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

Onor. Imħallef Dr. Doreen Clarke LL.D

Rikors Kostituzzjonali Numru: 548/2023DC

Rita Azzopardi (K.I. Numru 339384M) u żewġha
Mario Azzopardi (K.I. Numru 231079M);
Jacobeth Micallef (K.I. Numru 202173M) u żewġha
Louis Micallef (K.I. Numru 405176M)

vs

L-Avukat tal-Istat; u
Anthony Farrugia (K.I. Numru 813750M)

Illum 27 ta' Marzu 2025

Il- Qorti

Rat **ir-rikors tal-atturi** ppreżentat fit-3 ta' Novembru, 2023 permezz ta' liema ppremettew:-

> *1. Illi r-rikorrenti Rita Azzopardi u Jacobeth Micallef huma ko-proprjetarji tal-fond bin-numru disgħa u għoxrin (29), Triq Atocia, Ħamrun;*
>
> *2. Illi dan il-fond ġie akkwistat minnhom, in kwantu għal terz indiviż bejniethom in forza ta' kuntratt ta' donazzjoni datat 26 ta' Awwissu 2014 in atti Nutar Dottor Jean Carl Debono (Dok A), in kwantu għal terz indiviż mir-rikorrenti Rita Azzopardi in forza ta' kuntratt ta' donazzjoni datat 15 ta' Ottubru 2014 in atti Nutar Dottor Jean Carl Debono (Dok B), in kwantu għal tnejn minn disgħa partijiet indiviżi mir-rikorrenti Jacobeth Micallef in forza ta' kuntratt ieħor ta'donazzjoni datat 16 ta' Settembru 2014 in atti Nutar Jean Carl Debono (Dok C), u in kwantu għal nona parti indiviża li ddevolviet favur ir-rikorrenti Jacobeth Micallef b'suċċessjoni wara l-mewt tal-ġenituri tagħha hekk kif jirriżulta mid-*

dikjarazzjoni causa mortis datata 16 ta' Settembru 2014 in atti tan-Nutar Jean Carl Debono (Dok D);

3. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimat Anthony Farrugia għal deċenni, wara li kien ġie hekk lokat mill-antekawża tar-rikorrenti, liema kirja hija regolata bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta'Malta;

4. Illi ai termini tal-Kapitolu 69, il-kirja ġiet awtomatikament imħedda u bis-saħħa tal-Att X tal-2009 il-kera saret EUR185 fis-sena, bl-aħħar kera pagabbli tkun fl-ammont ta' EUR210 fis-sena, liema ammont xorta waħda baqa insinjifikanti meta wieħed iqis li l-valur liberu u frank fis-suq miftuh tal-fond huwa ta' mija u sebgħin elf ewro (EUR170,000) u dan hekk kif stabbilit mill-membri tekniċi tal-Bord li Jirregola l-Kera (kopja tal-istess hawn annessa u markata Dok E);

5. Illi, qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV, il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin intimat Anthony Farrugia bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 ma kinitx ġusta għaliex tali liġijiet ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin u għalhekk huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti;

6. Illi l-kondizzjonijiet imposti mill-istess liġijiet huma sproporzjonati billi l-piżijiet huma mitfugħin għal kollox fuq ir-rikorrenti, in kwantu l-uniku kumpens offrut għad-deprivazzjoni indefinita tal-pussess tal-fond imsemmi hija li r-rikorrenti jirċievu żieda miżera meta m'għandhom ebda prospett konkret li jirriprendu l-pussess tal-ħwejjiġhom;

7. Illi kien biss wara l-għoti tar-rimedju bis-saħħa tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta li dahal fis-sehh fl-1 ta' Ġunju 2021 bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021, li ġiet awmentata l-kera u dana wara li l-esponenti intavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (Rita Azzopardi et vs Anthony Farrugia, Rikors Nru 616/21/NB) li ġew konklużi permezz ta' sentenza mogħtija mill-istess Bord fit-3 ta' Frar 2023, liema sentenza għaddiet in ġudikat (Dok F);

8. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġijiet imponew li r-rikorrenti għandhom jirċievu, b'tali mod il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995, u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 kkostitwew lezjoni tad-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem;

9. Illi l-kawża odjerna qegħda tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-1 ta' Ġunju 2021;

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

a. Tiddikjara u tiddeċiedi li, fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u bl-operazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola t-tiġdid tal-Kiri tal-Bini Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-Att X tal-2009 ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta tagħhom 29, Triq Atocia, Ħamrun bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem;

b. Tagħti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji li jidrilha li huma xierqa sabiex jiġu sanċiti d-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti mill-istess Kostituzzjoni u Konvenzjoni;

c. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimat Avukat tal-iStat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti sia danni pekunjarji u sia danni morali b'riżultat tal-leżjoni sofferta u dana bl-opera ta' periti nominandi jekk ikun il-każ;

d. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-iStat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati, bl-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjez kontra l-istess intimati, jew min minnhom u bl-inġunzjoni tal-intimati minn issa għas-subizzjoni.

Rat **ir-risposta tal-konvenut l-Avukat tal-Istat** ippreżentata fit-24 ta' Novembru, 2023 permezz ta' liema eċċepixxa:-

1. Illi l-esponent jikkontendi illi r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dana ai termini tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni;

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, 1-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta dak permessibbli taht dan id-dritt fundamentali;

3. Illi r-rikorrenti ma jistgħux, jippretendu kumpens anke għaż-żmien li ma kienux propjetarji tal-fond stante illi d-drittijiet fundamentali huma fihom infushom drittijiet personali u ma jistgħux jiġu trasferiti;

4. Illi 1-esponent jikkontendi li jekk din 1-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, dan il-ksur ma jistax jissustixxi wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021;

5. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat **ir-risposta tal-konvenut Anthony Farrugia** ppreżentata fil-21 ta' Diċembru, 2023 permezz ta' liema eċċepixxa:-

1. Illi in linea preliminari, l-esponenti m'għandhux ikun hu li jkun ikkundannat bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, in vista tal-fatt li ebda ċittadin privat ma jista' jkun misjub ħati li kiser id-drittijiet ta' terzi. In segwitu għal dak eċċepit, l-esponenti mhux il-leġittimu kontradittur u għaldaqstant għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju;

2. Illi bla preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, il-premessi tar-rikorrenti m'għandhomx mis-sewwa u huma nfondanti kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt, u dan għas-segwenti raġunijiet;

3. Illi mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost, ma kien hemm l-ebda teħid tal-proprjetà li jikkonstitwixxi ksur tad-drittijiet kostituzzjonali taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem:

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, l-esponent qiegħed jokkupa l-fond taħt titolu validu ta' kera, skont dak li tipprovdi l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kwalunkwe protezzjoni li jgawdi minnha l-inkwilin taħt Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta m'għandhiex tiġi preġudikata;

5. Illi tenut kont tal-aspetti soċjali tal-każ odjern, il-kera li qiegħda tiġi mħallsa hija waħda ġusta, liema kera kompliet ukoll tgħola skont is-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera, fl-ismijiet Rita Azzopardi et vs. Anthony Farrugia, Rikors Nru. 616/21/NB;

6. Illi mingħajr l-ebda preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandhux ikun hu li jbgħati l-ispejjeż in konnessjoni ma dawn il-proċeduri stante li l-istess esponenti ma jistax jkun ikkastigat għax ottempora ruħu ma' ordni leġittima tal-Liġi;

7. Illi jekk finalment dina l-Wisq Onorabbli Qorti ser tgħaddi sabiex tillikwida xi kumpens u/jew rimedju favur ir-rikorrenti, tali kumpens u/jew rimedju m'għandhux inaqqas b'xi mod id-drittijiet fundamentali tal-esponenti, tenut kont li l-fond mertu għal dawn il-proċeduri hija llum il-ġurnata r-residenza tal-esponenti.

Rat id-digriet tal-ħatra tal-perit ġudizzjarju biex jistabilixxi l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni bejn l-2014 u l-2021[1].

Semgħet il-provi tal-partijiet.

Rat l-atti proċesswali.

---

[1] Fol 52

Ikkunsidrat

IL-PROVI

Illi l-atturi Rita u Jacobeth huma sidien tal-fond numru 29 Triq Atocia Ħamrun. Rita u Jacobeth akkwistaw terz indiviż bejniethom tal-fond permezz ta' donazzjoni fis-26 t'Awwissu 2014[2] (tliet partijiet minn tmintax (3/18) tal-fond kull wieħed). L-attriċi Rita Azzopardi waħidha akkwistat terz indiviż ieħor tal-fond permezz ta' donazzjoni fil-15 t'Ottubru 2014[3] (jiġifieri sitt partijiet minn tmintax (6/18) tal-fond). L-attriċi Jacobeth Micallef waħidha akkwistat tnejn minn disa' partijiet indiviżi b'donazzjoni fis-16 ta' Settembru 2014[4] (jiġifieri erba' partijiet minn tmintax (4/18) tal-fond). L-attriċi Jacobeth Micallef wirtet ukoll nona parti indiviża mingħand ommha li mietet fit-23 ta' Jannar 2005[5] (jiġifieri żewġ partiji;'[et minn tmintax (2/18) tal-fond). Omm Jacobeth mietet intestata u wirtuha t-tliet uliedha, fosthom Jacobeth. B'hekk jirriżulta li l-attriċi Rita għandha disa' partijiet minn tmintax (9/18) u l-attriċi Jacobeth għandha disa' partijiet minn tmintax (9/18), jiġifieri għandhom nofs kull wieħed tal-fond, indiviż.

Illi l-fond hu mikri lill-konvenut Anthony Farrugia. Din hi kirja taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-fond kien inkera lilu mill-aventi causa tal-atturi u ilu hekk mikri snin twal. Il-kera fl-2009 wara l-emendi, saret mija ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena u l-aħħar kera hi ta' mitejn u għaxar euro (€210) fis-sena. Il-Bord li Jirregola l-Kera, fi proċeduri mibdija mill-atturi,[6] stabilixxa il-valur ta' dan il-fond għal mija u sebgħin elf euro (€170,000).[7] Il-kera stabbilita mill-Bord b'effett mill-2023 hi ta' tlett elef u erba' mitt euro (€3400) fis-sena.

Illi fl-affidavit tagħha, l-attriċi Rita Azzopardi[8] qalet li fil-passat, l-irċevuti tal-kera kienet toħroġhom Jane Gatt. Wara l-2014, meta l-fond għadda għand l-atturi Rita u Jacobeth, ix-xhud Rita kienet toħroġ l-irċevuti.

Illi kienu esebiti wkoll l-irċevuti tal-kera.[9]

---

[2] Fol 5
[3] Fol 9. F'dan il-kuntratt jissemma li l-fond hu mikri
[4] Fol 15
[5] Ara dikjarazzjoni causa mortis datata 16 ta' Settembru 2014 a fol 12. Jacobeth wirtet terz ta' terz indiviż tal-fond in kwistjoni li kellha ommha, jiġifieri parti minn disgħa.
[6] Rik 616/21 deċiżi fit-3 ta' Frar 2023, ara fol 29.
[7] Fol 23, fir-rapport tal-perit fil-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera
[8] Fol 84
[9] Fol 86 sa fol 90 u fol 95 sa fol 110

Illi fl-affidavit tiegħu, l-konvenut Anthony Farrugia[10] qal li ilu jgħix fil-fond mikri flimkien ma' martu, mill-1979. Qal li l-aħħar kera li ħallas kienet ta' tlett elef u erba' mitt euro (€3400) fis-sena. Qal li dejjem ħa ħsieb il-fond u ħallas fil-ħin. Qal li la mexa skont il-liġi, m'għandux ibati l-ebda konsegwenza, la żgumbrament u lanqas danni jew spejjeż. Dan kien ikkonfermat fl-affidavit ta' martu Maria Dolores Farrugia.[11]

Illi fir-rapport tiegħu l-perit ġudizzjarju[12] qal li l-fond hu maisonette fl-ewwel sular, u li għandu aċċess mit-triq permezz ta' taraġ privat mill-bieb ta' barra għal fuq. Il-fond għandu l-arja tiegħu ukoll. Għandu partijiet imsaqqfin bit-travi tal-injam u xorok. Il-perit qal li l-fond hu fi stat tajjeb bi bżonn żgħir ta' manutenzjoni f'ċerti postijiet. Id-daqs tal-fond hu ta' madwar 96 metru kwadru. Il-perit qal li wasal għall-istima tiegħu billi uża l-comparison method, fejn qabbel proprjetajiet simili f'żoni kumparabbli. Il-perit stama l-fond mija wieħed u sebgħin elf euro (€171,000) għas-sena 2021. In eskussjoni,[13] l-perit qal li paġna 5 tar-rapport tiegħu għandha tkun ikkoreġuta biex turi li hu għamel il-valutazzjoni tal-fond għall-perjodu mill-1 ta' Jannar 2014 sal-31 ta' Diċembru 2021.

<u>**KUNSIDERAZZJONIJIET**</u>

Illi permezz tal-proċeduri odjerni l-atturi jilmentaw li minn meta l-fond ġie għandhom sa ma daħlu fis-seħħ l-emendi tal-2021 fil-Kap 69, huma ma setgħux jieħdu l-fond lura u lanqas setgħu jgħollu l-kera, u dan minħabba l-provedimenti tal-Kap 69. Huma jallegaw ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, 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` tal-atturi. Huma qed jitolbu wkoll ir-rimedji opportuni inkluż likwidazzjoni u kundanna għall-ħlas ta' kumpens adegwat.

Ikkunsidrat

<u>**Leġittimu kuntradittur**</u>

[10] Fol 112r
[11] Fol 115
[12] Fol 55
[13] Fol 92

Illi l-konvenut Anthony Farrugia qajjem l-eċċezzjoni preliminari li hu mhux leġittimu kuntradittur f'din il-kwistjoni. Jgħid li hu mexa skont il-liġi, il-liġi m'għamilhiex hu u ma jista' jagħti ebda rimedju għat-talbiet tal-atturi.

Illi huwa minnu li din hija kawża ta' natura kostituzzjonali u konvenzjonali u li għaliha neċessarjament iwieġeb l-Istat, kif rappreżentat mill-Avukat tal-Istat. Il-konvenut Farrugia, kif isostni hu stess, hu l-kerrej tal-fond, li mexa mal-liġi dejjem u gawda mill-protezzjoni li tathom. Hu ma jistax iwieġeb għal lanjanzi ta' natura konvenzjonali għaliex m'għandux poter li jibdel il-liġi.

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

> *Din l-eċċezzjoni titqajjem ta' sikwit f'kawża kostituzzjonali. B'danakollu, hija xorta waħda hija leġittimu kontradittur. Dan peress illi llum il-ġurnata l-leġittimu kontradittur f'kawża "kostituzzjonali" mhux ristrett għal dak li allegatament ikun ikkommetta ksur ta' jedd fundamentali tal-bniedem. Jingħarfu kategoriji differenti ta' persuni li jistgħu jitqiesu bħala leġittimi kuntradditturi f'azzjonijiet kostituzzjonali, prinċipalment:*
> *(a) dawk li jridu jwieġbu direttament jew indirettament għall-għemil li jikser id-dritt fundamentali ta' persuna.*
> *(b) dawk li jridu jagħmlu tajjeb (billi jipprovdu r-rimedju xieraq) għan-nuqqasijiet jew l-għemejjel li bihom ħaddieħor jikser xi jedd fundamentali ta' xi ħadd.*
> *(ċ) dawk il-partijiet kollha li jkunu f'kawża meta kwistjoni ta' xejra kostituzzjonali jew konvenzjonali 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*[15] *irriteniet hekk:*
>
> > *"Biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jippartеċipaw fih dawk kollha li huma interessati fil-kawża. B`hekk tiġi assigurata kemm jista` jkun l-effikaċita` tal-ġudizzju*

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

> *inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta` ripetizzjoni ta` proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f`ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa` integru mill-mument li jieħdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti."*

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

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

Illi kien il-ftehim tal-kirja li ta lok għar-relazzjoni kuntrattwali bejn l-atturi jew l-aventi causa tagħhom u l-konvenut Farrugia, u l-konvenut hu 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 Farrugia m'għandux x'jaqsam mal-proċess leġislattiv, hu xorta leġittimu kuntradittur, anke biex bil-preżenza tiegħu fil-kawża, l-ġudizzju jkun sħiħ u integru.

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

Ikkunsidrat

<u>Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni</u>

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

Illi l-atturi jallegaw ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni fil-konfront tagħhom, u dan fir-rigward tat-tgawdija tal-fond tagħhom mikri lil Anthony Farrugia.

Illi f'dan ir-rigward għandha ssir referenza għall-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni li jipprovdi li l-liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962 huma eżentati milli jkun milquta bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Il-Kap 69 daħal fis-seħħ fl-1931, ħafna qabel it-3 ta' Marzu 1962 u għalhekk huwa eżentat mill-applikazzjoni tal-artikolu. F'dan is-sens esprimiet ruħha l-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Charles Bonello vs Il-Kummissarju tal-Pulizija et**[17]:

> *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 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 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 mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għaldaqstant mhuwiex milqut minn Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*
>
> *iv. Għalkemm hu minnu li l-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, pero` ma kellhomx l-effetti li jissemmew fil-paragrafi (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni.*
>
> *16. Għaldaqstant, sewwa argumenta l-Avukat tal-Istat illi l-Kap. 69, ukoll kif emendat, ma jintlaqatx bl-Art. 37 tal-Kostituzzjoni*

[17] Deċiża 23 ta' Novembru 2020.

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

Artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni

Illi l-atturi qed jallegaw ukoll ksur tad-dritt tal-proprjeta` tagħhom kif protett bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. B'mod speċifiku l-atturi igħidu li l-Kap 69 ġegħelhom jirrikonoxxu lill-inkwilin, sena wara sena, mingħajr il-possibilita li l-kera togħla biex tiġi daqs dik fuq is-suq ħieles u mingħajr il-possibilita li jieħdu l-post lura.

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

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*
>
> *Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

Illi l-atturi jsostnu li l-fatt li kellhom bilfors jibqgħu jirrikonoxxi lill-istess kerrej tul is-snin u ġeddew il-kirja mingħajr il-possibilta' li l-kera togħla, huwa kontroll qawwi tal-użu tal-proprjeta' mill-Istat. Huma jgħidu li dan il-kontroll tant hu eċċessiv li jmur lil hinn mill-interess ġenerali li l-Istat hu obbligat iħares.

Illi huma tlieta l-elementi li jridu jittieħdu in konsiderazzjoni biex jiġi determinat jekk kienx hemm ksur tad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta` u jekk il-kontroll da parti tal-Istat fuq l-użu tal-proprjeta' skont it-tieni paragrafu tal-artikolu 1 kienx eċċessiv[18]. Dawn huma il-legalita' tal-azzjoni, l-interess pubbliku fl-azzjoni u l-proporzjonalita`.

Illi ma jidhirx li l-atturi qed jattakkaw il-legalita' tal-azzjoni, peress li l-aġir tal-Istat hu ben regolat b'liġi.

Illi dwar l-interess pubbliku u l-proporzjonalita´ jingħad li l-Kap 69 sa minn meta kien promulgat kien maħsub biex jipproteġi lill-inkwilini fi żmien meta l-

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

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

Illi pero' maż-żmien il-bżonnijiet soċjali li qabel iġġustifikaw l-intervent tal-Istat naqsu peress li l-pajjiż sar aktar affluwenti. Għalkemm ħadd ma jista' jiċħad li għad hawn persuni li għandhom bżonn għajnuna, din tista' u qiegħda tingħata b'modi differenti. Minkejja dawn l-iżviluppi l-liġi ma mxietx maż-żmien, b'mod li s-sid dan l-aħħar snin baqa' jerfa' l-istess piż għax l-ammont ta' kera baqa' baxx meta mqabbel mal-prezz tal-proprjeta` u l-valur lokatizzju fis-suq ħieles. Is-sid baqa' marbut ukoll li jirrikonoxxi lill-istess inkwilin jew is-suċċessuri tiegħu u ma kienx liberu li jieħu l-proprjeta` lura. Hu bir-raġun li s-sidien jilmentaw u jgħidu li l-għajnuna li hi soċjalment meħtieġa llum lill-inkwilini, qed jagħtuha huma, ċittadini privati oħra, minflok il-Gvern. Kien biss fl-2009 u iktar tard fl-2021, li bdew jinbidlu l-affarijiet, b'mod li l-kera setgħet togħla, għalkemm b'mod kontrollat; fl-istess perjodu ingħatat il-possibilita` lis-sid li jieħu l-fond lura.

Illi fil-każ in eżami kemm il-kerrej kif ukoll l-atturi kienu marbuta bil-kundizzjonijiet imposti mill-Kap 69 qabel l-emendi fuq imsemmija, kemm fl-ammont ta' kera li kienu jipperċepixxu kif ukoll f'dak li jirrigwarda it-tiġdid awtomatiku tal-kirja. Tul is-snin il-kera li kienu jirċievu l-atturi kienet baxxa ħafna meta mqabbla mal-kera fis-suq ħieles. U ma kienx hemm possibilita` li dan l-ammont jiżdied biex jirrifletti l-valur tal-proprjeta`. Lanqas kien hemm il-possibilta' li l-kera tagħlaq u l-fond jirritorna fil-pussess tal-atturi.

Illi l-Qrati tagħna u l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stabbilew x'jikkostitwixxi aġir '*fl-interess pubbliku*' u '*fl-interess ġenerali*' u f'liema livelli jridu jkunu biex id-dritt tal-proprjeta` jibqa' protett. Fil-kawża **Amato Gauci vs Malta**[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*

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

period of time. It has already been established that the applicant did not have an effective remedy enabling him to evict the tenants (see, a contrario, ***Velosa Barreto,*** *cited above), either on the basis of his own need or that of his relatives or on the basis that Mr and Mrs P. were not deserving of such protection, as they owned alternative accommodation. Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners. The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited. The Government's contention that transfer of the tenancy by inheritance was improbable was not substantiated and remains to be considered as pure speculation. It follows that these circumstances inevitably left the applicant in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property.*

2. Moreover, both the amount of rent received by the applicant, namely EUR 210 per year and the maximum amount of rent the applicant could obtain, namely EUR 420, were, as confirmed by the Constitutional Court, "certainly low". Indeed, the amount of rent contrasts starkly with the market value of the premises as submitted by the applicant. The Court considers that State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, ***Mellacher and Others,*** *cited above, § 45). Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit.*

3. In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural 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 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 il-kera baxxa ħafna. Lanqas ma jiġġustifika liġi li tagħmilha obbligatorja li l-kirja tintiret, b'inċertezza kbira jekk is-sid jirnexxilux xi darba jeħodha lura. L-Istat għandu diversi mezzi oħra kif jista' jgħin lill-kerrejja li jkollhom bżonn l-għajnuna mingħajr ma jimponi l-piż kollu fuq sid il-proprjeta`. Id-dritt fundamentali ta' protezzjoni tat-tgawdija tal-proprjeta' ma jipprovdix li jrid isir profitt bil-kera mħallsa, imma jipprovdi li għandu jkun hemm proporzjonalita` bejn id-drittijiet u l-piżijiet imposti fuq il-partijiet.

---

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

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

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

> *Ir-rata ta' kera ta' bħalissa hija ġeneralment meqjusa bir-rata ta' 3.5% tal-valur kummerċjali tal-proprjeta`. L-Att XXIV.2021 jagħti d-dritt sa massimu ta' 2%. Tenut kont tal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu, li l-kera li s-sid huwa intitolat għalih huwa inqas minn dik kummerċjali minħabba l-kunsiderazzjoni soċjali tal-ħarsien tal-akkomodazzjoni residenzjali, din ir-rata hija waħda ġusta u għalhekk mid-data tal-promulgazzjoni ta' dan l-Att id-disposizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera de quo agitur m'għadhomx jiksru d-dritt fundamentali tat-tgawdija tal-proprjeta`.*[22]

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

Illi l-kera li Anthony Farrugia ħallas fl-2021 kienet ta' mitejn u għaxar euro (€210) fis-sena. Il-perit ġudizzjarju stabbilixxa l-kera fis-suq ħieles għall-istess sena fl-ammont ta' sitt elef mitejn tmienja u ħamsin euro (€6258) għall-2021. Huwa ċar li hemm diskrepanza kbira ħafna bejn dak li jħallas il-kerrej u dak li setgħu jipperċepixxi l-atturi.

---

[22] 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.'*

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

Ikkunsidrat

Kumpens

Illi ladarba l-atturi sofrew ksur tad-dritt fundamentali tagħhom, huma għandhom jirċievu kumpens. L-atturi talbu kumpens mis-sena 2014 sal-2021[23] u fin-nota ta' sottomissjonijiet illikwidawh fis-somma ta' erbgħa u tletin elf tliet mija tlieta u sebgħin euro (€34,373). Is-sena 2014 hija dik meta l-atturi akkwistaw il-parti l-kbira tal-ishma f'dan il-fond permezz ta' donazzjoni; l-attriċi Jacobeth kienet wirtet żewġ partijiet minn tmintax (2/18) sehem fil-fond mingħand ommha biex b'hekk fis-sena 2014 saru sidien sħaħ f'sehemijiet ugwali bejniethom.

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Gialanze' v Carmen Mizzi et**[24] il-Qorti kkalkulat id-danni pekunjarji mid-data tal-kuntratt ta' donazzjoni. Il-Qorti qalet ukoll li min jirċievi b'donazzjoni ma jistax jirċievi kumpens għaż-żmien li l-aventi causa tiegħu ukoll inkisrulu drittijiet :

> *Din il-Qorti taqbel ma' din il-konsiderazzjoni tal-Ewwel Qorti u tqis li m'hemm l-ebda raġuni sabiex tibdilha. Dan mhuwiex każ fejn Erika Gialanze` saret il-proprjetarja tal-fond in kwistjoni bħala l-eredi universali ta' Maria Gialanze` u għalhekk kienet daħlet fiż-żarbun legali ta' ommha. F'dan il-każ il-proprjeta` in kwistjoni għaddiet f'idejn Erika Gialanze` permezz ta' trasferiment inter vivos b'titolu ta' donazzjoni, u għalhekk l-Ewwel Qorti kellha raġun tikkonkludi li Erika Gialanze` mhijiex intitolata għal rimedju għaż-żmien meta s-sid tal-proprjeta` kienet Maria Gialanze`. Ksur ta' drittijiet fondamentali jagħti dritt litiġjuż lill-vittma biss, ħlief għal xi eċċezzjonijiet partikolari, u ma jistax jiġi trasferit inter vivos.*

Illi l-Qorti kellha l-istess fehma, u ċioe' li f'każ ta' donazzjoni kwalunkwe kumpens hu mogħti mid-data tad-donazzjoni, fis-sentenzi **Joseph Pace et vs**

[23] Tant li t-talba għall-ħatra tal-perit ġudizzjarju kienet biex jiġi stabbilit il-valur lokattizju mis-sena 2014 sal-2021.
[24] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022

Avukat tal-Istat et[25] , Jeanette Pocock vs Avukat tal-Istat[26] , Annemarie Attard noe vs Avukat tal-Istat[27] u Tabib Dr Jacob Vella et vs Paul Magro.[28]

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[29]**:

> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also* ***Ghigo v. Malta*** *(just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example,* ***Anthony Aquilina v. Malta,*** *no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example,* ***Marshall and Others****, cited above, § 95, and the case-law cited therein).*
>
> *104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.*

Illi skont linja twila ta' ġurisprudenza, pero' dejjem skont xi jkun il-każ, mill-ammont ta' kera li suppost irċieva s-sid tul is-snin tal-kirja, kalkulata bir-rata tas-suq ħieles, għandu jitnaqqas 30% peress li l-Kap 69 ċertament kellu u għad għandu l-għan leġittimu tal-protezzjoni soċjali. Barra minn hekk, hu stabbilit li

[25] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Lulju 2023
[26] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Marzu 2023
[27] Rik 756/2021, deċiża mill-Prim Awla fil-31 ta' Mejju 2023 u mhux appellata
[28] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 t'Ottubru 2023
[29] Application number 14013/19, deċiża fil-25 ta' Marzu 2021.

għandu jitnaqqas ukoll ta' lanqas 20% oħra biex jagħmel tajjeb għal dawk il-perjodi fejn il-fond, kieku nkera fis-suq ħieles, ma kienx ikun mikri. Naturalment minbarra dan it-tnaqqis għandu jitnaqqas ukoll l-ammont ta' kera li fil-fatt tħallset. Dan il-metodu ta' kalkolu ta' danni pekunjarji reġa' kien konfermat anke riċentement mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Tabone et vs Avukat tal-Istat et.**[30]

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 (FIS-SENA)**[31]	**KERA IMĦALLSA (FIS-SENA)**
2014	€5777	€197[32]
2015	€5840	€197
2016	€5878	€201
2017	€5958	€201
2018	€6028	€201
2019	€6126	€210
2020	€6166	€210
1.1.2021 – 28.5.2021[33]	€2607.50[34]	€87.50[35]
Total	**€44,380.50**	**€1504.50**

Kera stmata	€ 44,380.50
Tnaqqis ta' 30%	€ 13,314.15
Bilanċ	€ 31,066.35
Tnaqqis ta' 20%	€ 6,213.27
Bilanċ	€ 24,853.08
Tnaqqis ta' kera mħallsa	€ 1,504.50
Bilanċ	€ 23,248.58

Illi għalhekk il-kumpens dovut lill-atturi huwa ta' tlieta u għoxrin elf mitejn disgħa u erbgħin elf euro (€23.249).

[30] Deċiża fl-10 ta' Ġunju 2024.
[31] Ara fol 38
[32] Ara fol 86. L-irċevuta għal din il-kirja hi maħruġa minn Janie Gatt imma fl-affidavit tagħha, l-attriċi Rita tgħid li din il-kirja irċevewha huma.
[33] Id-data meta daħlu fis-seħħ l-emendi tal-2021 għall-Kap 69
,[34] €6258 ÷ 12 x 5
[35] €210 ÷ 12 x 5

Ikkunsidrat

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**[36] 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**,[37] 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 l-atturi akkwistaw il-fond fl-2014 u bdew dawn il-proċeduri fl-2023 u ċioe' madwar għaxar snin wara li akkwistaw il-fond. Għalhekk fit-termini tal-ġurisprudenza hawn ċitata jista' jingħad li *t-tbatija morali tal-attur kienet limitata*. L-atturi talbu l-ammont ta' erbat elef euro bħala kumpens non pekunjarju pero' l-Qorti jidhrilha li l-ammont ta' **elfejn euro (€2000)** jirrifletti

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

iktar iż-żmien qasir li huma kellhom f'idejhom il-fond qabel daħlu fis-seħħ l-emendi tal-2021.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi billi filwaqt li tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut Avukat tal-Istat dwar l-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni, u tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut Anthony Farrugia dwar leġittimu kuntradittur,

- **Tilqa' l-ewwel talba limitatament** u ssib ksur tad-dritt fundamentali tal-atturi għall-protezzjoni mogħtija mill-ewwel artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea sal-2021 fit-tgawdija tal-fond numru 29 Triq Atocia Ħamrun fil-mod kif il-Kap 69 u l-emendi li saru fih sal-2021 kienu applikati fuq il-kirja tal-fond, u tiċħadha fil-bqija.

- **Tilqa' t-tieni, t-tielet talba tal-atturi u ssib li** l-Avukat tal-Istat hu responsabbli għal dan il-ksur ta' dritt fundamentali u għandu jħallas kumpens pekunjarju u nonpekunjarju lill-atturi, kif inhu likwidat f'din is-sentenza.

- **Tilqa r-raba' talba tal-atturi** u tillikwida l-kumpens pekunjarju dovut lill-aatturi fis-somma ta' **tlieta u għoxrin elf mitejn disgħa u erbgħin elf euro (€23,249)** u tillikwida l-kumpens non pekunjarju fis-somma ta' elfejn euro **(€2,000)**.

- **Tordna** lill-Avukat tal-Istat iħallas dawn l-ammonti lill-atturi, bl-imgħax mid-data tas-sentenza sal-ħlas effettiv, u bl-ispejjeż kollha kontra l-Avukat tal-Istat.

DR. DOREEN CLARKE
IMĦALLEF

MARVIC PSAILA
DEPUTAT REĠISTRATUR