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

Onor. Imħallef Dr. Doreen Clarke LL.D

Rikors Numru: 261/2022DC

Monica Magro
Carmen Houlton

vs

Therese Micallef
L-Avukat tal-Istat

Illum, 10 ta' April 2025

Il-Qorti

Rat **ir-rikors tal-atturi** ppreżentat fis-26 ta' Mejju 2022, permezz ta' liema ppremettew is-segwenti:-

1. *Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond bl-indirizz numru 196, St Joseph High Street, Ħamrun.*

2. *Illi skont kif jirriżulta mill-kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia datat 5 ta' Mejju 1979 (kopja annessa u mmarkata Dok MM1), Anthony Bezzina ġie assenjat inter alia din il-proprjeta' u dan skont kif jirriżulta mill-ħames lok tal-indikat kuntratt.*

3. *Illi fit-12 ta' Novembru 1980 miet Anthony Bezzina u dan skont kif jirriżulta mic-ċertifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat Dok MM2.*

4. *Illi skont kif jirriżulta mir-riċerki testamentarji pubbliċi u sigrieti (kopja hawn annessa Dok MM3 u Dok MM4 rispettivament) Anthony Bezzina kellu zewg*

testmenti datati 15 ta' Marzu 1976 u 27 ta' Ottubru 1976 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia. Illi ai termini tat-testment datat 15 ta' Marzu 1976 (kopja annessa Dok MM5) Anthony Bezzina istitwixxa bħala eredi universali tiegħu lil uliedu u cioe' lir-rikorrenti Monica Magro u Carmen Houlton, soġġett għall-uzu frutt ta' ommhom Mary Bezzina. Għal kull buon fini qed jiġi ddikjarat li t-testment datat 27 ta' Ottubru 1976 (kopja annessa Dok MM6) ma kellux effett fuq dawn id-disposizzjonijiet. Illi Mary Bezzina mietet fit-12 ta' Lulju 2010 u għalhekk l-uzufrutt tagħha ġie terminat.

5. *Illi dan il-fond kien oriġinarjament ġie mikri lil John Micallef u sussegwentement din il-kirja ntirtet mit-tifla tiegħu u cioe' l-intimata Therese Micallef li prezentement thallas kera ta' EUR 209.63 u/jew somma verjuri fis-sena.*

6. *Illi għalhekk din hi kirja protetta hekk kif ġiet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u dan skont kif anke jirriżulta mill-estratt tal-ledger tal-kirja annessa Dok MM7.*

7. *Illi in vista tal-fatt li l-kirja tal-fond in kwistjoni hi soġġetta għall-provvedimenti tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti gew għal kollox mġiegħla jibqgħu jirċievu ammont ta' kera ferm baxx mingħajr ebda possibilta' li jżidu l-ammont tal-istess b'kemm u meta jixtiequ huma hekk kif il-kontroll ta' din il-kirja huwa kompletament f'idejn l-Istat.*

8. *Illi kien biss fis-sena 2009, jiġifieri żmien wara li nħolqot din il-kera li l- Gvern irrikonoxxa l-preġudizzju serju li kienu qegħdin ibatu s-sidien privata bħalma huma r-rikorrenti u għalhekk fid-dawl ta' dan ir-rikonnoximent ġie fis-seħħ l-Att X tal-2009, permezz ta' liema ġew introdotti provvedimenti sabiex tiżdied il-kera.*

9. *Illi minkejja dawn l-emendi r-rikorrenti baqgħu jbatu preġudizzju serju sal-gurnata tal-lum hekk kif ma nżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-allegat għan pubbliku intiż u d-drittijiet fundamentali tas-sidien għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom, liema drittijiet ma ġewx imħarsa u prottetta skont kif trid il-liġi hekk kif dawn iz-żidiet kienu miżerji u limitati skont kif hemm stipulat fl-Artikolu 1531C tal-Kap 16.*

10. *Illi għalhekk l-Att X tas-sena 2009 ma għamilx wisq sabiex ir-rikorrenti jieħdu lura l-pussess ta' ħwejjighom entro żmien raġjonevoli u f'hin determinat u sabiex jieġdu kera ġusta li hi ekwivalenti u/jew toqrob aktar lejn il-kera ħielsa tas-suq tal-lum.*

11. *Illi oltre' hekk ir-rikorrenti qatt ma kellhom għad-disposizzjoni tagħhom rimedju effettiv stante li huma ma setgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq hekk kif l-ammont ta' kera li effettivament jistgħu jirċievu huwa xorta waħda dak kif kostrett mill-Istat bl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u bil-provvedimenti tal-Kap 69.*

12. *Illi r-rikorrenti jaghmlu referenza għall-kawza Amato Gauci vs Malta numru 47045/06 deċiza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-*

15 ta' Settembru 2009 u għal sensiela ta' kawżi oħra rilevanti inkluż il-kawża Zammit and Attard Cassar vs Malta (30 ta' Lulju 2015) li tittratta fattispecie simili għal dawk odjerni u fejn il-Qorti ta' Strasburg sabet vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid minkejja l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009.

13. *Illi jirriżulta b'mod ċar u manifest li d-disposizzjonijiet dwar it-tiġdid awtomatiku tal-kera u dwar il-kontroll tal-ammont tal-kera jikkostitwixxu interferenza fl-uzu tal-proprjeta` tar-rikorrenti, u naqsu milli jzommu bilanċ ġust bejn l-allegat għan pubbliku ntiż u d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom. Il-fatt li bilanċ ċertament mhemmx f'dan il-kaz jirriżulta mid-diskrepanza konsiderevoli li hemm bejn il-kera li titħallas lir-rikorrenti u dik li s-sidien setgħu jiksbu kieku krew il-fond fis-suq miftuh li mhuwiex regolat mill-protezzjoni li l-Kap. 69 jagħti lill-inkwilini.*

14. *Illi r-rikorrenti jinnotaw, kif ġie wkoll innotat f'diversi sentenzi fosthom f'dik fl-ismijiet 'Louis Apap Bologna vs L-Avukat Generali' deċiza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Marzu 2019, li l-qagħda ekonomika tal-pajjiż m'għadhiex bħalma kienet meta daħal fis-seħħ l-Kap 69 u ċertament marret għall-aħjar.*

15. *Illi għalhekk l-għan pubbliku li kien hemm oriġinarjament, xi ftit jew wisq sparixxa maż-żmien. Illi fir-rigward tal-kontroll fil-quantum ta' kera, il-provvedimenti tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 ftit li xejn għamlu sabiex jindirizzaw il-piż sproporzjonat li qegħdin ibatu sidien privati bħalma huma r-rikorrenti hekk kif il-kera baxxa kienet u baxxa għadha.*

16. *Illi fil-każ Zammit and Attard Cassar v Malta hawn fuq citat, l-ECtHR irrimarkat :-*

"While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government"

Għalhekk huwa ċar li l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 m'għamlu xejn fir-rigward biex jgħin is-sid privat u jibillanċja l-piz impost mill-provvedimenti tal-Kap 69 hekk kif iż-zieda miżerja ma għamlitx wisq sabiex il-kirja ma tibqax staġnata.

17. *Illi agħar minn hekk, ir-rikorrenti ma jistgħux ma jinnotawx li minkejja l-allegat għan pubbliku tal-provvedimenti tal-liġi li jipproteġu din il-kirja u jitfgħu piż sproporzjonat u qawwi fuq ir-rikorrenti a benefiċċju tal-inwkilina, il-Ġvern tul dawn is-snin kollha ma kkontribwixxa bl-ebda mod sabiex itaffi jew iġorr dan it-toqol għall-allegat għan pubbliku.*

18. *Illi għalhekk jirrizulta b'mod ċar li r-rikorrenti sofrew u qeghdin isofru vjolazzjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea kif ratifikata u taghmel parti integrali mil-Liġijiet ta' Malta f'Kap 319 hekk kif huma (u l-predeċessura fit-titolu taghhom) ġew sforzati jibqgħu jikru l-fond tagħhom lill-inkwilina Micallef versu kera baxxa ferm liema kera hi kompletament ikkontrollata mill-Istat u liema kontroll għadu persistenti sal-ġurnata tal-lum.*

19. *Illi r-rikorrenti jaghmlu wkoll referenza għal kawżi riċenti decizi minn din l-Onorabbli Qorti inkluż dawk fl-ismijiet 'Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et' deċiza fit-3 ta' Ġunju 2021 (87/2020 GM), 'Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et' deciza fid-29 ta' April 2021 (51/2020 GM) u 'Carmel sive Charles Sammut et vs l-Avukat Generali et' deċiza fid-29 ta' April 2021 (143/2019 FDP) fejn il-Qorti sabet li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-inkwilin u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid privat kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).*

20. *Illi minkejja li l-leġislatur introduċa l-Att XXIV tas-sena 2021, din il-liġi ftit li xejn taffiet il-preġudizzju li qegħdin ibatu r-rikorrenti hekk kif xorta waħda:*

    a. *Illimitat iz-żieda fil-kera sa massimu ta' 2% biss tal-valur tal-fond u għalhekk ir-rikorrenti xorta waħda għadhom qegħdin ibatu interferenza mill-Istat fi ħwejjighom hekk kif xorta wahda m'humiex liberi jgħollu l-kera meta u b'kemm jixtiequ huma;*

    b. *L-intimata Micallef għadha protetta għal żmien indefinit, u għalhekk ir-rikorrenti għadhom legalment b'idejhom marbuta sal-ġurnata prezenti hekk kif iridu jibqgħu jġeddu din il-kera kontra r-rieda tagħhom;*

    c. *Il-leġislatur reġa' għal darb'ohra naqas għal kollox milli jintroduċi rimedju effettiv għas-snin gja passati ta' kera miżera u interferenza fid-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija libera tal-proprjeta' tagħhom.*

21. *Illi għalhekk ċertament mhuwiex il-każ li bl-emendi li gew introdotti bl-Att tal-2009 u/jew bl-Att XXIV tal-2021, il-posizzjoni tas-sidien privati u ċioe' tar-rikorrenti ġiet indirizzata b'mod effettiv hekk kif b'dawn l-emendi xorta waħda baqa' fis-seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrenti.*

22. *Illi oltre' hekk l-emendi li daħlu permezz tal-Att XXIV tal-2021 ma joffru l-ebda rimedju retroattiv għal preġudizzju li kienu (u għadhom) qeghdin isoffru r-rikorrenti u għalhekk ir-rikorrenti ma kellhom ebda għażla oħra għajr li jistitwixxu l-proċeduri odjerni sabiex jieħdu kumpens xieraq.*

23. *Illi r-rikorrenti fil-fatt intavalow proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 (rikors numru 617/2021LC) sabiex inter alia*

tiżdied il-kera, liema proċeduri saru mingħajr preġudizzju ghad-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti. Il-proċeduri tal-Bord għadhom ma ġewx deċizi u għadu ma ngħata ebda żieda fil-kera, u skont sensiela ta' sentenzi tal-istess Bord, din iż-żieda qiegħda biss tingħata mid-data tal-eventwali sentenza.

24. *Illi in vista tas-suespost, ir-rikorrenti għalhekk qegħdin jitolbu dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fic-ċirkostanzi, inkluż iżda mhux limitatament:*

   a. *Dikjarazzjoni li l-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-provvedimenti tal-Kap 16 inter alia l-Artikolu 1531C jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom surreferita.*

   b. *Kumpens xieraq pekunjarju u mhux pekunjarju għas-snin kollha li r-rikorrenti batew u qegħdin ibatu l-interferenza fid-drittijiet tagħhom inkluż telf ta' kera li soffrew u qegħdin isofru r-rikorrenti.*

25. *Illi filwaqt li din il-kawża hija ta' natura kostituzzjonali u ta' ilment rigwardanti d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, l-intimata Micallef qiegħda wkoll tiġi konvenuta f'din il-kawża unikament għall-integrita' tal-ġudizzju u senjatament ai fini tal-aċċess tal-Perit Tekniku.*

26. *Illi għalhekk in vista ta' dak premess fil-paragrafu preċedenti l-ispejjez tal-konvenuta Micallef għandhom jithallsu fl-intier tagħhom mill-konvenut Avukat tal-Istat u/jew mill-konvenuta stess iżda ċertament mhux mir-rikorrenti.*

27. *Illi in vista tas-suespost qiegħda ssir il-kawza odjerna.*

U wara li hekk ippremettew, talbu lill-Qorti-

1. *Tiddikjara li l-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-provvedimenti tal-Kap 16 inter alia l-Artikolu 1531C jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom bl-indirizz 196, St Joseph High Street, Hamrun kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (li tifforma parti integrali tal-liġijiet domestici fil-Kap. 319) u dan prevja u jekk hemm bżonn billi tappunta periti nominandi;*

2. *Tiffissa u tordna li jitħallas kumpens xieraq (sia pekunjarju u mhux pekunjarju) għas-snin kollha li r-rikorrenti batew u qegħdin ibatu vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom.*

Bl-ispejjeż kontra l-istess intimati u/jew min minnhom li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni u bl-imgħaxijiet legali.

Rat **ir-risposta tal-konvenut l-Avukat ta' L-Istat** ippreżentata fit-13 ta' Ġunju 2022 permezz ta' liema eċċepixxa:-

1. *Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti għandhom jindikaw b'mod ċar liema huma d-dispożizzjnijiet tal-Liġi li qiegħdin iwasslu għall-allegat lezzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom;*

2. *Illi r-rikorrenti jridu jġibu prova li l-fond 196, St. Joseph High Street, il-Ħamrun huwa mikri lill-initimata Micallef u li r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera;*

3. *Illi r-rikorrenti jeħtiġilhom iġibu prova li dik il-kirja hija tassew protetta taħt l-ambitu tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

4. *Illi l-ewwel talba, imsejsa fuq allegat ksur tal-artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, ma tistax tintlaqa' għal kull perjodu fejn ir-rikorrenti ma kinux is-sidien tal-kera;*

5. *Illi fi kwalunkwe każ, l-ewwel talba għal sejbien ta' ksur tal-artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem ma tistax tintlaqa' għal kull perjodu qabel it-30 t'April 1987, u dan in vista ta' dak stipulat fl-Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;*

6. *Illi fl-istess vena wkoll, it-talba għal sejbien ta' ksur tal-artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea ma tistax tintlaqa' għal kull perjodu wara t-28 ta' Mejju 2021 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021. Jingħad f'dan ir-rigward li l-Qrati kostituzzjonali diġà ppronunċjaw ruħhom fuq il-fatt li ma tista' teżisti l-ebda leżjoni tald-drittijiet fundamentali wara l-introduzzjoni tal-emendi permezz ta' dan l-Att peress li dawk l-emendi inekwivokament joħolqu proporzjonalità bejn l-interessi kollha konċernati;*

7. *Illi, bla preġudizzju għal dak fuq premess, l-esponenti jżomm kwalunkwe pretiża ta' ksur tal-artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea bħala infondata fil-fatt u fid-dritt. L-esponent jirrileva f'dan ir-rigward li kemm il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili għandhom (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għaliex jipprovdi għal akkomodazzjoni lil min jinsab fil-bżonn; u (iii) huma proporzjonali għaliex iżomm bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u l-interess ġenerali;*

8. *Illi proprju dwar il-proporzjonalità tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta moqri f'daqqa mal- artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, l-esponent jeċċepixxi li diversi dispożizzjonijiet joħolqu din il-proporzjonalità:*
   - *l-artikoli 4, 8 u 9 tal-Kap. 69 jipprovdu għaċ-ċirkostanzi fejn is-sidien jistgħu jitlobu li jieħdu l-pussess lura tal-fond mikri;*
   - *l-artikoli 4A, 5, 6, 7 tal-Kap. 69 jipprovdu għaċ-ċirkostanzi fejn is-sidien jistgħu jgħollu l-kera;*
   - *apparti dan jingħad ukoll li li bis-saħħa tal-Att X tal-2009 kif emendat bl-Att V tal-2010, mill-1 ta' Jannar 2013 il-valur tal-kera kienet bdiet togħla*

kull tliet snin skond l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta);

u għalhekk l-ewwel u t-tieni talbiet, u kull talba konsegwenzjali marbuta magħhom, għandhom jiġu miċħuda;

9. *Illi kemm-il darba r-rikorrenti kellhom dawn ir-rimedji ordinarji disponibbli għalihom biex iżidu l-kirja jew biex jiżgumbraw lill-intimata Micallef u huma traskuraw milli jikkawtelaw dawn id-drittijiet tagħhom, dan mhu b'konsegwenza ta' ħadd aktar ħlief tagħhom stess. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom meta kienu huma stess li naqsu milli jħaddmu r-rimedji ordinarji li kienu disponibbli għalihom;*

10. *Illi rigward it-tieni talba jingħad ukoll li, jekk għas-saħħa tal-argument kellu jinstab li saret leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, ir-rimedju li tista' tagħti din l-Onorabbli Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili;*

11. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.*

Rat **ir-risposta tal-konvenuta Theresa Micallef** ippreżentata fis-6 ta' Lulju 2022 permezz ta' liema eċċepiet :-

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens li bl-operazzjonijiet tal-'Ordinanza Li Tirregola it-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini' ossija l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-provedimenti tal-Kapitolu 16 inter alia l-Artikolu 1531Ċ, dejjem skond qed jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-propjetà tagħhom bl-indirizz 196 St Joseph High Street Ħamrun sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

1. *Illi in linea preliminari huwa l-Istat biss li jista' jikkommetti vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali u mhux ċittadin privat, l-esponenti ma għandhiex 'locus standi judicii' stante li ma tistax jiġi meqjusa bħala leġittimarja kontradittur, u għalhekk għanda tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti;*

2. *Illi ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-suеċċepit, l-esponenti qed biss jipprevalixxi ruħha minn dispożizzjonijiet leġislattivi validament promulgati u applikabbli fl-Istat ta' Malta qua ċittadini privata u b'hekk ma tistax tkun misjuba li kisret xi drittijiet ta' terzi u di piu jekk ir-rikorrenti sofrew xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom din ma tista' qatt tkun akkollata fil-konfront tal-esponenti u għalhekk għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti.*

3. *Illi ukoll in linea preliminari u bla ħsara għas-sueċċepit, bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 (ferm qabel il-preżentata tal-kawża de quo) u l-emendi li saru fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta b'mod speċjali l-introduzzjoni ta' l-Artikolu 4A, il-liġi già qed tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li jistaw jġarrbu r-rikorrenti. Illi tajjeb ikun aċċenat li r-rikorrenti diġà vvantaw ruħhom minn rimedji ordinarju provdut taħt l-istess Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta liema rimedji huma maħsuba għal sitwazzjonijiet bħal dawk ta' żieda fil-kera quddiem il-Bord kompetenti (sentenza datata 13 ta' Ġunju, 2022 rikors numru 617/2021 LC). Għalhekk permezz ta' dawn id-dispożizzjonijiet ġodda, l-esponenti Theresa Micallef timmerita li tibqa tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

Illi subordinarjament u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-esponenti qed bil-qawwa kollha tirrespinġi l-allegazzjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala nfodati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti:

4. *Illi l-esponenti għandha titolu validu ta' kera u dan kif ser ikun pruvat fil-mori tal-kawża.*

5. *Illi ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem stante li l-fatti tal-każ preżenti ma jikkostitwixix teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà iżda tikkostitwixxi biss kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni ta` Malta kif ukoll tal-Konvenzjoni Ewropea.*

6. *Illi bla ħsara għas surreferit, l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-esponenti tirrileva illi skont il-proviso tal-istess Artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali.*

7. *Illi ma huwiex minnu li r-rikorrenti qed jiġu miċħuda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom u dan stante li fil-preżent qed bis-sentenza surreferita ser jirċievu l-kera tal-fond fl-ammont ta' erba' t'elef disa' mija u ħamsin ewro (€4,950) fis-sena .*

8. *Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandha tbati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, għaliex ma tistax jkun ikkastigata talli sempliċiment kienet ssegwi u tottempora ruħha mal-kirja kuntrattwali diġà stabbilita.*

9. *Illi dwar l-lanjanza tar-rikorrenti relatat mal-kwantum tal-kera allacjat mal-fond de quo agitur tajjeb jingħad li l-Artikolu 1531ċ tal-Kodiċi Ċivili l-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta` Malta kien jipprospetta già mekkaniżmu idoneju u xieraq ta' kumpens ferm qabel introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021.*

10. *Illi di piu, kif diġà aċċenat aktar il-fuq, bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u l-emendi li saru fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta b'mod speċjali l-introduzzjoni ta' l-Artikolu 4A ġie introdott mekkaniżmu ulterjuri u dan sabiex żżomm bilanċ tajjeb bejn l-partijiet soġġetti għal kuntratt ta' kirja, bħal dik in deżamina. Tajjeb ikun aċċenat ukoll li l-Att XXIV tal-2021 jagħti ukoll diskrezzjoni wiesa l-Bord li Jirregola il-Kera sabiex jieħu dawk id-deċiżjonijiet opportuni kemm-il darba l-esponenti ma jkollhomx dritt għall-protezzjoni tal-liġi.*

11. *Illi kieku huwa minnu li l-kirja tal-fond de quo agitur tasal biex tinibixxi r-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjetà kif qed jjivvantaw l-istess rikorrenti, wieħed jista' jasal għall-konklużjoni li kull kirja għal żmien indefinit tkun tista' tiġi tterminata mis-sid unilateralment u b'hekk eluf ta' nies isibu ruħhom mingħajr ebda saqaf fuq rashom u dan minkejja li ma jkunu kisru ebda dispożizzjoni tal-liġi viġenti.*

12. *Illi peress li l-prinċipju ben stabbilit mill-Qrati nostrana, kif ukoll mid-Dritt Ċivili, cioe' dak tal-pacta sunt servanda, r-rikorrenti kienu ben konsapevoli minn din il-kirja u b'hekk ir-rikorrenti għandhom l-obbligu li jirrispettaw l-kirja kif hija fil-preżent.*

13. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidrilha li kien hemm xi leżjoni ta` xi dritt fundamentali tar-rikorrenti, l-esponenti ma għaddiex tkunu l-vittma deċiżjoni tal-Istat, u b`hekk id-dikjarazzjoni tal-ksur u/jew l-hlas ta-danni da parte ta` l-istat għandu ikun suffiċjenti, u b`hekk ma ikunx hemm lok għal rimedji ohra kif kontemplati mir-rikorrenti.*

Rat id-digriet tal-ħatra tal-perit ġudizzjarju biex jistabilixxi valur lokatizju tal-fond in kwistjoni għal kull sena bejn l-1987 u l-2022[1].

Rat id-digriet mogħti fit-13 ta' Jannar 2023[2] mill-Unur Tiegħu il-Prim Imħallef fejn assenja din il-kawża biex tinstema' u tkun deċiża minn din il-Qorti kif preseduta.

Semgħet il-provi tal-partijiet.

Rat l-atti proċesswali inkluż in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi u tal-konvenut l-Avukat tal-Istat.[3]

[1] Fol 74 u fol 91
[2] Fol 101
[3] Fol 122 u 138 rispettivament. Il-konvenut Abdilla ma preżentax nota minkejja li kellhu l-opportunita jagħmel hekk.

Ikkunsidrat

IL-PROVI

Illi l-atturi wirtu mingħand missierhom Anthony Bezzina il-proprjeta' tal-fond numru 196 Triq il-Kbira San Ġużepp il-Ħamrun fit-12 ta' Novembru 1980, pero' kif suġġetta għall-użufrutt t'ommhom Mary Bezzina. Huma wirtu l-intier tad-drittijiet fuq il-proprjeta' u saru sidien assoluti ta' dan il-fond meta mietet ommhom fit-12 ta' Lulju 2010.[4]

Illi missier l-atturi akkwista din il-proprjeta' permezz ta' diviżjoni nhar il-5 ta' Mejju 1979[5]. Il-fond għamel żmien twil mikri lil John Micallef u baqa' hekk mikri lil martu u mbagħad lil bintu, il-konvenuta Theresa Micallef, sallum.[6] Jidher li l-kera mħallsa bejn l-1981 u 2008 kienet ta' Lm48, li mbagħad saret €111 fl-2009 u €185 fl-2010. Fl-2013 saret €197, fl-2016 żdiedet għal €203 u fl-2020 saret €209.[7] Il-kera mbagħad telgħet għal €4,950 fis-sena b'effett minn Ġunju 2022 wara deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera.[8] Jidher għalhekk li l-atturi utilizżżaw id-diversi emendi li saru fil-liġi biex għollew kemm setgħu il-kera skont kif kienet tippermetti l-liġi minn żmien għal żmien.

Illi l-istess Bord li Jirregola l-Kera ivvaluta l-fond in kwistjoni bħala li jiswa €275,000 u dan fl-1 ta' Jannar 2021[9] u b'kejl ta' 240 metru kwadru. Il-Bord stabilixxa wkoll il-kera li hi ta' €4,950 fis-sena. Il-perit ġudizzjarju maħtur f'dawn il-proċeduri biex jagħti l-valur lokatizju tal-fond bejn l-1987 u l-2022 stabbilixxa l-valur lokatizzju għas-sena 2021 hi ta' €14,855 fis-sena.

KUNSIDERAZZJONIJIET

Ikkunsidrat

Illi l-atturi qed jallegaw li nkisrilhom id-dritt tagħhom ta' tgawdija tal-proprjeta' tagħhom minħabba l-kera baxxa li kellhom jikkuntentaw biha tul is-snin għax il-liġi ma kinitx tippermetti li din togħla. Il-liġi kienet ukoll tipproteġi lill-inkwilini b'mod li l-kera ma kinitx tagħlaq u tibqa' tintiret. Qed jallegaw ksur tal-artikolu

[4] Fol 76
[5] Fol 15 u 7. Hu akkwista d-dirett dominju temporanju u ċ-ċens li kien fadal ta' Lm70, u sussegwentement il-proprjeta' sħiħa.
[6] Fol 59 sa 61 u fol 156
[7] Fol 96
[8] Fol 86, Rik 617/2021
[9] Fol 86

1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea taħt il-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk qed jitolbu kumpens pekunjarju ta' €190, flimkien ma' €17,500 kumpens non-pekunjarju.

Leġittimu kuntradittur

Ikkunsidrat

Illi fl-ewwel u fit-tieni eċċezzjonijiet tagħha l-konvenuta Micallef tgħidli hii mhiex leġittimu kuntradittur f'din il-kawża peress li huwa mhux l-awtur tal-liġijiet li dwarhom qed jilmentaw l-atturi u li ma jistgħax jagħti r-rimedji li qed jitlobu l-atturi u li ggħandha tiġi liberata ,mill-osservanza tal-ġudizzju.

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-konvenuta Micalleg hija l-kerrejja tal-fond, mxiet mal-liġi u tgawdi mill-protezzjoni li tatha. Hija ma tistgħax twieġeb għal lanjanzi ta' natura konvenzjonali għaliex m'għandhiex poter li jibdel il-liġi.

Illi pero' fis-sentenza ***Darmanin vs Avukat tal-Istat***[10] 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 tqum waqt is-smigħ ta' xi kawża f'qorti.*
> *(d) ma' dawn, u dejjem jekk ikollhom interess fil-kawża, fi żmien iktar riċenti, bdew jiddaħħlu persuni oħrajn bil-għan li jagħmlu sħiħ il-ġudizzju u jagħmluh rappreżentattiv ta' kull interess involut fil-kwistjoni.*

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

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[11] irriteniet hekk:

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

Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mal-inkwilina li, ladarba hi aġixxiet skont il-liġi, allura m'għandhiex legalment tirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi jew teħel spejjeż tal-kawża, u li huwa l-Istat li huwa finalment responsabbli; mill-banda l-oħra, dawn il-proċeduri bilfors jaffettwaw lill-intimata billi hi parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tagħha f'dawn il-proċeduri hija meħtieġa għall-finijiet tal-integrita` tal-ġudizzju. L-inkwilina tal-fond in kwistjoni għandha interess ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jolqotha direttament. Għal din ir-raġuni l-intimata għandha tkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk hija leġittima kuntradittriċi. [12]

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-konvenuta Micallef, u l-konvenuta hija responsabbli li twettaq 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-konvenuta Mcallef m'għandhiex x'taqsam mal-proċess leġislattiv, hija xorta leġittimu kuntradittur, anke biex bil-preżenza tagħha fil-kawża, l-ġudizzju jkun sħiħ u integru.

[11] **Raymond Cassar Torreggiani et. vs AG et,** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta` Frar 2013.
[12] 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 in vista tas-suespost din l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari tal-konvenuta Micallef qed jiġu miċħuda.
Ikkunsidrat

Rimedju Ordinarju

Illi permezz tad-disa' eċċezzjoni tiegħu l-konvenut l-Avukat tal-Istat jgħid li kien hemm rimedji ordinarji li setgħu jirrikorru għalihom l-atturi biex jew iżiedu l-kera jew jiżgumbraw lill-konvenuta qabel ma rrikorrew għar-rimedju strordinarju kostituzzjonali.

Illi f'dan ir-rigward għandu jingħad li l-oneru huwa fuq minn jqajjem din l-eċċezzjoni li jispeċifika bi preċizjoni liema huma r-rimedji li qed jallega li setgħu jirrikorru għalihom l-atturu, u li juri kif dawn ir-rimedji verament jindirizzaw l-ilmenti odjerni tal-atturi. Dan l-konvenut m'għamlux, la fir-risposta tagħha u lanqas fin-nota ta' sottomissjonijiet fejn m'hemm l-ebda aċċenn għal din l-eċċezzjoni, u mhux il-kompitu ta' din il-Qorti li toqghod jipprova tara x'setgħa kien ir-rimedju li qed tirreferi għalih il-konvenuta.

Illi f'dan ir-rigward u tenut kont tat-talbiet ta'l-attur, liema talbiet huma bażati fuq allegat ksur ta' drittijiet fundamentali minħabba l-operat ta' xi dispożizzjonijiet tal-Kap 69, il-Qorti ser tgħid biss li huwa ormai ben stabbilit li għalkemm *ir-rimedju kostituzzjonali u konvenzjonali huwa wieħed straordinarju u meqjus bħala "a measure of last resort", huwa wkoll stabbilit illi ċittadin li jilmenta minn ksur tal-jeddijiet fundamentali tiegħu m'għandux ikun obbligat ifittex rimedju ordinarju,* ***jekk ir-rimedju li jista' jingħata ma jkunx effettiv sabiex jindirizza l-ilment tiegħu****.*[13]

Illi għal kull bon fini pero jingħad li fil-verita mill-atti jirriżulta li l-atturi utiliżżaw r-rimedju lilhom mgħoti bl-emendi tal-2021 permezz ta' proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, tant li l-kera pagabbli mill-konvenuta għoliet.

Illi konsegwentment il-Qorti qed tiċħad din l-eċċezzjoni.

Ikkunsidrat

Artikolu 1 tal-Ewwel Portotkol tal-Konvenzjoni

Illi l-atturi qed jallegaw ksur tad-dritt tal-proprjeta` tagħhom kif protett bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. B'mod speċifiku l-atturi jgħidu li l-Kap 69 ġegħelhom jirrikonoxxu lill-konvenuta bħala inkwilin, mingħajr il-possibilita'

[13] ***44 Main Street Limited vs l-Avukat ta' l-Istat et*** Prim' Awla Sede Kostituzzjonali deċiża fit-28 ta' Frar 2023, mhux appellata

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-atturi jilmentaw li dan hu 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[14]. 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. Lanqas jidhru li qed jilmentaw li m'hemmx interess pubbliku x'jitħares, peress li l-fond hu residenza ta' individwu u l-familja tiegħu. Iżda l-atturi qed jattakkaw in-nuqqas ta' proporzjonalita` bejn id-dritt ta' proprjeta` tas-sidien u l-protezzjoni tal-kerrej. F'dan ir-rigward l-atturi igħidu 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-

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

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 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 il-konvenut 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 żdiedet xi ftit pero' baqgħet baxxa ħafna meta mqabbla mal-kera fis-suq ħieles. U ma kienx hemm possibilita` li dan l-ammont jiżdied biex jirrifletti l-valur tal-proprjeta`. Lanqas kien hemm il-possibilta' li l-kera tagħlaq u l-fond jirritorna fil-pussess tal-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**[15], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet:

> *1. The Court will consider the impact that the application of the 1979 Act had on the applicant's property. It notes that the applicant could not exercise his right of use in terms of physical possession as the house was occupied by the tenants and he could not terminate the lease. Thus, while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time. It has already been established that the applicant did not have an effective remedy enabling him to evict the tenants (see, a contrario,* ***Velosa Barreto,*** *cited above), either on the basis of his own need or that*

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

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[16] 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 bżonn għajnuna u l-interess privat tas-sid li jgawdi ħwejġu u jużahom kif jidhirlu mingħajr indħil mill-Istat.[17]

Illi anke f'dawk il-każijiet fejn kerrej verament ma jkollux mezzi tiegħu u jkollu bżonn l-intervent tal-Istat minħabba li l-kera skond is-suq ħieles tkun għolja, dan xorta ma jiġġustifikax liġi li żżomm il-kera baxxa ħafna. Lanqas ma jiġġustifika liġi li tagħmilha obbligatorja li l-kirja tintiret, 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'

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

kera baxxa għal iktar snin. U l-possibilita' li s-sidien jieħdu l-fond lura baqgħet remota.

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

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

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

Illi mill-provi rriżulta li l-kera li l-konvenut Abdilla ħallas fl-2021 kienet ta' mitejn u disgħa euro u tlieta u sittin ċenteżmu (€209.63) fis-sena. Il-perit ġudizzjarju stabbilixxa l-kera fis-suq ħieles għall-istess sena fl-ammont ta' disgħat elf u tlieta u erbgħin euro (€9,043). Huwa ċar li hemm diskrepanza kbira ħafna bejn dak li kien qed iħallas il-konvenut u dak li setgħu jipperċepixxu l-atturi. Tenut kont tal-iżbilanċ qawwi bejn id-drittijiet tas-sidien atturi u dawk tal-kerrej, il-Qorti ssib li kien hemm ksur tal-artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea bl-applikazzjoni tal-Kap 69 sa qabel l-emendi li seħħew permezz tal-Att XXIV tal-2021.

---

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

Ikkunsidrat

Kumpens

Illi l-atturi qed jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara u tordna li l-Avukat tal-Istat iħallas lill-atturi danni pekunjarji u nonpekunjarji għal dan il-ksur tad-dritt fundamentali tagħha. L-atturi ppreżentaw il-kalkoli tagħhom dwar id-danni dovuti lilhom għal dan il-ksur fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom. Huma qed jitolbu s-somma ta' €190,268 bħala danni pekunjarji, apparti l-imgħax bil-5% u €17,500 bħala danni nonpekunjarji u dan għall-perjodu bejn l-1987 u l-2022.

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

> *The Court considers that, just like an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention, an award for pecuniary damage made by a domestic court must be intended to put the applicant, as far as possible, in the position he would have enjoyed had the breach not occurred.*[19]

Illi ladarba l-kirja ilha għaddejja mill-inqas sa mis-snin sebgħin, u ladarba l-aventi causa tal-atturi akkwista l-proprjeta' fl-1979, il-Qorti qed taqbel mal-atturi u se tagħti kumpens sa mill-1987, minn meta daħal fis-seħħ il-Kap 319 li għamilha possibbli li persuna tibda proċeduri f'Malta minħabba ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti taħt il-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. Qabel dakinhar, azzjoni bħall-azzjoni odjerna ma kinitx possibbli f'Malta minkejja li l-Konvenzjoni nnifisha kienet diġa fis-seħħ u Malta kienet irratifikatha diġa. Dan hu konfermat minn ġurisprudenza kostanti. Barra minn hekk, minkejja l-fatt li l-atturi wirtu din il-proprjeta' fl-intier tagħha fl-2010, huma xorta għandhom dritt li jirċievi kumpens għad-danni li sofra missierhom li kien l-aventi causa tagħhom. Dan peress li l-patrimonju li wirtu l-atturi kien ikun iktar li kieku d-dritt tal-proprjeta' ta' missier l-atturi kien protett u seta' jiġġestixxi dan il-fond kif xtaq. Għalhekk l-atturi kisbu ukoll l-istatus ta' 'vittma' tal-ksur tad-drittijiet tal-aventi causa tagħhom. Dan il-punt ukoll hu stabbilit fil-ġurisprudenza. Fil-sentenza fl-ismijiet **Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto vs Philip Farrugia et**[20], il-Qorti qalet:

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

[19] **Apap Bologna v Malta** Application no. 46931/12, deċiża mill-QEDB fit-30 t'Awwissu 2016.
[20] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-30 ta' Novembru 2022, Rikors numru 142/21

U fis-sentenza fl-ismijiet **Giovanna sive Jane Agius et vs Avukat tal-Istat et**[21], il-Qorti qalet:

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

Illi l-atturi wirtu l-intier tal-proprjeta' fl-2010 pero' fl-1980 huma wirtu l-proprjeta' suġġetta għall-użufrutt t'ommhom.[22] Għalhekk kwalunkwe kumpens bejn l-1980 u l-2010 minħabba kera baxxa hu dovut lill-użufruttwarja ommhom u mhux lis-sidien. Pero' ladarba llum l-atturi għandhom l-intier tal-proprjeta' għax wirtu lil ommhom ukoll, il-Qorti se tagħti l-kumpens sħiħ lill-atturi.

Illi rigward il-perjodu taż-żmien sa meta l-kumpens jibqa' għaddej, il-Qorti stabbilit li mad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 ntlaħaq bilanċ ġusta bejn id-drittijiet tasidien fit-tgawdija tal-propjeta tagħhom u d-drittijiet tal-inkwilini.[23] Għalhekk kumpens għandu jingħata għall-perjodu bejn l-1987 u l-2021.

Ikkunsidrat

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

> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or*

[21] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar l-14 ta' Diċembru 2022, Rikors Numru 290/2020

[22] Omm l-atturi mietet fit-12 ta' Lulju 2010, ara fol 76 kif ukoll ir-riċerka testmenti a fol 77

[23] Ara **Reginald Fava et vs Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Frar 2022, Rik 28/2019

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

Illi skont linja twila ta' ġurisprudenza, pero' dejjem skont xi jkun il-każ għax hemm ukoll ġurisprudenza li tvarja dan, mill-ammont ta' kera li suppost irċieva s-sid tul is-snin tal-kirja, kalkulata bir-rata tas-suq ħieles, għandu jitnaqqas l-ammont ta' kera li fil-fatt tħallas. Għandu jitnaqqas ukoll 30% peress li l-Kap 69 ċertament kellu u għad għandu l-għan leġittimu ta' politika soċjali li tgħin lil min hu batut. Hu stabbilit ukoll li għandu jitnaqqas 20% biex jagħmel tajjeb għal dawk il-perjodi fejn il-fond, kieku nkera fis-suq ħieles, ma kienx ikun mikri, għal xi raġuni jew oħra.

Illi ta' min jinnota li l-kliem użat mill-Qorti Ewropea fis-sentenza li fiha spjegat u applikat dan it-tnaqqis għall-ewwel darba u li hi kkwotata hawn fuq, hu differenti għaż-żewġ persentaġġi. Fir-rigward tat-tnaqqis ta' 30%, l-Qorti tuża l-kelma 'tnaqqis ta' madwar 30%', waqt li fit-tnaqqis ta' 20%, l-Qorti tuża l-kliem 'tnaqqis ta' mill-inqas 20%'. Dan ifisser li waqt li l-Qorti Ewropea pprovdiet spazju għal xi ċaqlieq fir-rigward tar-rata ta' 30%, min-naħa l-oħra pprovdiet il-minimu, mingħajr il-massimu, fir-rigward tar-rata tal-20%.

Illi fis-sentenza **Godwin Montanaro vs Avukat tal-Istat et**[24], il-Qorti qalet hekk dwar il-kalkolu tal-kumpens:

> *Għal dak li jirrigwarda t-tnaqqis ta' 20% minħabba l-inċertezza dwar jekk il-fond kienx ikun mikri għall-perjodu kollu, f'dan il-każ il-Qorti ser tnaqqas 50%. Dan meħud in konsiderazzjoni l-istima għolja tal-valur lokatizju tal-fond matul il-perjodu rilevanti u għalhekk hemm probabbilità kbira li l-fond ma kienx ser ikun mikri bħala dar ta' abitazzjoni għall-perjodu rilevanti.'*

Illi fil-każ in eżami l-perit ġudizzjarju stabbilixxa li l-valur lokatizju tal-fond għall-2021 hu ta' €14,855 fis-sena. Il-Bord li Jirregola l-Kera kien stabilixxa dan il-valur lokatizju għall-2021 bħala €4900 fis-sena. Dan il-valur tal-Bord kien stabbilit minn żewġ membri tekniċi tiegħu li qablu unanimament fuq dawn il-figuri. Ovvjament il-valur lokatizju tal-Bord kien limitat mil-liġi li jkun sa 2% tal-valur, waqt li fil-proċeduri odjerni dan il-limitu ma jeżistix. Pero' m'hemm l-ebda limitu fuq kemm ikun il-valur tal-fond kif stabbilit mill-Bord u li fuqu jinħadem il-valur lokatizju. Fil-fatt hemm differenza konsiderevoli fil-valutazzjoni tal-fond mill-periti tekniċi li hemm fil-Bord li Jirregola l-Kera u l-perit ġudizzjarju f'din il-kawża. Il-valutazzjonijiet saru qrib xulxin fiż-żmien u jirreferu għall-istess sena. Pero' anke meta wieħed iqis is-suġġettivita' inerenti minħabba opinjonijiet differenti tal-periti xorta waħda tibqa' differenza notevoli bejn iż-żewġ valuri.

Illi minn kif spjega l-perit stess fir-rapport tiegħu, hu stama l-fond tale quale, kif inhu, bin-numru ta' kmamar li għandu, u bil-faċilitajiet li għandu u dan għamlu skont il-metodi tal-Appraisal and Valuation Manual ippubblikat mir-Royal Institute of Chartered Surveyors.[25] Fl-ispjega ta' kif issir din il-valutazzjoni, l-perit jgħid li din hi valutazzjoni għal xenarju partikolari u ċioe' għal meta dan il-fond ikun se jinkera fuq is-suq. Għalhekk jgħid li l-valutazzjoni tassumi li jkun hemm reklamar, iseħħu negozjati bejn is-sid u l-kerrej f'suq ħieles, u li l-partijiet ikunu liberi li jidħlu għal dan il-kuntratt.[26] Għalhekk wieħed jista' jistenna li l-fond odjern issirlu ċerta manutenzjoni qabel ikun jista' jkun reklamat u fil-fatt jinkera fis-suq ħieles u jġib l-ammont ta' kera ta' €14,855 fis-sena. Għalhekk kieku kellu llum jinħareġ fis-suq għall-kiri kif inhu, mingħajr ma ssirlu ebda manutenzjoni, ċertament li ma jġibx dak l-ammont ta' kera, jew jibqa' ma jinkeriex.

---

[24] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-25 ta' Jannar 2023, Rikors numru 118/19. Din il-kawża kienet tittratta l-kera ta' dar fil-Birgu.
[25] Fol 117
[26] Fol 117.

Illi f'dawn iċ-ċirkostanzi l-Qorti jidhrilha li bħal fil-każ ta' Montanaro fuq ċitat hemm probabbilità kbira li l-fond ma kienx ser ikun mikri għall-perjodu rilevant kollu, u għalhekk ser tnaqqas 50% minflok 20%.

Illi għalhekk il-kumpens pekunjarju qed jiġi kalkolat kif ġej:

SENA	**KERA STMATA**
01.05.87[27] - 31.12.87	€3035[28]
1988	€4792
1989	€5089
1990	€5367
1991	€5709
1992	€6010
1993	€6393
1994	€3730
1995	€7160
1996	€7542
1997	€7828
1998	€8163
1999	€8498
2000	€8689
2001	€8975
2002	€9262
2003	€9596
2004	€9740
2005	€10074
2006	€10505
2007	€10838
2008	€11125
2009	€11460
2010	€11937
2011	€12032
2012	€12414
2013	€12749
2014	€13035
2015	€13083
2016	€13227
2017	€13370
2018	€13593
2019	€14425

[27] Id-data minn meta skont l-artikolu 7 tal-Kap 319 jista' jiġi kkunsidrat ksur
[28] €4553 ÷12 x 8

2020	€14712
01.01.2021 - 28.05.2021[29]	€6189[30]
Total	**€330,346**

Kera mħallsa

- 01.05.87[31] - 31.12.87 € 74[32]
- 1988 sal-2009: €111[33] x 22 €2442
- 2010 sal-2012: €185 x 3 € 555
- 2013 sal-2015: €197 x 3 € 591
- 2016 sal- 2018: €203 x 3 € 609
- 2019 sal-2020: €209 x 2 € 418
- 01.01.21 - 28.05.21[34]: € 87[35]

€4,776

Kera stmata għal perjodu in eżami	€330,346
Tnaqqis ta' 30%	€ 99,103
Bilanċ	€231,243
Tnaqqis ta' 50% minflok 20%	€115,621
Bilanċ	€115,622
Tnaqqis ta' kera mħallsa	€ 4,776
	€110,846

Illi għalhekk id-danni pekunjarji dovuti lill-attur jammontaw għal mija u għaxart elef tmien mija u sitta u erbgħin euro (€110,846).

Ikkunsidrat

Illi hu ben stabbilit fil-ġurisprudenza li d-danni nonpekunjarji 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 **Agius vs l-Avukat tal-Istat[36]** , il-Qorti qalet:

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

[29] Id-data minn meta daħlu fis-seħħ l-emendi tal-2021
[30] €14855 ÷ 12 x 5
[31] Id-data minn meta skont l-artikolu 7 tal-Kap 319 jista' jiġi kkunsidrat ksur
[32] €111 ÷12 x 8
[33] Ekwivalenti għal Lm48
[34] Id-data minn meta daħlu fis-seħħ l-emendi tal-2021
[35] €209 ÷ 12 x 5
[36] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru 2022, Rikors numru 163/19

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

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

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

Illi fil-każ odjern, l-atturi wirtu l-fond fl-intier tiegħu fl-2010 iżda fetħu l-kawża odjerna fl-2022, tnax-il sena wara. Din l-inattivita' tal-atturi turi ċerta nuqqas ta' urġenza u allura turi li t-tbatija ma kinitx daqshekk gravi. Dan għandu effett fuq l-ammont ta' danni nonpekunjarji. Għalkemm l-atturi fittxew mill-ewwel li jużaw il-mezzi kollha li tathom il-liġi tal-kera minn żmien għal żmien biex itejbu l-qagħda finanzjarja tagħhom kemm setgħu, m'aġixxewx bl-istess mod biex inaqqsu t-tbatija morali tagħhom fil-ksur tad-dritt tat-tgawdija tal-proprjeta'.

Illi f'dawn iċ-ċirkostanzi u in linja ma' ammonti likwidati f'kawżi simili l-Qorti hija tal-fehma li kumpens non pekunjarju ta' **ħamest elef euro (€5,000)** huwa adegwat.

Għal dawm il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi, fil-waqt li tiċħad l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenuta Micallef u d-disa' eċċezzjoni tal-konvenut l-Avukat tal-Istat,

- **Tilqa' l-ewwel talba** tal-atturi limitatament u ssib ksur tad-dritt fundamentali tal-atturi kif protett bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea fit-tgawdija tagħhom tal-fond numru 196 Triq il-Kbira San Ġużepp il-Ħamrun 2021 u dan bl-applikazzjoni tal-liġijiet u ċioe' tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 u tiċħadha fil-bqija.

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

- **Tilqa' t-tieni talba** u tillikwida, għal dan il-ksur, kumpens pekunjarju fis-somma ta' **mija u għaxart elef tmien mija u sitta u erbgħin euro (€110,846)** u kumpens non-pekunjarju fis-somma ta' **hamest elef euro (€5,000)** u tikkundanna lill-konvenut Avukat tal-Istat biex iħallas dawn l-ammonti lill-atturi bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-ħlas effettiv u bl-ispejjeż, nkluż l-ispejjeż tal-konvenuta Therese Micallef.

DR. DOREEN CLARKE
IMĦALLEF

MARVIC PSAILA
DEPUTAT REĠISTRATUR