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

Rikors Kostituzzjonali Numru 381/2023DC

George Micallef (K.I. Numru 0374551M)

vs

L-Avukat tal-Istat; u
Joseph u Maria Dolores konjuġi Camilleri
għal kull interess li jista' jkollhom

Illum 27 ta' Marzu 2025

Il-Qorti

Rat **ir-rikors tal-attur** ippreżentat fl-24 ta' Lulju 2023 permezz ta' liema ippremetta:-

1. Illi l-esponenti huwa s-sid tal-fond 95, Yucotani, Flat 1, Triq il-Ħabbież, Qormi.

2. Illi dan il-fond ipprevjena lill-esponenti in kwantu għan-nofs indiviż mill-wirt ta' missieru George Micallef u in kwantu għan-nofs l-ieħor permezz ta' att ta' donazzjoni mingħand ommu Antonia Micallef.

3. Illi l-imsemmi fond huwa mikri lill-konjuġi Joseph u Maria Dolores konjuġi Camilleri versu l-kera attwali ta' tlett mija u ħamsin ewro (€350.00) fis-sena pagabbli pro rata kull sitt xhur bil-quddiem.

4. Illi I-kera ilha tiġġedded minn sena għal sena skont id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u tal-Liġijiet ta' Malta peress illi l-istess kera kienet ilha fis-seħħ qabel is-sena 1995 u dan bi preġudizzju għad-drittijiet tal-esponenti stante li l-kera mħallsa mill-inkwilini kienet ristretta bil-liġi u ma tirriflettix il-valur reali fuq is-suq tal-proprjeta'.

5. Illi d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġi ta' Malta ġew mibdula bi ftit bl-introduzzjoni tal-Att X tal-2009 fejn ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-

Liġijiet ta [1] Malta r-rata tal-kera għandha tiżdied kull tlett snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-indiċi tal-inflazzjoni skont l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar.

6. Illi l-esponent jidhirlu illi l-kera li preżentement qed iħallsu l-intimati konjuġi Camilleri u ċioe' dik ta' tlett mija u ħamsin ewro (€350.00) fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, hija kera rriżorja, partikolarament meta kkumparat mal-valur lokatizju tal-proprjeta' fis-suq attwali, u dan kif ser jiġi ppruvat waqt il-mori tal-kawża.

7. Illi jsegwi illi l-fatti fuq spjegati jwasslu għall-leżjoni ċara tad-drittijiet ta' proprjeta' ta' l- esponent u dana stante li jeżisti sproporzjon qawwi w inekwivoku bejn dak illi l-esponent ilu jirċievi bħala kera għal dawn l-aħħar snin, u l-introjtu lokatizju illi l-proprjeta' kienet trendi fuq is-suq li kieku l-esponent kien ħieles jikri l-propjeta' 'de quo' versu kera ġusta li tirrifletti l-valur reali tal-istess.

8. Illi 'multo magis' l-esponent ma kienx ħieles li jimponi kundizzjonijiet iktar favorevoli u wisq anqas kellu l-fakulta' jtemm ir-relazzjoni lokatizja li ġiet imposta fuqu 'ex lege' (ħlief f'każijiet ristrettissimi li jipprovdi għalihom speċifikatament il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta).

9. Illi għalkemm dan l-aħħar ġie introdott l-Att XXIV tal-2021, pero' dan l-Att ma jagħtix rimedju sodisfaċenti għall-ksur tad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta' in kwantu joffri biss lis-sidien il-possibilita' li jżid il-kera a mhux iżjed minn tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjeta [1], meta dħul raġonevoli fuq proprjeta' residenzjali jista' jilħaq ir-rata ta' erba fil-mija (4%) tal-valur tal-istess proprjeta'.

10. Illi l-istess att ma jippermettix lis-sid jieħu lura l-pussess vakanti tal-fond ħlief f'każijiet eċċezzjonali fejn l-inkwilin ma jikkwalifikax għas-sussidju offrut mill-Awtorita' tad-Djar. U in'oltre dan l-Att ma jagħti l-ebda rimedju għal ksur li ilu għaddej fil-konfront tal-esponent b'effett minn meta suppost għalqet il-konċessjoni lokatizja. Anzi l-fatt stess li l-leġislatur biddel il-liġi sabiex introduċa dan l-Att juri li huwa rrikonoxxa li kien hemm fis-seħħ vjolazzjoni li ftit li xejn ittaffiet bl-introduzzjoni ta' l-Att XXIV tal-2021.

11. Illi minkejja l-introduzzjoni tal-Att XXIV ta' 2021 u speċifikament tal-Artikolu ġdid 4A fil-Kap.69, is-sitwazzjoni tal-esponent baqgħat bażikament kif kienet qabel l-emendi fis-sens li qed jiġi miċħud mit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu bil-prospett biss tar-possibilita' ta' żieda fil-kera għal ammont li, jekk jingħata l-massimu, huwa nofs il-valur lokatizju fis-suq ħieles.

12. Illi i-esponent għalhekk jisħoq illi b'konsegwenza tad-dispożizzjonijiet relattivi tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huwa effettivament kien għadu qed iġġarab piż individwali, eċċessiv u sproporzjonat, konsegwenza ta' impożizzjoni legali ikkreata mill-Istat, partikolarment meta mqabbel mal-għan ewlieni tal-liġi msemmija, u dan bi ksur ta' l-Artikolu 37 tal Kostituzzjoni ta' Malta, u ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol għall-Konvenzjoni Ewropea għall-Ħarsien tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Liberatajiet Fondamentali.

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

1. Tiddikjara li l-fatt hawn fuq deskritti u ċioe' bl-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-liġijiet ta [1] Malta, l-esponent sofra u għadu qed isofri vjolazzjoni tad-dritt tiegħu għat-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu 95, Yukotani, Flat 1, Triq il-Ħabbież, Qormi, kif protett mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' 1-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll għall-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem (L-Ewwel Skeda tal-Kap.319 tal-Liġijiet ta' Malta), u għar-raġunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-Rikors għandha tingħata r-rimedji kollha ta dina l-0norabbli Qorti jidhrilha xierqa fit-ċirkostanzi;

2. Tillikwida għalhekk ammont ta' kumpens pekunjarju u non-pekunjarju għal tali vjolazzjoni;

3. Tikkundanna lill-Avukat ta' 1-Istat iħallas il-kumpens hekk illikwidat għal tali vjolazzjoni;

4. Tagħti kull ordni, direttiva, provediment u/jew rimedju ulterjuri sabiex tpoġġi lill-esponent, kemm jista' jkun fl-istatus quo ante tal-vjolazzjoni.

Bl-ispejjeż u b'riżerva ta' kull azzjoni oħra spettanti lill-esponent skond il-liġi.

Rat **ir-risposta tal-konvenut l-Avukat tal-Istat** ippreżentata fid-9 ta' Ottubru 2023 permezz ta liema eċċepixxa:-

In suċċint, l-ilment tar-rikorrent huwa fis-sens illi, bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, u ċioe l-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili u d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta qed jiġi vjolat id-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjeta' tiegħu, kif sanċit bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

1. Illi, preliminarjament, ir-rikorrent għandu jġib prova sodisfaċenti tat-titolu tiegħu għall-proprjeta' mertu tal-kawża; (2) tal-kirja li qed jilmenta minnha; u (3) li tali kirja hija effettivament soġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Liġi mpunjata;

2. Illi, preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrent jolqot it-tħaddim tad-dispożizzjonijiet illi daħlu fis-seħħ jew li ġew emendati permezz tal-Att XXIV tas-sena 2022, tali ilment huwa intempestiv stante illi, għall-inqas minn qari tar-rikors promotur, jidher li r-rikorrent għadu ma eżawrixxiex ir-rimedju illi jipprovdi 1-Artikolu 4A tal-Kap.69;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, 1-allegazzjonijiet u talbiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan għas-segwenti raġunijiet illi qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

4. Illi, safejn l-ilment tar-rikorrent huwa mibni fuq 1-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, tali ilment huwa insostenibbli stante li, skond 1-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, 'Ebda ħaġa fl-artikolu 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 miinnufih qabel

dik id-data'. F'dan il-każ jekk jinsab illi I-Kapitolu 69 huwa infatti applikabbli, jinghad illi Iistess Kap tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-sehh fid-19 ta' Ġunju 1931 filwaqt li l-Kodiċi Ċivili daħal fis-seħħ fil-11 ta' Frar, 1870;

5. Illi, skont l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kwalunkwe miżura illi tikkontrolla l-użu tal-proprjetà, bħalma għandna f' dan il-każ, għandha tissodisfa tliet elementi, u ċioe il-legalità, l-interess pubbliku, u l-proporzjonalità. Ma hemm ebda dubju li l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla I-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jiddentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtigijiet soċjali;

6. Illi il-liġijiet li qed jilmenta minnhom ir-rikorrent huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. Fl-istess waqt, tali liġijiet jiżguraw illi s-sid tal-fond jirċievi kera adegwata, tenut kont tat-iskop soċjali tal-liġi in kwistjoni, u li jkun jista' jitlob awment fil-kera kull tant żmien. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

7. Illi, dwar l-element ta' proporzjonalità, tajjeb li wieħed jiftakar li f' ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, huwa aċċettabli li illi l-kumpens għall-kontroll fl-użu tal-fond ma jkunx il-valur lokatizzju sħih fis-suq miftuħ;

8. Illi partikularment mal-miġja tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent ċertament ma jistax iżjed jilmenta dwar il-fatt li I-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, irrikorrent jista' jitlob 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 miftuh tad-dar ta' abitazzjoni. Żieda b'din ir-rata zomm bilanċ tajjeb bejn I-interessi tas-sid u tali interess pubbliku u dan partikularment meta jkun hemm pretenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħal ma huwa f' dan il-każ. B' żieda ma dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sid bħar-rikorrent jista' jitlob li jiehu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk juri li l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

9. Illi konsegwentement u kemm il-darba din 1-0norabbli Qorti jidrilha li l-inkwilin qed jokkupa 1-fond in mertu bis-saħħa tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din 1-0norabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi biex issib ksur tal - Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Għall-istess raġunijiet din 1-0norabbli Qorti m 'għandiex tgħaddi biex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta Malta ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi dikjarat li 1-intimati ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

Rat **ir-risposta tal-konvenuti Joseph u Maria Dolores konjuġi Camilleri** ppreżentata fit-23 ta' Ottubru 2023 permezz ta' liema eċċepixxew:-

1. Illi in linea, preliminari l-esponenti m'humiex il-leġittimu kontradittur għat-talbiet magħmula fir-rikors promotur, peress illi l-esponenti m'għandhomx locus standi judici; u konsegwentement, għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju, billi min-natura tagħhom, l-istess talbiet jistgħu jinġiebu biss kontra l-Gvern jew entitajiet pubbliċi li huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-drittijiet fundamentali fit-termini tal-Kostituzzjoni u tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea;

2. Illi mgħadud mal-premess, l-esponenti qed jiprevalixxu ruħhom minn dispożizzjonijiet leġislattivi validament promulgati u applikabbli fl-Istat ta' Malta qua ċittadin privat, u b'hekk ma jistgħux ikunu misjuba li kisru drittijiet ta' terzi u di più jekk r-rikorrent soffra xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu din ma tista' qatt tkun akkollata fil-konfront tal-esponenti u għalhekk għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kontra r-rikorrent.

3. Ukoll in linea preliminari, iżda bla ebda preġudizzju għal dak sovra eċċepit, din il-Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha taħt il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea ai termini tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta 'Malta u tal-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kapitolu 319) billi r-rikorrent għandu rimedji ordinarji disponibbli skond il-liġi, liema rimedji għadhom sub judice;

4. Illi sussegwentament, iżda bla ebda preġudizzju għal dak sovra eċċepit, l-esponenti qegħdin jokkupaw l-fond de quo b'titolu validu ta' kera kif rikonoxxut kemm mil-Liġi kif ukoll mill-istess rikorrent illi rrikonoxxew l-istess titolu tal-intimati;

5. Illi kif anke rikonoxxut mir-rikorrent , r-rikorrent dejjem aċċetta mingħand l-eċċepjenti l-ħlas tal-kera offruta fl-ammonti stipulati fil-liġijiet viġenti minn żmien għal żmien, u dan sa riċentement, mingħajr riżerva jew oppożizzjoni – li issa qed jippretendi li hija leżiva għad-drittijiet umani tiegħu;

6. Illi l-esponenti addirittura huma inkwilini idonea ai termini tal-liġijiet in vigore. Huma qatt ma kisru l-kundizzjonijiet tal-kiri jew il-liġi, u dejjem ħallsu il-kera dovut minnhom legalment puntwalment, u meta ir-rikorrent waqqaf jaċċetta l-kera huma ddepożitaw l-istess fil-Qorti;

7. Illi ma huwiex minnu li r-rikorrent qed jiġi mċaħħad mit-tgawdija tal-propjeta' tiegħu u dan stante li fil-preżent jista' jirċievi l-kera tal-fond de quo agitur. Illi minħabba l-prinċipju ben stabbilit mill-Qorti nostrana, kif ukoll mid-Dritt Ċivili, ċioè dak tal-pacta sunt servanda, r-rikorrent kien ben konsapevoli minn din il-kirja.

8. Illi, kieku huwa minnu li l-kirja tal-fond de quo agitur tasal biex tinibixxi r-rikorrent mit-tgawdija tal-propjetà kif qed jallega r-rikorrent, wieħed jista' jasal għall-konklużjoni li kull kirja għal żmien indefinit tista' tiġi tterminata mis-sid u

b'hekk eluf ta' nies isibu ruħhom mingħajr saqaf fuq rashom u dan minkejja li ma jkunu kisru ebda dispożizzjoni tal-liġi viġenti;

9. Mingħajr preġudizzju, għandu wkoll jingħad, illi sew l-esponenti, għamlu diversi xogħlijiet u benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirriżulta fil-mori u s-smigħ tal-kawża, u dan għandu wkoll jittieħed in konsiderazzjoni meta din l-Onorabbli Qorti, tevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond.

10. Fil-mertu, u f'kull każ, in kwantu applikati għall-eċċepjenti f'dan il-każ, mhux minnu li r-restrizzjonijiet ta' protezzjoni soċjali fil-liġijiet applikabbli m'humiex meħtieġa jew ġustifikabbli, jew li b'xi mod joħolqu żbilanċ mhux proporzjonat jew mhux ġustifikat, jew altrimenti ksur ta 'xi dritt fundamentali tar-rikorrent, u dan kif ser jiġi ppruvat aħjar fil-kors ta 'din il-kawża;

11. Mingħajr preġudizzju, in kwantu diretta kontra l-eċċepjenti, kwalunkwe pretensjoni tar-rikorrent li soffra jew qed isoffri ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom hija bla fondament fil-fatt u fid-dritt, għaliex l-eċċepjenti dejjem wettqu l-obbliġi kuntrattwali u legali kollha imposti fuqhom bil-liġi, liema liġi għadha in vigore sal-ġurnata tal-lum u barra minn hekk huma ma jistgħu jagħtu l-ebda' rimedju għall-allegata leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, li del resto ma kkomettewx u wisq anqas m'għandhom setgħa jew kontroll dwar il-Liġijiet li jiġu promulgati fil-pajjiż. Konsegwentament, l-intimati lanqas ma għandhom jinżammu responsabbli sabiex iħallas xi kumpens bħala danni jew saħansitra li jiżgumbrawha mill-fond de quo u konsegwentament jitilfu l-unika saqaf fuq rashom - tali deċiżjoni tkun qed toħloq inġustizzja soċjali oħra.

12. Dejjem bla preġudizzju għas-suespost, kemm il-darba din il-Qorti issib kwalunkwe ksur ta' drittijiet, għandu jkun l-Istat li jerfa' r-responsabbiltà tal-prezz finanzjarju ta' liġi li daħħal l-Istat stess u mhux l-intimata, għaliex jekk kun il-każ l-intimata esponenti ser iġarrab piż finanzjarju enormi (hardship) liema piż ma għandiex terfgħu hi iżda tali piż għandu jiġi merfugħ mill-Istat b'miżuri soċjali adekwati.

13. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk hemm xi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, dan huwa pjuttost fil-konfront tal-intimati, li qed tiġi pperikolata l-aspettativa leġittima tagħhom li jkompli jikru l-fond de quo mingħajr ebda xkiel inġust u kontra l-liġi anke meta l-istess intimati m'għandhomx mezzi alternattivi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni alternattiva.

14. Mingħajr preġudizzju wkoll, u f'kull każ, ma teżisti ebda raġuni legali jew fattwali għalxiex din il-Qorti, fl-eżerċizzju tal-poteri mogħtija lilha, għandha tiddikjara li l-eċċepjenti ma jistgħux jibqgħu igawdu d-drittijiet mogħtija lilhom bħala inkwilini tal-fond mertu tal-kawża skond il-liġijiet viġenti.

15. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandhomx ibatu ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, għaliex ma jistgħux ikunu ikkastigati talli sempliċiment kienu issegwi u jottempraw ruħhom mal-kirja kuntrattwali diġà stabbilita.

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

Semgħet il-provi tal-partijiet.

Rat l-atti proċesswali.

Ikkunsidrat

PROVI

Illi din il-kawża tittratta l-kirja tal-fond numru 95, Yucotani, Flat 1, Triq il-Ħabbież Qormi. L-attur hu sid tal-fond. Hu wiret nofs indiviż tal-fond mingħand missieru Giorgio Micallef li miet fl-2007, u n-nofs l-ieħor irċevih b' donazzjoni mingħand ommu Antonia Micallef b'kuntratt tal-2021. Il-fond inkera mill-ġenituri tal-attur lill-konvenuti fis-sebgħinijiet. Il-kera llum hi ta' tliet mija u ħamsin euro (€350) fis-sena.

Illi fl-affidavit tiegħu l-attur[2] qal li kienu l-ġenituri tiegħu li krew il-fond lill-konvenuti madwar ħamsin sena ilu u l-kera llum hi ta' tliet mija u ħamsin euro (€350). Qal li wiret nofs il-fond mingħand missieru George Micallef li miet fl-20 ta' Marzu 2007, u rċieva n-nofs l-ieħor b'donazzjoni mingħand ommu Antonia Micallef[3] b'kuntratt datat 5 t'Awwissu 2021. Iktar preċiż, il-fond inxtara fiż-żwieġ tal-ġenituri tal-attur. Missier l-attur, Giorgio, ħatar bħala eredi universali tiegħu lit-tliet uliedu, fosthom l-attur. [4] Ħalla wkoll l-użufrutt fuq il-proprjeta' tiegħu kollha lil martu Antonia, u ta diversi prelegati lil uliedu, fosthom lill-attur. Fil-fatt, ħalla nofs dan il-fond bi prelegat lill-attur, suġġett għall-użufrutt t'ommu. Fil-kuntratt ta' donazzjoni, omm l-attur, Antonia, irrinunzjat ukoll għall-użufrutt li hi kellha fuq dan il-fond u għalhekk l-attur sar sid ta' nofs il-fond li wiret mingħand missieru. Bl-istess kuntratt ta' donazzjoni mbagħad, l-attur irċieva nofs il-fond mingħand ommu Antonia. Għalhekk l-attur hu sid tal-fond intier.

Illi fl-affidavit tiegħu, il-konvenut Joseph Camilleri[5] qal li ilhom jikru dan il-fond xi ħamsin sena u hu u martu dejjem għexu fih u rabbew il-familja hemm. Dejjem ħallsu l-kera fil-ħin u meta s-sid m'aċċettahiex bejn l-2021 u l-2023, iddepożitawha l-Qorti.[6] Qal li għamlu ħafna spejjeż fil-fond, nkluż li għaddew id-

[1] Fol 349
[2] Fol 352
[3] Ara kuntratt ta' donazzjoni a fol 353. Il-fond jidher li hu suġġett għaċ-ċens. Il-valur ta' dan in-nofs indiviż fl-2021 kien stmat li hu erbgħin elf euro (€40,000).
[4] Ara dikjarazzjoni causa mortis a fol 361
[5] Fol 15
[6] Fol 18 sa fol 22

dawl u l-ilma ġdid fid-dar kollha u għamlu kmamar tal-banju ġodda. Qal li huma qatt ma talbu kumpens għal dan ix-xogħol u spejjeż, u llum il-fond jinsab fi stat tajjeb.

Illi kienu esebiti l-irċevuti tal-kera.[7]

Illi fir-rapport tagħha, l-perit ġudizzjarju qalet li l-fond qiegħed fl-ewwel sular u fuqu u taħtu hemm proprjeta' ta' terzi. Hu ta' kejl ta' madwar mija u sitt metri kwadri (106mk) u għandu s-soqfa tal-konkos rinfurzat. Il-finituri huma fi stat aċċettabbli imma jeħtieġu refurbishment. Qalet li biex waslet għall-valutazzjoni, imxiet fuq id-dokument Valuation Standards for Accredited Valuers 2012 maħruġ mill-Kamra tal-Periti, kif ukoll fuq statistika maħruġa mill-Awtorita' tal-Istatistika ta' Malta. Qalet li użat żewġ metodi ta' valutazzjoni differenti. F'metodu minnhom użat ir-Rental Index (li hu parti mill-indiċi li jintużaw biex joħroġ ir-Retail Price Index). Għas-snin bejn l-1987 u l-2003 użat ir-Retail Price Index, waqt li għal wara l-2003 użat ir-Rental Index, peress li dan tal-aħħar inħoloq fl-2003. Qalet li f'dan l-ewwel metodu, għall-2021, ir-rata ta' kiri tal-fond fl-istat li hu, mingħajr ma jsirlu titjib, hi ta' sebat elef u tmien mitt euro (€7800) fis-sena. Qalet li fit-tieni metodu għamlet riċerka fil-gazzetti lokali bejn l-1987 u 2017 u fihom fittxet proprjetajiet simili għal dan il-fond, kemm bħala tip ta' proprjeta' kif ukoll bħala lokalita'. Ġieli hawn kellha tuża l-interpretazzjoni professjonali tagħha biex tqabbel il-proprjetajiet. Qalet li f'dan il-metodu wkoll, għall-2021, il-valur lokatizju tal-fond tistmah €7800. Qalet li pero', l-valuri l-oħra tat-tieni metodu huma ħafna iktar realistiċi u allura mxiet fuqhom. Dawn il-valuri jidhru fit-tabella iktar 'l isfel.

KUNSIDERAZZJONIJIET

Ikkunsidrat

Illi permezz tal-proċeduri odjerni l-attur jilmenta li tul dawn is-snin kollha li l-fond ilu mikri, hu ma setax jieħu l-fond lura u lanqas seta' jgħolli l-kera, u dan minħabba l-provedimenti tal-Kap 69. Hu jallega ksur tal-artiklu 1 tal-Ewwel Protokol u tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni, u dan minħabba l-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 fir-rigward tal-fond proprjeta` tiegħu. Hu qed jitlob ukoll ir-rimedji opportuni inkluż likwidazzjoni u kundanna għall-ħlas ta' kumpens adegwat.

[7] Fol 23 sa fol 77

Ikkunsidrat

Leġittimu kuntradittur

Illi l-konvenuti qajmu l-eċċezzjoni li mhumiex leġittimi kuntradditturi f'din il-proċedura. Jgħidu li huma mxew skont il-liġi, il-liġi m'għamluhiex huma u ma jistgħu jagħtu ebda rimedju għat-talbiet tal-attur.

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-konvenuti Camilleri, kif isostnu huma stess, huma l-kerrejja tal-fond, li mxew mal-liġi dejjem u gawdew mill-protezzjoni li tathom. Huma ma jistgħux iwieġbu għal-lanjanzi ta' natura konvenzjonali għaliex m'għandhomx poter li jibdlu l-liġi.

Illi pero' fis-sentenza ***Darmanin vs Avukat tal-Istat***[8] il-Qorti qalet:

> *Din l-eċċezzjoni titqajjem ta' sikwit f'kawża kostituzzjonali. B'danakollu, hija xorta waħda hija leġittimu kontradittur. Dan peress illi llum il-ġurnata l-leġittimu kontradittur f'kawża "kostituzzjonali" mhux ristrett għal dak li allegatament ikun ikkommetta ksur ta' jedd fundamentali tal-bniedem. Jingħarfu kategoriji differenti ta' persuni li jistgħu jitqiesu bħala leġittimi kuntradditturi f'azzjonijiet kostituzzjonali, prinċipalment:*
> *(a) dawk li jridu jwieġbu direttament jew indirettament għall-għemil li jikser id-dritt fundamentali ta' persuna.*
> *(b) dawk li jridu jagħmlu tajjeb (billi jipprovdu r-rimedju xieraq) għan-nuqqasijiet jew l-għemejjel li bihom ħaddieħor jikser xi jedd fundamentali ta' xi ħadd.*
> *(ċ) dawk il-partijiet kollha li jkunu f'kawża meta kwistjoni ta' xejra kostituzzjonali jew konvenzjonali tqm 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-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*[9] *irriteniet hekk:*

[8] Deċiża mill-Prim Awla fid-21 ta' Ġunju 2022, mhux appellata.
[9] **Raymond Cassar Torreggiani et. vs AG et,** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta` Frar 2013.

> *"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. [10]

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 tiegħu u l-konvenuti Camilleri, u l-konvenuti huma responsabbli li jwettqu 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-konvenuti Camilleri m'għandhomx x'jaqsmu mal-proċess leġislattiv, huma xorta leġittimi kuntraditturi, anke biex bil-preżenza tagħhom fil-kawża, l-ġudizzju jkun sħiħ u integru.

Illi in vista tas-suespost din l-eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti Camilleri qed tiġi miċħuda.

Ikkunsidrat

---

[10] 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.

Rimedju ordinarju

Illi kemm il-konvenuti Camilleri kif ukoll l-Avukat tal-Istat qajmu l-eċċezzjoni li l-attur m'eżawriex ir-rimedji ordinarji li tagħtih il-liġi u għalhekk skond l-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 4(2) tal-Kap 319 din il-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħa kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha. Dan, skont ma jgħidu l-konvenuti, għaliex l-attur ma użufruwie4rx mir-rimedju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera skont l-emendi tal-Kap 69 tal-2021 li jagħtu lok li l-kera togħla sa 2% tal-valur fis-suq u f'ċerti ċirkustanzi l-fond jista' jerġa' lura għand is-sid.

Illi minn qari taż-żewġ subartikoli tal-artikolu 46 jirriżulta li l-Kostituzzjoni tirriżerva li r-rimedju kostituzzjonali jingħata mingħajr ħsara għar-rimedju skont xi liġi oħra dwar l-istess ħaġa. Dan ifisser li jistgħu jintalbu żewġ rimedji, wieħed ta' natura ordinarja u ieħor ta' natura straordinarja ta' dritt fundamentali, fuq l-istess ħaġa. Pero' mbagħad is-subartikolu (2) jipprovdi li l-Qorti tista' fid-diskrezzjoni tagħha tastjeni milli tagħti r-rimedju straordinarju jekk issib li kien hemm rimedji oħra ordinarji li l-persuna setgħet talbet għall-istess ilment. Jiġifieri l-Qorti tista' tuża din id-diskrezzjoni jekk ikun hemm rimedju għall-istess ilment.

Illi fis-sentenza ***Josephine Borg et vs Avukat tal-Istat***[11] il-Qorti, wara li għamlet referenza għal dak li jipprovdi l-artikolu 4(2) tal-Kap 319, li hu identiku għall-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni, kompliet tgħid hekk:

> *Ingħad hekk fil-każ* ***John Grech et vs Onor. Prim Ministru et*** *deċiża fid-29 t'April 2013 u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 –*
>
> *"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet* ***"Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine"*** *(deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:*
>
> *"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:*
> *a. Meta hu ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi*

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

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

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

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

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

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

Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-mezzi jew wara li jidher li dawk il-mezzi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali."

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

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

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

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

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

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

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

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern ir-rikorrenti kellhomx a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnhom. Madankollu jispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li - fil-parametri tad-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni - tagħżel HI jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli. Kif ingħad fil-każ ***George Debono et vs Kustodju tal-Proprjeta' tal-Għadu et*** *deċiż fil-25 ta' Mejju 2016: "....d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;"* [12]

Illi fid-dawl ta' dan it-tagħlim, il-Qorti se tara jekk fil-każ odjern fil-fatt hemmx rimedju ordinarju għal-lanjanzi tal-attur. F'dan ir-rigward jidher li fl-eċċezzjoni minnhom sollevata l-konvenuti qed jirreferu għall-possibilita` li l-attur l-ewwel itemm il-proċeduri biex il-kera togħla u biex possibilment jieħu l-fond lura permezz ta' proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, qabel jibda proċeduri kostituzzjonali.[13] Huma jgħidu li l-fatt li l-attur beda dawn il-proċeduri qabel intemmu l-proċeduri quddiem il-Bord hu prova fih nnifsu li l-attur għandu rimedju ordinarju.

Illi hu minnu li l-attur beda proċeduri quddiem il-Bord fl-istess żmien li beda dawn il-proċeduri. Pero dan ir-rimedju quddiem il-Bord kien miftuħ għall-attur b'effett mill-2021 u mhux qabel, u ma jistax iwieġeb għal lanjanzi ta' ksur tad-dritt ta' proprjeta' dwar is-snin ta' qabel l-2021. Dawn il-proċeduri quddiem il-Bord qatt mhuma se jwieġbu jew jagħtu rimedju għas-snin kollha li fihom l-attur kien obbligat jirċievi kera baxxa u jagħraf lill-istess kerrejja.

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

Illi għalhekk il-Qorti tiċħad din l-eċċezzjoni.

---

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

[13] Ara Rik 392/2023 fl-istess ismijiet, li kien deċiż fis-6 ta' Marzu 2025.

Ikkunsidrat

L-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni

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

Illi f'dan ir-rigward għandha ssir referenza għall-artiklu 47(9) tal-Kostituzzjoni li jipprovdi li l-liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962 huma eżentati milli jkun milquta bl-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni. Il-Kap 69 daħal fis-seħħ fl-1931, ħafna qabel it-3 ta' Marzu 1962 u għalhekk huwa eżentat mill-applikazzjoni tal-artiklu. F'dan is-sens esprimiet ruħha l-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Charles Bonello vs Il-Kummissarju tal-Pulizija et***[14]:

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

[14] 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) tal-Kostituzzjoni.

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

Illi b'applikazzjoni ta' dan it-tagħlim għall każin eżami huwa ċar li t-talba tal-attur in kwantu hi bbażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għandha tiħi miċżuda.

Ikkunsidrat

L-artiklu 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-inkwilini, mingħajr il-possibilita' li l-kera togħla biex tiġi daqs dik fuq is-suq ħieles u mingħajr il-possibilita li jieħdu l-post lura.

Illi l-artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi li:

Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

Illi l-attur jilmenta li dan hu kontroll qawwi tal-użu tal-proprjeta' mill-istat. Hu 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[15]. Dawn huma il-legalita’ tal-azzjoni, l-interess pubbliku fl-azzjoni u l-proporzjonalita`.

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

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

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

Illi fil-każ in eżami kemm l-inkwilini kif ukoll l-attur u l-antekawża tiegħu kienu marbuta bil-kundizzjonijiet imposti mill-Kap 69 qabel l-emendi fuq imsemmija, kemm fl-ammont ta’ kera li kien jipperċepixxi kif ukoll f’dak li jirrigwarda it-tiġdid awtomatiku tal-kirja. Tul is-snin il-kera li kien jirċievi l-attur u l-antekawża tiegħu baqgħet baxxa ħafna meta mqabbla mal-kera fis-suq ħieles. U ma kienx hemm possibilita` li dan l-ammont jiżdied biex jirrifletti l-valur tal-proprjeta`.

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

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**[16], 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.*

[16] 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[17] qalet ukoll li:

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

58. There has accordingly been a breach of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention.

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

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

bżonn għajnuna u l-interess privat tas-sid li jgawdi ħwejġu u jużahom kif jidhirlu mingħajr indħil mill-Istat.[18]

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

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

Illi imbagħad bl-emendi tal-Att XXIV tal-2021, li introduċew artiklu 4A u artikli oħra tal-Kap 69, il-pożizzjoni nbidlet sew fis-sens li l-kera setgħet issa tkun stabbilita skont il-valur fis-suq tal-proprjeta', għalkemm setgħet tasal sa perċentwal stabbilit. Barra minn hekk, is-sid seta' jieħu l-fond lura jekk jirriżulta li l-kerrej m'għandux dritt għall-protezzjoni skont il-liġi u l-mezzi li għandu. Kien mid-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi li l-atturi setgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jagħmel it-test tal-mezzi fuq il-kerrejja, u jekk jinstab li l-kerrej għad għandu dritt għall-protezzjoni, allura l-Bord jgħolli l-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq. Il-ġurisprudenza fil-fatt tirribadixxi li:

> *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*

[18] 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.

> *quo agitur m'għadhomx jiksru d-dritt fundamentali tat-tgawdija tal-proprjeta`.*[19]

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 mill-provi rriżulta li l-kera li Camilleri ħallsu fl-2021 kienet ta' tliet mija u ħamsin euro (€350) fis-sena. Il-perit ġudizzjarju stabbilixxiet il-kera fis-suq ħieles għall-istess sena fl-ammont ta' sebat elef u tmien mitt euro (€7,800) Huwa ċar li hemm diskrepanza kbira ħafna bejn dak li qed iħallsu l-konvenuti u dak li setgħu jipperċepixxu l-attur u l-ante kawża tiegħu. Tenut kont tal-iżbilanċ qawwi bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-kerrej, il-Qorti ssib li kien hemm ksur tal-artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

Ikkunsidrat

Kumpens

Illi ġaladarba kien hemm ksur ta' dritt fundamentali tal-attur, hemm lok għal kumpens. Il-kirja ilha għaddejja almenu sa mis-snin sebgħin, pero' proċedura bħal din li tagħmilha possibbli li persuna tirċievi kumpens għall-ksur ta' dritt fundamentali taħt il-Konvenzjoni Ewropea 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 kif ntqal l-emendi tal-2021 fil-Kap 69 laħqu bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u d-drittijiet tal-inkwilin. Għalhekk il-kumpens jista' jingħata għas-snin mill-1987 sal-2021.

Illi l-kriterji kif għandu jsir il-kalkolu ta' danni pekunjarji fil-kuntest partikolari tal-liġi tal-kera Maltija ġew stabbiliti mill-Qorti Ewropea fis-sentenza fl-ismijiet **Cauchi v Malta**[20]:

> *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*

[19] 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.'*

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

*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 througħout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

Illi skont linja twila ta' ġurisprudenza, pero' dejjem skont xi jkun il-każ, mill-ammont ta' kera li suppost irċieva s-sid tul is-snin tal-kirja, kalkulata bir-rata tas-suq ħieles, għandu jitnaqqas 30% peress li l-Kap 69 ċertament kellu u għad għandu l-għan leġittimu tal-protezzjoni soċjali. Barra minn hekk, hu stabbilit li għandu jitnaqqas ukoll ta' lanqas 20% oħra biex jagħmel tajjeb għal dawk il-perjodi fejn il-fond, kieku nkera fis-suq ħieles, ma kienx ikun mikri. Naturalment minbarra dan it-tnaqqis għandu jitnaqqas ukoll l-ammont ta' kera li fil-fatt tħallset. Dan il-metodu ta' kalkolu ta' danni pekunjarji, nkluż il-perjodu ta' żmien li fuqu jinħadem, reġa' kien konfermat anke riċentement mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Tabone et vs Avukat tal-Istat et.**[21]

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

SENA	KERA STMATA[22]	KERA IMĦALLSA
01.05.87[23] - 31.12.87	€600[24]	€155.33[25]
1988	€900	€233

[21] Deċiża fl-10 ta' Ġunju 2024.
[22] Ara fol 129
[23] Id-data minn meta skont l-artiklu 7 tal-Kap 319 jista' jiġi kkunsidrat ksur.
[24] €900 ÷ 12 x 8
[25] €233 ÷ 12 x 8

1989	€900	€233
1990	€900	€233
1991	€900	€349
1992	€1170	€349
1993	€1170	€349
1994	€1170	€349
1995	€1170	€349
1996	€1170	€349
1997	€1800	€349
1998	€1800	€349
1999	€1800	€349
2000	€1800	€349
2001	€1800	€349
2002	€3060	€349
2003	€3060	€349
2004	€3060	€349
2005	€3060	€349
2006	€3060	€349
2007	€4050	€349
2008	€4050	€350
2009	€4050	€350
2010	€4050	€350
2011	€4050	€350
2012	€4725	€350
2013	€4725	€350
2014	€4725	€350
2015	€4725	€350
2016	€4725	€350
2017	€6320	€350
2018	€6320	€350
2019	€6320	€350
2020	€6320	€350
01.01.2021-28.05.2021[26]	€3250[27]	€145.83[28]
Total	**€106,755**	**€11,483.16**

Kera stmata €106,755.00
Tnaqqis ta' 30% €32,026.50

[26] Id-data minn meta daħlu fis-seħħ l-emendi tal-2021 fil-Kap 69.
[27] € 7800 ÷ 12 x 5
[28] €350 ÷ 12 x 5

Bilanċ	€74,728.50
Tnaqqis ta' 20%	€14,945.70
Bilanċ	€59,782.80
Tnaqqis ta' kera mħallsa	€11,483.16
	€48,299.64

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

- Mill-1987 sal-2007, meta miet missier l-attur, il-fond kien tal-ġenituri tal-attur. Il-kera kienu jirċevuha l-ġenituri, nofs kull wieħed.
- Mill-2007 sa 2021, il-fond kien nofsu t'omm l-attur u nofsu kien tal-attur bl-użufrutt favur omm l-attur. Il-kera kollha kienet tirċeviha omm l-attur.
- F'Awwissu 2021 l-attur sar sid tal-intier tal-fond.

Illi fis-sentenza Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat [29] il-Qorti qalet:

> *Huwa minnu li l-appellant wiret nofs is-sehem ta' missieru mill-fond in kwistjoni fil-21 ta' Marzu 2010 u nofs is-sehem l-ieħor li kien jappartjeni lil ommu fl-14 ta' Marzu 2017. Iżda dan ma jfissirx li għall-perjodu preċedenti għall-14 ta' Marzu 2017 m'għandux jedd jippretendi kumpens. Dan peress li r-rikorrent hu werriet universali tal-ġenituri tiegħu.*

Illi ma nġabitx prova jekk omm l-attur għadhiex ħajja u jekk ġiet nieqsa, u f'dam l-aħħar każ jekk l-attur hux eredi tagħha. Għalhekk il-Qorti ikollha tippreżumi li omm l-attur għadha ħajja[30]. Għalhekk għas-snin bejn l-1987 u l-2007 (20 sena) l-attur għandu jirċievi kumpens ta' terz tan-nofs (parti minn sitta), peress li hu u żewġ ħutu oħra huma eredi ta' missierhom. Għas-snin bejn l-2007 u l-2021, l-attur ma jirċevix kumpens peress li l-kera kienet tirċeviha ommu. Għas-sena 2021 l-attur lanqas jirċievi kumpens peress li hu akkwista l-fond f'Awwissu ta' dik is-sena mentri l-emendi tal-2021 applikaw b'effett minn Mejju 2021.

Għalhekk il-kumpens dovut lill-attur hu kif ġej:

€48,299.64 ÷ 34 sena = €1420.57 kull sena
1987 sa 2007 (20 sena) = €1420.57 x 20 ÷ 6 = **€4,735.25**

Illi konsegwentement il-kumpens pekunjarju dovut lill-attur għal dan il-ksur hu ta' **erbat elef seba' mija ħamsa u tletin euro (€4,735).**

Ikkunsidrat

[29] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju 2022
[30] Mill-atti jirriżulta li omm l-attur kienet ħajja fl-2021 meta deheret fuq l-att ta' donazzjoni favurr binha.

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

Illi fil-kawża **Josephine Mifsud Saydon vs l-Avukat tal-Istat**[31] il-Qorti Kostituzzjonali qalet:

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

U fil-każ **Deguara Caruana Gatto vs Farrugia**,[32] il-Qorti qalet ukoll:

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

Illi pero' l-attur sar sid tal-propjeta fl-2021 u kien minn hemm li huwa akkwista d-dritt li jirċievi l-kera. Għalhekk ma nistgħux ngħidu li l-attur sofra xi tbatija morali. Fit-termini tal-ġurisprudenza hawn ċitata t-tbatija morali tal-attur kienet negliġibbli. F'dawn iċ-ċirkostanzi ebda kumpens non pekunjarju mhu se jingħata lill-attur.

Ikkunsidrat

<u>Rimedji oħra</u>

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

Illi permezz tar-raba' talba tiegħu l-attur talab lill-Qorti *tagħti kull ordni, direttiva, provediment u/jew rimedju ulterjuri sabiex tpoġġi lill-esponent, kemm jista' jkun fl-istatus quo ante tal-vjolazzjoni.* Ma ġiex speċifikat x'jistgħu ikunu dawn l-ordnijiet jew rimedji.

Illi stante li bl-emendi tal-2021 m'hemmx iktar ksur tad-drittijiet fundamentali tal-attur u l-liġi tipprovdi bilanċ bejn id-dritt tas-sid u l-kerrej, il-Qorti ma tqies li hemm xi rimedji oħra li għandhom jingħataw lill-attur.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi waqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-leġittimu kuntradittur u tar-rimedju ordinarju:

- **Tilqa' l-ewwel talba limitatament** u ssib ksur tad-drittijiet tal-attur fit-tgawdija tal-fond proprjeta' tiegħu numru 95, Yucotani, Flat 1, Triq il-Ħabbież Qormi kif protetti bl-artiklu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u dan bl-applikazzjoni tal-Kap 69 kif kien qabel l-emendi tal-2021 fuq il-kirja ta' dan il-fond, u tiċħadha fil-bqija.

- **Tilqa' t-tieni talba limitatament u tillikwida** dan il-kumpens fis-somma ta' **erbat elef seba' mija ħamsa u tletin euro (€4,735)** dovuta bħala danni pekunjarji, u tiċħadha fi-bqija.

- **Tilqa' t-tielet u l-ħames talba u tikkundanna** lill-Avukat tal-Istat iħallas dan l-ammont lill-attur.

- **Tiċħad ir-raba' talba**.

- **Tordna** li l-ispejjeż kollha jiħallsu mill-Avukat tal-Istat. [33]

DR. DOREEN CLARKE
IMĦALLEF

MARVIC PSAILA
DEPUTAT REĠISTRATUR

[33] Fir-rikors promotur m'hemmx talba għall-ħlas ta' imgħax; għalhekk il-Qorti ma tistax takkorda imgħax. Dan kif stabbilit fil-ġurisprudenza: *Għalkemm l-art. 177 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jgħid illi "Il-klawsola "bl-ispejjeż" titqies dejjem bħala mdaħħla f'kull skrittura li fiha jistgħu jintalbu l-ispejjeż", ma hemmx disposizzjoni bħal din dwar l-imgħax u l-qorti għalhekk ma setgħetx tagħti extra petita*; ref **Iris Cassar et vs L-Avukat Ġenerali** (Qorti Kostituzzjonali 27.05.2015 u aktar riċenti **George Borg vs Awtorità għat-Trasport f'Malta et** (Qorti tal-Appell 27.02.2024).