha tiskadi fis-sena 1981, 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. U skond l-artikolu 7 tal-Kap 319 *l-ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4.* La darba m'hemmx dritt t'azzjoni għal xi ksur li seta' seħħ qabel it-30 t'April 1987 lanqas ma jista' jkun hemm dritt għall-kumpens. Għalhekk il-kumpens jista' jingħata mill-1987 'l quddiem; fil-każ in eżami sal-2018.

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 158 ċertament kellu u għad għandu l-għan leġittimu. Hu stabbilit ukoll li għandu jitnaqqas ukoll ta' lanqas

[26] L-attur iddikjara li qed jillimita t-talba sa' Lulju 2018 meta daħal fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018

20% oħra biex jagħmel tajjeb għal dawk il-perjodi fejn il-fond, kieku nkera fis-suq ħieles, ma kienx ikun mikri. Naturalment minnbarra dan it-tnaqqis għandu jitnaqqas ukoll l-ammont ta' kera li fil-fatt tħallas.

Illi dawn il-kriterji kif għandu jsir il-kalkolu ta' danni pekunjarji fil-kuntest partikolari tal-liġi tal-kera Maltija ġew stabbiliti mill-Qorti Ewropea fis-sentenza fl-ismijiet **Cauchi v Malta**[27]:

> *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 kien stabbilit ukoll mill-ġurisprudenza li meta sid ta' fond ikun sofra ksur ta' dritt ta' proprjeta' minħabba l-operat tal-liġi tal-kera, u dan id-dritt ta' proprjeta', jew parti minnu, jkun wirtu, hu jidħol fiż-żarbun tal-aventi causa tiegħu u għandu dritt jieħu l-kumpens minfloku. Dan peress li kera baxxa taffettwa l-patrimonju tal-persuna li mietet, liema patrimonju jgħaddi għand l-eredi imnaqqas. B'hekk l-eredi jakkwista l-istatus ta' 'vittma' ta' ksur tad-drittijiet fundamentali wkoll. Dan il-punt ukoll hu stabbilit fil-ġurisprudenza. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria**

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

Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto vs Philip Farrugia et[28], 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 anke fis-sentenza fl-ismijiet **Giovanna sive Jane Agius et vs Avukat tal-Istat et**[29], 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 skond ma jgħid l-attur fl-affidavit tiegħu l-fond de quo akkwistah flimkien ma ħuthu *per via di successione mill-eredita tal-mejta ġenituri tagħhom;* f'nuqqas ta' prova oħra fir-rigward u in vista ta' dak li jgħid l-attur l-Qorti ikollha tassumi li l-fond kien taż-żewġ genituri tiegħu, Anthony u Mary Pisani f'sehemijiet ugwali. Skond it-testment tagħhom il-konjuġi Pisani hallew bħala eredi universali tagħhom lit-tlett uliedhom f'sehemijiet ugwali bejniethom; pero ħallew lil xulxin bħala użufruttwarji. Anthony Pisani miet fl-1979 fil-waqt li Mary Pisani mietet fl-2003. L-attur akkwista l-ishma li kienu jappartjenu lil ħutu fl-2020 u fl-2022 rispettivament.

Illi għalhekk fil-perjodu bejn l-1987 u l-2018:

---

[28] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-30 ta' Novembru 2022
[29] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar l-14 ta' Diċembru 2022

- bejn l-1981 u l-2003 omm l-attur kienet tircievi il-kera sħiħa in kwantu propjetarja ta' nofs indiviż u użufruttwarja tan-nofs l-ieħor; in kwantu eredi universali t' ommu għal sehem ta' terż l-attur għandu dritt li jirċievi terz tal-kumpensa dovut għal dawn is-snin.
- bejn l-2003 u 2018 l-attur kien jirċievi terz tal-kera in kwantu propjetarju flimkien maż-żewġ ħuthu; l-attur għalhekk għandun dritt li jirċievi terz tal-kumpens dobut għal dawn is-snin.

Dan ifisser li l-attur għandu dritt jiċievi terz tal-kumpens għas-snin kollha li għalihom huwa dovut.

Illi b'applikazzjoni ta' dawn il-kriterji il-konteġġ tad-danni pekunjarji fil-każ in eżami huwa kif ġej:

SENA	**KERA STMATA**[30]	**KERA IMĦALLSA**
01.05.87[31] - 31.12.87	€433[32]	€232[33]
1988	€743	€349
1989	€877	€349
1990	€948	€349
1991	€1050	€349
1992	€1068	€349
1993	€1260	€349
1994	€1509	€349
1995	€1616	€349
1996	€1758	€349
1997	€1910	€349
1998	€2003	€349
1999	€2070	€349
2000	€2239	€349
2001	€2354	€349
2002	€2555	€349
2003	€2898	€349
2004	€3494	€349
2005	€3850	€349
2006	€3993	€349
2007	€4029	€349
2008	€3926	€582
2009	€3730	€582
2010	€3766	€582

[30] Ara fol 113
[31] Id-data minn meta skont l-artiklu 7 tal-Kap 319 jista' jiġi kkunsidrat ksur.
[32] € 650 ÷ 12 x 8
[33] €349 ÷ 12 x 8

2011	€3815	€582
2012	€3828	€582
2013	€3917	€642
2014	€4179	€642
2015	€4451	€642
2016	€4950	€642
2017	€5528	€642
01.01.2018 – 31.07.2018[34]	€3692[35]	€374[36]
Total	**€88,439**	**€13,706**

Kera stmata għal perjodu in eżami	€88,439
Tnaqqis ta' 30%	€26,531
Bilanċ	€61,908
Tnaqqis ta' 20%	€12,381
Bilanċ	€49,527
Tnaqqis ta' kera mħallsa	€13,706
Kumpens pekunjarju	€35,821

Illi l-attur għandu jirċievi terz ta' dan il-kumpens għalhekk l-ammont dovut lilu bħala kumpens huwa ta' **sbatax il-elf u tmienja u għoxrin euro (€17,028).**

Ikkunsidrat

Illi l-atturi qed jitolbu ukoll danni non pekunjarji fis-somma ta' ħmistax-il elf euro (€15,000). Kif spejgat fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom[37] huma qed jitolbu ħames mitt ewro (€500) għal kull sena u dan għal perjodu ta' sebgħa u tletin (37) sena.

Illi rigward il-kumpens non pekunjarju, hu stabbilit fil-ġurisprudenza li d-danni non pekunjarji huma personali għal dik il-persuna u ma jintirtux. Dawn jingħataw biex jagħmlu tajjeb għall-inkwiet u inġustizzja li jikkawża ksur tad-dritt fundamentali.

Illi fil-kawża ***Josephine Mifsud Saydon vs l-Avukat tal-Istat***[38] il-Qorti qalet:

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

[34] L-emendi relattivi daħlu fis-seħħ fl-1 ta' Awwissu 2018.
[35] €6330 ÷ 12 x 7
[36] €642 ÷ 12 x 7
[37] Fol 62.
[38] Deċiża fit-30 ta' Marzu 2022.

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 għażżmien 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,***[39] il-Qorti qalet ukoll:

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

Illi l-attur (flimkien ma ħutu) akkwista d-dritt li jirċievi l-kera fis-sena 2003 għalhekk il-kumpens nonpekunjarju għandu jirreferi għal kwalunkwe tbatija morali li soffra minn din is-sena. Fattur relevanti ukoll huwa li tul il-perjodu rimanenti huwa kellu dritt biss għal terz tal-kera pagabbli. L-attur akkwista l-intier tal-fond fis-sena 2022. U beda dawn il-proċeduri mill-ewwel għalhekk ma jidhirx li kien hemm xi dewmien min-naħa tal-attur biex jieħu l-passi meħtieġa biex itejjeb il-qagħda tiegħu fejn si tratta tal-kera dovuta lilu.

Illi f'dawn iċ-ċirkostanzi u in linja ma' ammonti likwidati f'kawżi simili l-Qorti hija tal-fehma li kumpens non pekunjarju ta' elfejn Ewro (€2,000) huwa adegwat.

Għaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt li tiċħad l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet tal-konvenut Muscat dwar rimedju ordinarju u dwar legittimu kuntradittur:

1. **Tilqa' l-ewwel talba** tal-attur limitatament u tiddikjara li kien hemm ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem bl-operat tal-artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif kien qabel l-emendi tas-sena 2018, u dan fir-rigward tat-tgawdija tagħhom tal-fond 256/3 Pisani Court Triq Stiefnu Zerafa Marsa, u tiċħadha fil-bqija.

[39] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-30 ta' Novembru 2022

2. **Tilqa' t-tieni talba** tal-attur u tiddikjara li l-Avukat tal-Istat hu responsabbli għad-danni pekunjarji u morali dovuti lill-attur.

3. **Tilqa' it-tielet talba** tal-atturi u tillikwida l-kumpens dovut fis-somma ta' **sbatax il-elf u tmienja u għoxrin euro (€17,028)** u fis-somma ta' elfejn elef ewro (€2,000) bħala danni morali li huma dovuti lill-attur.

4. **Tilqa' r-raba' talba** tal-attur u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lill-attur l-ammont hekk likwidat, bl-imgħax mid-data tas-sentenza sal-pagament effettiv.

5. **Tordna** li l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu kollha mill-konvenut l-Avukat tal-Istat ħlif għall-ispejjez relatati mar-rapport peritali li għandhom jitħallsu kwantu għal ħmistax fil-mija (15%) mill-Avukat tal-Istat u ħamsa u tmenin fil-mija (85%) mill-attur.

DR. DOREEN CLARKE
IMĦALLEF

MARVIC PSAILA
DEPUTAT REĠISTRATUR