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

Onor. Imħallef Dr. Doreen Clarke LL.D

Rikors Numru: 317/2022DC

Antida Tabone
Emanuel Cini, Mary Grace Vella, Agnes Parnis,
Pauline Cini, Mary Xuereb, Salvina Cini,
Helen Cini, David Cini, Daniela Cini
Francis Cini li qiegħed jidher f'ismu proprio u
għan-nom ta' ħutu l-assenti
Anthony Cini, Louis Cini,
Carmela Camilleri u Angelica Barbara

vs

Josephine Cassar, u
L-Avukat tal-Istat

Rat **ir-rikors tal-atturi** ppreżentat fl-20 ta' Ġunju 2022, permezz ta' liema ppremettew is-segwenti:

1. *Illi l-antekawza tar-rikorrenti u cioe' il-ġenituri tagħhom Giuseppe Cini u Rita Cini fis-sena 1978, kienu krew il-fond bin-numru 93, Triq Sant' Antnin, San Ġwann, lil waħda mit-tfal tagħhom u ċioe' lill-intimata Josephine Cassar.*

2. *Illi missierhom Giuseppe Cini miet fil-15 ta' Marzu tas-sena 2003 u l-wirt tiegħu ġie regolat permezz ta' testment unica charta tad-9 ta' Settembru tas-sena 1977, fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin.*

3. *Illi permezz ta' dan it-testment huwa halla b'titolu ta' legat lil martu Rita, kwart indiviz tal-assi kollha tieghu u l-użu frutt tar-rimanenti tlett kwarti tal-assi tieghu filwaqt li nnomina lil uliedu kollha bhala l-eredi universali tieghu.*

4. *Illi ommhom Rita Cini mietet fit-3 ta' April tas-sena 2014 u l-wirt taghha gie regolat permezz tal-istess testment unica charta tad-9 ta' Settembru tas-sena 1977, fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin.*

5. *Illi permezz ta' dan it-testment hija nnominat lil uliedha kollha bhala l-eredi universali taghha u cioe' r-rikorrenti Francis Cini, Carmela Camilleri, Angelica Barbara, Anthony Cini, Louis Cini, George Cini, Salvina Cini, Mary Xuereb, Pauline Cini, Josephine Cassar, Agnes Parnis, Mary Grace Vella, Joan Antida Tabone, u Emanuel Cini.*

6. *Illi George Cini miet fid-29 ta' Dicembru tas-sena 2018 u l-wirt tiegħu gie reġolat permezz ta' testment unica charta tat-30 ta' Diċembru tas-sena 1974 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri.*

7. *Illi permezz ta' dan it-testment l-imsemmi George Cini nnomina lil uliedu bħala l-eredi universali tiegħu filwaqt li ħalla l-uzu u l-uzufrutt ta' gidu kollu lil martu Helen Cini.*

8. *Illi għalhekk ir-rikorrenti huma s-sidien kollha tal-fond bin-numru 93, Triq Sant' Antnin, San Ġwann.*

9. *Illi l-intimata qieghda żżomm il-fond b'kirja protetta taht il-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u qiegħda preżentement tħallas kera rrizorja fl-ammont ta' mitejn euro (€200) fis-sena, pagabbli darba fis-sena bil-quddiem.*

10. *Il-protezzjoni li tgawdi l-inkwilina tinkludi provvedimenti fil-ligi li jċahhdu lis-sidien rikorrenti milli jiehdu l-pussess lura tal-proprjeta, b'dana li huma sfurzati jibqgħu jaċċettaw rilokazzjoni wara rilokazzjoni tal-kirja b'mod perpetwu u b'massimu ta' kera li tizdied biss limitatament kif ipprovdut mill-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-kera perċepita illum, u anke qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, hija baxxa ferm u 'l bogħod minn dawk li r-rikorrenti setgħu u jistghu jiksbu fis-suq miftuħ, kieku ma hemmx il-liġi li tipprevjeni dan.*

11. *Illi għalkemm illum hemm l-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 li jagħti dritt lis-sidien sabiex jitolbu awment fir-rata tal-kera sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, dan xorta wahda ma huwiex rimedju effettiv għas-sidien u dan peress illi l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak permessibli bl-artikolu 4A tal-Kap 69.*

12. *Il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilina bid-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009, u tal-Att XXIV tat-2021, jikkreaw zbilanċ qawwi u nuqqas ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien (ir-rikorrenti) u dawk*

tal-inkwilini (l-intimata Cassar), stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-ligi u għalhekk tali zbilanċ jilledi l-jeddijiet tar-rikorrenti kemm taħt l-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, u kif ukoll l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan l-istat ta' fatt kien fis-seħħ kemm qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tat-2021 u kif ukoll wara, u għadu fis-seħħ sal-lum.

13. *Illi ghalkemm l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa milqut mill-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni, il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta għalkemm kien fis-seħħ qabel is-sena 1962, żied ċirkostanzi li fihom il-proprjeta' in kwistjoni seta' jittieħed il-pussess tagħha kif ukoll għamel kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha l-proprjeta' u dan peress illi l-Artikolu 3 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta jistipula illi:*

"Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord."

14. *Illi għalhekk ir-rikorrenti kienu sforzati sabiex iġeddu l-kirja tal-fond in kwistjoni u la setħghu jghollu r-rata tal-kera u lanqas jagħmlu kondizzjonijiet ġodda ghat-tiġdid tal-kirja u dan bi ksur tal-Artikolu 47(9) (b) u (c) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u għalhekk l-Artikolu 37 tal-istess Kostituzzjoni huwa applikabbli.*

15. *Dawn id-dispożizzjonijiet ta' kontroll tal-kirja huma interferenza mhux ġustifikata fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u b'hekk jilledu l-jeddijiet tal-mittenti kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*

16. *Illi għalhekk effettivament bl-istat li hija l-liġi r-rikorrenti ma għandhomx speranza reali li qatt jiksbu jew il-pussess effettiv jew redditu reali mill-istess fond.*

Illi wara li hekk ippremettew ir-rikorrenti talbu lil din l-Qorti:

1. *Tiddikjara illi l-intimata Cassar qiegħda żżomm il-fond riferut hawn fuq b'kirja taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

2. *Tiddikjara illi għar-raġunijiet fuq spjegati, u għal dawk li se jirriżultaw fil-provi, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, l-emendi tal-Att XXIV tat-2021 u senjatament l-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16,*

jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, u kif ukoll fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

3. *Tiddikjara konsegwentement illi l-intimata inkwilina Cassar ma tistax tibqa' tistrieh fuq il-protezzjoni moghtija lilha permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet.*

4. *Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa.*

5. *Tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba t-telf ta' kontroll, użu u t-tgawdija tal-propjeta' de quo, u l-kumpens dovut lilhom.*

6. *Tillikwida l-kumpens/d-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas dik is-somma hekk likwidata.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimata għas-subizzjoni.

Rat **ir-risposta ta' l-Avukat tal-Istat** ippreżentata fil-31 ta' Awwissu 2022, permezz ta' liema eċċepixxa:-

1. *Illi in linea prelimininari r-rikorrent Francis Cini qiegħed jidher għal ħutu Anthony Cini, Louis Cini, Carmela Camilleri u Angelica Barbara;*

2. *Illi in linea preliminari wkoll, ir-rikorrenti iridu jġibu prova:*
   a. *tat-titolu li għandhom fuq il-fond 93, Triq Sant' Antnin, San Gwann; u*
   b. *tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq hija soġgetta għall-kirja li hija regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

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

2. *Illi fir-rigward tal-ewwel talba u mingħajr preġudizzju għas-suespost, din hija improponibbli u superfluwa peress li din l-Onorabbli Qorti m'għandiex il-vesti sabiex tistabbilixxi l-eżistenza ta' titolu ta' kirja u din it-talba għandha ssir quddiem il-Qrati ta' ġurisdizzjoni ordinarja (ara* ***Steve Alan Fagerbakke et vs Maria Dolores Spiteri et*** *deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-24 ta' Ottubru 2006). Għalhekk din l-Onorabbli Qorti għandha tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel talba;*

3. *Illi fir-rigward tat-tieni talba u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fejn il-lanjanza tar-rikorrenti tinsab diretta kontra t-tħaddim tal-artikoli li ġew introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021, l-esponent jeċċepixxi illi tali azzjoni hija intempestiva u superfiċjali peress li minn qari tar-rikors promotur jirriżulta illi r-rikorrenti għadhom lanqas biss ittentaw jagħmlu użu mir-rimedju li daħal fis-seħħ permezz ta' tali emendi. Illi fi kwalunkwe każ, dejjem jekk dina l-Onorabbli Qorti ma ssibx illi l-lanjanzi tar-*

rikorrenti diretti kontra t-tħaddim tal-Att XXIV tal-2021 huma intempestivi u superfiċjali, l-esponent jeċċepixxi illi l-emendi l-ġodda mhumiex leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti peress li dawn jikkrejaw bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u d-drittijiet tal-inkwilini;

4. *Illi għall-istess raġunijiet u fir-rigward tat-tielet talba, din il-Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimata ma tistax tistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*
5. *Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*
6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissustixxi biss bejn it-30 ta' April, 1987 sal-31 ta' Mejju, 2021 u cioè mid-data stabbilita fl-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta sal-aħħar data qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021;*
7. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti ssib ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, kwalunkwe kumpens għandu jingħata b'tali mod li jkun aġġustat pro rata peress li mir-rikors promotur jidher li l-inkwilina Cassar hija wkoll sid tal-fond mertu tal-kawża. Żgur li r-rikorrenti ma jistgħux jiġbru kumpens li jista' jkun dovut lill-terzi;*
8. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Rat ir-**risposta tal-konvenuta Josephine Cassar** ippreżentata fit-12 ta' Settembru 2023 permezz ta' liema eċċepiet:

1. *Illi, preliminarjament, ir-rikorrenti qegħdin jabbużaw mill-proċess kostituzzjonali stante illi qegħdin jadoperaw proċedura straordinarja bħal ma hija l-proċedura odjerna meta kellhom a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji sabiex iħarsu d-drittijiet pretiżi minnhom fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li jirrevedu l-pagament tal-kera;*
2. *Illi preliminarjament ukoll, l-esponenti m'għandhiex tkun ikkundannata bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali tar-rikorrenti, u dan stante li ċittadin privat ma jistax ikun misjub li kiser drittijiet ta' terzi, u inoltre, l-esponenti dejjem assigurat li tottempera ruħha ma' dak li tgħid il-liġi u xejn iżjed;*
3. *Illi ukoll in linea preliminari, ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu li fuqu qed jibbażaw l-azzjoni odjerna. F'dan ir-rigward għandhom ukoll jindikaw id-data preċiża ta' meta saru sidien il-fond għaliex l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom jista' jiġi kkunsidrat mid-data ta' meta r-rikorrenti saru sidien tal-fond mertu ta' dan il-każ u mhux qabel;*
4. *Illi l-esponenti qed iżżomm b'titolu ta' kera il-fond numru 93, 'JoeRit', fi Triq Sant'Antnin, San Ġwann mingħand ir-rikorrenti, liema drittijiet huma regolati mill-Liġi u l-ammont ta' kera huwa hekk stabbilit mill-Liġi u għalhekk l-esponenti mhux qed tippreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti;*
5. *Illi l-esponenti ilha tabita fil-fond de quo sa mill-aħħar tas-snin sebgħin u liema fond hija dejjem ħ*adet ħsiebu;*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-seħħ żmien twil qabel ma r-rikorrenti wirtu l-propjeta' in kwistjoni. Ir-Rikorrenti kienu jafu ben tajjeb li meta wirtu l-propjeta' dina kienet soġġetta għall-kirja, liema sitwazzjoni ġiet aċċettata liberament mir-rikorrenti li kienu wkoll konsapevoli tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien;*

7. *Illi wkoll mingħajr preġudizzju, ir-rikorrenti sal-2020, dejjem aċċettaw il-kirja miftehma u/jew stabbilita mil-Liġi u qatt ma ilmentaw mal-esponenti għal xi lanjanza in rigward tal-istess kera. In oltre, sa mill-2020, kull kera dovuta dejjem tħallset, inkluż wara li r-rikorrenti naqsu milli jaċċettaw tali kirja dovuta mingħajr ebda raġuni valida, fejn l-esponenti debitament ħallset il-kera dovuta billi iddepożitat il-kera permezz ta' ċedoli ta' depożitu l-Qorti bin-numri ta' referenza 3485/2021 u 2565/2022 rispettivament;*

8. *lli rigward l-ilment tar-rikorrenti li dawn ġew sfurzati jibqgħu jaċċettaw rilokazzjoni wara rilokazzjoni tal-kirja b'mod perpetwu u b'massimu ta' kera li tiżdied biss limitatament, dan xorta waħda ma għandux jiġi rimedjat b'azzjoni kontra l-esponenti li dejjem u skrupolożament ħadet ħsieb li timxi mal-liġi;*

9. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tat-tielet talba tar-rikorrenti, jiġi risaput illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta permezz tal-emendi illi daħlu fis-seħħ fl-2021, u senjament l-Artikolu 4A jipprovdi għal sitwazzjonijiet fejn ir-rikorrenti bħala sidien ikollhom il-jedd illi jieħdu l-proprjeta' lura, diment illi juru illi l-inkwilina ma ħaqqiex aktar il-protezzjoni mil-Istat. Illi fil-każ odjern, l-esponenti hija penzjonanta u m'għandhiex il-mezzi suffiċjenti biex issib akkomodazzjoni alternattiva. Illi għaldaqstant, tenut kont illi ma jeżistux il-kundizzjonijiet hekk kif elenkati fl-istess Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex l-inkwilina titlef il-protezzjoni mil-Istat, l-esponenti qiegħda teċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti ma tistax tiddikjara li l-inkwilina ma tistax tistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta fil-konfront tal-kirja bejn il-partijiet;*

10. *Illi fl-eventwalita' illi din l-Onorabbli Qorti tiddikjara li l-inkwilina ma tistax tistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dan ikun ifisser illi l-inkwilina tista' eventwalment tiġi żgumbrata mil-unika residenza tagħha. Illi dan ikun ferm inġust meta l-inkwilina dejjem ħadet ħsieb li timxi ma' dak mistenni minnha, kif altrimenti diġà ritenut iktar il-fuq;*

11. *Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandiex tbati ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma' tistax tkun ikkastigata talli ottemperat ruħha ma' ordni leġittima tal-istat.*

Rat il-verbal tal-udjenza miżmuma fil-11 ta' Ottubru 2022[1] meta l-atturi ddikjaraw li l-ilment tagħhom huwa dwar il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta qabel id-dħul fis-seħħ tal-emendi peremzz tal-Att XXIV tas-sena 2021.

[1] Fol 58

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

Rat in-nota tal-atturi preżentata fil-31 ta' Ottubru 2022 li biha llimitaw il-lanjanza tagħhom għal dik dwar ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u mhux ukoll dwar ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.[3]

Rat id-digriet tal-Unur Tiegħu l-Prim Imħallef datat 13 ta' Jannar 2023[4] li permezz tiegħu assenja din il-kawża biex tinstema' u tkun deċiża minn din il-Qorti kif preseduta.

Semgħet il-provi tal-partijiet.

Rat l-atti proċesswali.

Ikkunsidrat

IL-PROVI

Illi il-fond 93 Triq Sant' Antnin San Ġwann inbena fuq biċċa art li Giuseppe u Rita konjuġi Cini akkwistaw b'ċens perpetwu permezz ta' kuntratt datat 3 ta' Jannar 1964.[5] Il-konjuġi Cini kellhom erbtax-il tifel u tifla: il-konvenuta Jospehine Cassar u l-atturi Antida Tabone, Emanuel Cini, Mary Grace Vella, Agnes Parnis, Pauline Cini, Mary Xuereb, Salvina Cini, Francis Cini, Anthony Cini, Louis Cini, Carmela Camilleri u Angelica Barbara. Il-wield l-ieħor tagħhom kien George li miet fl-2018; hu ħalla lil martu Helen u lil żewġ uleidu , kif ukoll ukoll George li David u Daniela li huma atturi ukoll.

Illi meta miet Giuseppe Cini, fil-15 ta' Marzu 2003, l-atturi u l-konvenuta Cassar wirtu tliet kwarti tan-nofs indiviż ta' missierhom mill-komunjoni tal-akkwisti li kellu ma' martu bejniethom, suġġett għall-użufrutt favur ommhom[6]. Meta mietet ommhom, Rita Cini, fit-3 t'April 2014 l-ulied wirtu n-nofs indiviż tagħha mill-

[2] Fol 63
[3] Fol 74
[4] Fol 217
[5] Fol 204
[6] Fol 21

komunjoni tal-akkwisti kif ukoll il-kwart tan-nofs l-ieħor li l-missier kien ħalla lill-omm.[7] B'hekk l-intier ta' dan il-fond ġie għand l-atturi u l-konvenuta Cassar b'effett mit-3 t'April 2014, waqt li bejn Marzu 2003 u l-2014 huma kellhom biss tliet kwarti ta' nofs indiviż u bejn l-1978 u l-2003 is-sidien kienu l-ġenituri tal-atturi u l-konvenuta. Barra minn hekk, ulied George Cini: Daniela u David Cini, wirtu lil missierhom meta dan miet fid-29 ta' Diċembru 2018. L-eredita' ta' George Cini inqasmet bejn iż-żewġ uliedu indaqs bejniethom, imma kienet suġġetta għall-użufrutt favur martu.[8]

Illi l-fond in eżami mhux dekontrollat.[9]

Illi jirriżulta li l-fond 93 Triq Sant' Antnin San Ġwann huwa mikri lill-konvenuta Josephine Cassar; hi kienet kriet il-fond mingħand il-ġenituri tagħha meta kienu għadhom ħajja. Meta mbagħad l-ewwel miet missier il-konvenuta u mbagħad iktar tard mietet ukoll ommha, hi bdiet tħallas lil ħutha bħala l-eredi tal-ġenituri tagħha. Pero' l-konvenuta hi ukoll eredi u għandha l-istess sehem bħal ħutha minn dan il-fond.

Illi l-konvenuta tgħid li kienet ilha toqgħod hemm qabel l-1978 pero' l-irċevuti tal-kera esebiti[10] jibdew minn dik is-sena. L-ammont tal-kera fil-bidu kien GBP50 jew Lm50; fl-2008 il-kera saret €120 u bejn l-2014 u l-2021 sallum il-kera hi ta' €209.90. Il-konvenuta dejjem ħallset il-kera skont il-liġi u anke meta fl-2021 l-atturi m'aċċettawx il-kera, hi ddepożitathom il-Qorti.

Illi l-perit ġudizzjarju[11] jiddeskrivi l-fond bħala li jikkumpara iktar ma' maisonette bi pjan terran, l-ewwel sular u żewġ kmamar fil-livell tal-bejt. Il-post hu kkurat imma għandu l-kċina u kamra żgħira tas-sodda mhux abitabbli u jeħtieġ li jsiru alterazzjonijiet fil-kamra tas-sodda l-kbira kif ukoll jinbidel is-saqaf tal-kamra tal-bejt.[12] Il-perit ġudizzjarju jgħid fir-rapport li wara li għamel l-aġġustament minħabba dan it-tibdil meħtieġ u elementi oħra, jagħti l-valur ta' tmint elef u erba' mittt euro (€8400) bħala l-valur lokatizju tiegħu illum. Dan ifisser kera ta' €700 fix-xahar, a bażi ta' valur tal-fond ta' €175,000 u rata ta' kapitalizzazzjoni ta' 4.8%, dejjem kif stabbiliti mill-perit ġudizzjarju.

---

[7] Fol 21
[8] Fol 40.
[9] Fol 73
[10] Fol 6 sa 12 u fol 208 sa 214
[11] Fol 247
[12] Fol 253.

Illi għalkemm meta mistoqsija, x-xhud Anthea Tabone xehdet li nfetħu proċeduri biex jgħollu l-kera u eventwalment jieħdu l-post lura f'idejhom[13], ma nġabet l-ebda prova ta' dan. Pero' fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi jingħataw dettalji ta' proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera a bażi tal-emendi riċenti fil-Kap 69, liema proċeduri ntemmu fit-12 ta' Lulju 2023 u li l-Bord iffissa l-kera annwali għal €6500 li jinkludi sehem il-konvenuta li jkun irid jitnaqqas.[14]

KUNSIDERAZZJONIJIET

Ikkunsidrat

Illi kif intqal l-atturi llimitaw it-talba tagħhom għal rimedju minħabba ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.[15] Aktar minn hekk illimitaw it-talba tagħhom ukoll għall-perjodu bejn l-1987 u l-2021. Is-sena 1987 hija meta daħal fis-seħħ Kap 319 u allura setgħet issir il-proċedura fil-Qrati Maltin li tiddeċiedi dwar ksur ta' drittijiet tal-bniedem kif protetti bil-Konvenzjoni Ewropea, waqt li s-sena 2021 hija s-sena qabel daħlu fis-seħħ l-emendi fil-liġi tal-kera li jagħmluha possibbli li l-kera togħla u li eventwalment is-sid jista' jieħu l-post lura.[16]

Illi l-atturi qed jallegaw ksur tad-dritt tal-proprjeta' tagħhom kif protett bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem 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. B'mod speċiku l-atturi jgħidu li dawn il-liġijiet iġegħluhom jirrikonoxxu lill-konvenuta bħala inkwilina, sena wara sena, mingħajr ma hemm l-opportunita' li l-kera togħla biex tiġi daqs tas-suq u lanqas li huma jieħdu l-post lura.

Rimedji Ordinarji

Ikkunsidrat

Illi permzz tal-ewwel eċċezzjoni tagħha l-konvenuta Cassar tgħid li l-atturi ma kellhomx jirrikorru għal rimedju straordinarju bħal m'huma l-proċeduri odjerni meta kellhom a dispożizzjoni tagħhom rimedju ordinarju permezz ta' liema il-kera tal-fond setgħet tiġi riveduta. Aktarx li din l-eċċezzjoni tirreferi għal dak li jipprovdi l-artiklu 4(2) tal-Kap 319 tal-Liiġijiet ta' Malta.

---

[13] Fol 281.2
[14] Rik 550/2022 LC. Il-valur tal-fond fis-suq ħieles kien stabbilit mill-Bord bħala €325,000
[15] Fol 74
[16] Fol 58

Illi skont l-artiklu 4(2) tal-Kap 319 rimedju konvenzjonali jingħata mingħajr ħsara għar-rimedju skont xi liġi oħra dwar l-istess ħaġa. Dan ifisser li jistgħu jintalbu żewġ rimedji, wieħed ta' natura ordinarja u ieħor ta' natura straordinarja ta' dritt fundamentali, fuq l-istess ħaġa. Pero' mbagħad is-subartikolu (2) jipprovdi li l-Qorti tista' fid-diskrezzjoni tagħha tastjeni milli tagħti r-rimedju straordinarju jekk issib li kien hemm rimedji oħra ordinarji li l-persuna setgħet talbet għall-istess ilment. Jiġifieri l-Qorti tista' tuża din id-diskrezzjoni jekk ikun hemm rimedju għall-istess ilment.

Illi fis-sentenza ***Josephine Borg et vs Avukat tal-Istat***[17] il-Qorti, wara li għamlet referenza għal dak li jipprovdi l-artikolu 4(2) tal-Kap 319 kompliet tgħid hekk:

> *Ingħad hekk fil-każ* **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et** *deċiża fid-29 t'April 2013 u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 –*
>
> *"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet* ***"Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine****" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi: "Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:*
> *a. Meta hu ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;*
> *b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni;*
> *c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;*
> *d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;*
> *e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor*

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

allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;
f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

> *dwar għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;"* [18]

Illi fid-dawl ta' dan it-tagħlim, il-Qorti se tara jekk fil-każ odjern fil-fatt hemmx rimedju ordinarju għal-lanjanzi tal-atturi.

Illi għandu jingħad li jidher li l-atturi rrikorrew għar-rimedju quddiem il-Bord. Dan ir-rmedju pero kien disponibbli għalihom b'effett mill-2021 u mhux qabel, u dan ir-rimedju ma jistax iwieġeb għal lanjanzi ta' ksur tad-dritt ta' proprjeta' dwar is-snin ta' qabel l-2021. Dawn il-proċeduri quddiem il-Bord qatt mhuma se jwieġbu jew jagħtu rimedju għas-snin kollha li fihom l-atturi kienu obbligati jirċievu kera baxxa u jagħrfu lill-istess kerrejja mingħajr possibilta li jieħdu lura l-pussess tal-fond.

Illi l-Qorti trid tikkunsidra wkoll li l-allegazzjoni tal-atturi fil-proċeduri odjerni hi ta' ksur ta' drittijiet tal-bniedem. L-atturi jistgħu biss jieħdu rimedju għal din it-tip t'allegazzjoni minn din il-Qortia, u mhux mill-Bord li Jirregola l-Kera li m'għandux kompetenza fuq din il-materja.

Illi għalhekk il-Qorti tiċħad din l-eċċezzjoni.

Ikkunsidrat

<u>L-Artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni</u>

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.*

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

Illi mhux kontestat mill-partijiet li dan mhux każ ta' privazzjoni ta' proprjeta' kif imsemmi fl-ewwel paragrafu tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni u l-Qorti taqbel ma' dan ir-raġunar. Pero' wieħed irid jeżamina sewwa hemmx kontroll tal-użu mill-istat u jekk hux raġonevoli u jilħaqx il-mira tal-interess ġenerali jew imurx lil hinn minnha.

Illi artikolu 1 tal-Ewwel Protokol fih tliet aspetti li jridu jkunu sodisfatti biex ikun hemm ħarsien ta' dan id-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta' u jkun ħieles minn kontroll eċċessiv tal-użu tal-proprjeta' skont it-tieni paragrafu t'artikolu 1. Dawn huma il-legalita' tal-azzjoni, l-interess pubbliku fl-azzjoni u l-proporzjonalita'.[19] L-atturi ma jidhirx li qed jattakkaw il-legalita' tal-azzjoni, peress li l-aġir tal-istat hu ben regolat b'liġi. Lanqas ma jidher li qed jattakkaw l-interess pubbliku, peress li f'kull żmien hemm lok li l-istat jagħti protezzjoni lil min hu batut biex ikun possibbli għalih li jkollu dar fejn joqgħod. Dan l-interess pubbliku għadu jissussisti sallum fil-Kap 69 u f'artikli anċillari, nkluż bl-emendi kollha li saru fihom, biex kien aġġornat għas-sitwazzjoni tallum. Il-Qorti taqbel ma' dan ir-raġunar tal-atturi. L-atturi iżda jidher li qed jattakkaw il-mod kif tħaddem dan l-interess pubbliku u ċioe' l-proporzjonalita' bejn id-dritt ta' proprjeta' tas-sidien u l-protezzjoni tal-kerrej biex ma jisfax bla saqaf fuq rasu. Hawn l-atturi jgħidu li din il-proporzjonalita' ntilfet għal kollox, peress li l-interessi tas-sid twarrbu għal kollox u l-miżien miel għal kollox favur il-kerrej. Il-konsegwenza ta' dan hi li l-kera hi baxxa wisq biex tagħmel sens ekonomikament għas-sidien.

Illi jibda biex 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 batuta u meta kien meħtieġ li jkun hemm kontroll fuq l-ammont tal-kera. Kien meħtieġ dak iż-żmien li l-kera jiġġedded favur l-istess inkwilini u dawk li jirtuhom, biex hekk ħadd ma jispiċċa barra fit-triq għax is-sid ikun sab min iħallas kera ogħla. L-għan soċjali tal-liġi kien qawwi u kien jiġġustifika li l-Istat jintervjeni b'dak il-mod pjuttost goff 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 meħtieġa meta jkun meħtieġ li jipproteġi xi faxxa jew oħra tas-soċjeta'. Hekk kien hemm bilanċ bejn il-bżonn soċjali kbir u l-intervent kbir li l-Istat kellu jagħmel fuq id-dritt tal-proprjeta' tas-sid.

Illi pero' maż-żmien il-bżonn soċjali għal dan l-intervent naqas, peress li l-pajjiż sar aktar affluwenti. Ovvjament għad baqa' ħafna min għandu bżonn l-għajnuna, anke sal-ġurnata tallum, pero' llum hemm għajnuniet oħra li jingħataw. Iżda 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-ammont ta' kera fis-suq. Is-sid baqa' marbut ukoll li jirrikonoxxi l-istess inkwilin

[19] Ara **Hutten-Czapska v. Il-Polonja** QEDB deċiża fid-19 ta' Ġunju 2006

jew is-suċċessuri tiegħu u mhux liberu li jieħu l-proprjeta' lura għax il-kirja ma tagħlaq qatt. 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 u anke waslet il-possibilita' li s-sid jieħu l-fond lura.

Illi dan kollu seħħ rigward il-fond in kwistjoni. Meta l-ġenituri tal-partijiet krew lil binthom il-fond in kwistjoni, dan għamluh skont il-liġi viġenti dak iż-żmien. Pero' dan kien fl-1978, qabel ma daħlu fis-seħħ riformi estensivi fil-liġi tal-kera li bidlu drastikament ix-xenarju tal-kirjiet tar-residenzi f'Malta. Meta mbagħad il-fond għadda għand l-atturi mal-mewt tal-ġenituri (parti żgħira fl-2003 u l-intier tiegħu fl-2014), l-atturi kienu marbuta b'dawk l-istess kundizzjonijiet li joħorġu mil-liġi, kemm bħala ammont ta' kera kif ukoll bħala min jista' jkun il-kerrej. Fl-2014 meta l-atturi u l-konvenuta bdew jiġġestixxu l-intier tal-proprjeta', l-kera kienet €209 u baqgħet hekk sa din is-sena stess. U ma kienx hemm possibilita' li dan l-ammont jiżdied. Lanqas kien hemm il-possibilta' li l-kera tagħlaq u tinkera lil ħaddieħor b'kera aħjar. Il-liġi ma kienet tippermetti xejn minn dan.

Illi l-Qrati tagħna u l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem jgħallmuna 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 v Malta**[20], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet:

> *1. The Court will consider the impact that the application of the 1979 Act had on the applicant's property. It notes that the applicant could not exercise his right of use in terms of physical possession as the house was occupied by the tenants and he could not terminate the lease. Thus, while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time. It has already been established that the applicant did not have an effective remedy enabling him to evict the tenants (see, a contrario,* ***Velosa Barreto,*** *cited above), either on the basis of his own need or that of his relatives or on the basis that Mr and Mrs P. were not deserving of such protection, as they owned alternative accommodation. Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners. The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited. The Government's contention that transfer of the tenancy by*

[20] Applikazzjoni nru. 47045/06 deċiża mill-QEDB fil-15 ta' Settembru 2009

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.

Iktar riċenti, l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem għallmitna 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.* [21]

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 wisq kbir fuq is-sid. Is-sid lanqas ma kellu l-opportunita' reali li xi darba l-fond jerġa' lura għandu. Hekk intilef għal kollox il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess pubbliku biex ikunu mħarsa dawk li huma batuti u l-interess privat tas-sid li jgawdi ħwejġu u jużahom bl-aħjar mod possibbli.

Illi anke meta wieħed jkkunsidra li jista' jkun il-każ li l-kerrej verament ma jkollux mezzi tiegħu u jkollu bżonn l-intervent tal-istat biex il-kera ma jkunx daqshekk għoli, dan xorta ma jiġġustifikax liġi li żżomm l-ammont ta' kirja baxx ħafna meta mqabbel mal-kera fis-suq. 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 jgħin lill-kerrejja li jkollhom bżonn l-għajnuna, mingħajr ma jimponi l-piż kollu fuq dak is-sid partikolari. [22]

Illi l-kera li l-konvenuta tħallas hi ta' €209 fis-sena. Il-perit ġudizzjarju stabbilixxa l-kera annwali fis-suq ħieles għal dan il-fond ghas-sena 2021 fis-somma ta' €8400. Hemm diskrepanza kbira ħafna bejn il-kera li kienet qed titħallas u l-kera li setgħu jirċievu l-atturi.

Illi għalhekk il-Qorti ssib li kien hemm qed tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti limitatament skont kif l-atturi rriduċew it-talba tagħhom u qed issib li hemm ksur tad-dritt fundamentali tal-atturi fil-protezzjoni tad-dritt tat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom a bażi tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

Ikkunsidrat

Kumpens

Illi l-Qorti se tgħaddi biex tistabilixxi kumpens għal dan il-ksur.

---

[21] **Apap Bologna v Malta** QEDB Application no. 47505/19 deċiża fid- 9 ta' Diċembru 2021

[22] Fil-każ odjern, il-konvenuta xehdet a fol 207 li m'għandhiex mezzi biex tikri bil-kera tas-suq. Jirriżulta wkoll li kien hemm proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, kif deskritt iktar 'il fuq, li stabbilew li l-konvenuta tikkwalifika għall-protezzjoni tal-liġi, skont it-test tal-mezzi.

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 tagħhom.

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.*[23]

Illi l-kirja ilha għaddejja sa mill-1978, pero' l-Qorti qed taqbel mal-partijiet li se mai, kwalunkwe kumpens għandu jingħadd 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.[24] Barra minn hekk, minkejja l-fatt li l-atturi wirtu parti żgħira minn din il-proprjeta' fl-2003 u mbagħad l-intier tagħha fl-2014, xorta għandhom dritt li jirċievu kumpens għad-danni li sofrew il-ġenituri tagħhom għalhekk il-patrimonju li wirtu l-atturi kien ikun iktar li kieku d-dritt tal-proprjeta' tal-ġenituri tal-atturi kien protett u setgħu jiġġestixxu dan il-fond kif xtaqu. 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. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto vs Philip Farrugia et**[25] 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.*

U fis-sentenza fl-ismijiet **Giovanna sive Jane Agius et vs Avukat tal-Istat et**[26] il-Qorti qalet:

---

[23] **Apap Bologna v Malta**, (Application no. 46931/12), deċiża 30 t'Awwissu 2016
[24] Ara per ez. **Joe Agius et vs Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Ottubru 2022, Rikors numru 163/19/1 MH
[25] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-30 ta' Novembru 2022, Rikors numru 142/21/1 TA
[26] Qorti Kostituzzjonali, deċiża fl-14 ta' Diċembru 2022, Rikors Numru 290/2020

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 rigward il-perjodu taż-żmien sa meta l-kumpens jibqa' għaddej, il-Qorti tinnota li l-atturi ddikjaraw li huma qed jitolbu kumpens għas-snin bejn l-1987 u 2021, qabel daħlu fis-seħħ l-emendi l-iktar riċenti fil-Kap 69. Għalhekk id-danni pekunjarji se jkunu kalkulati fuq il-perjodu bejn l-1987 u l-2021.

Illi kif intqal il-fond oriġinarjament kien ta' Giuseppe u Rita Cini; Giuseppe miet fl-2003 u Rita mietet fl-2014. L-eredi tagħhom huma uliedhom kollha (erbtatax) f'sehemijiet uġwali bejniethom; l-ulied huma: Francis Cini, Carmela Camilleri, Angelica Barbara, Anthony Cini, Louis Cini, George Cini, Salvina Cini, Mary Xuereb, Pauline Cini, Josephine Cassar (il-konvenuta), Agnes Parnis, Mary Grace Vella, Joan Antida Tabone, u Emanuel Cini.

Illi ladarba kumpens qed jingħata mill-1987 meta Giuseppe u Rita Cini kienu għadhom sidien, ma jagħmilx wisq differenza għall-kalkolu tal-kumpens li fl-2003 uliedhom kellhom biss tliet kwarti tan-nofs indiviż ta' din il-proprjeta', ġaladarba l-bqija tal-proprjeta' kienet ta' ommhom u huma werrieta tagħha ukoll. Il-kumpens għall-ksur tad-dritt ta' proprjeta' li kieku tieħu ommhom, wirtuh huma wkoll fl-2014 meta mietet hi u wirtuha flimkien mal-assi l-oħra tagħha.

Illi wieħed minn ulied Giuseppe u Rita Cini, George, miet fl-2018; huwa ħalla bħala eredi lill-uliedu David u Daniela pero soggett għall-użufrutt favur martu Helen Cini. Għalhekk il-kumpens relattiv għas-sehem tiegħu sal-2018 għandu jingħata lil uliedu inkwantu eredi universali tiegħu pero għas-snin ta' wara i-kumpens għandu jingħata lil Helen waħedha u dan għaliex in kwantu użufruttwarja hija tgwadi mid-dritt li tirċievi sehem il-mejjet żewġha mill-kera.

Illi f'dan ir-rigward fil-kawża fl-ismijiet **Elfrida sive Freda Guillaumier et vs Avukat Ġenerali**[27] ntqal:

> *18. Inkwantu għan-nuqqas ta' interess ġuridiku dan l-ilment m'għandux bażi legali. Biżżejjed issir referenza għal dak deċiż fis-sentenza ta' din il-Qorti tas-27 ta' Marzu, 2020, fl-ismijiet* ***Catherine Tabone pro et nomine v. L-Avukat Ġenerali et,*** *fejn il-Qorti kellha sitwazzjoni quddiemha li omm l-attriċi (li kienet parti fil-kawża) kellha l-użufrutt fuq il-kwart indiviż li bintha kellha mill-fond u kien hemm talba li dan il-fatt kellu jwassal sabiex it-talbiet attriċi jiġu miċħuda. Il-Qorti ma qablitx u qalet:*
>
> > *"L-appellata Catherine Tabone hi l-padruna diretta ta' kwart indiviż tal-fond, u għalhekk għandha interess fil-proprjetà oġġett tal-kawża. Madankollu is-sehem tal-kera jispetta lil ommha bħala użufruttwarja u mhux lilha. Għalhekk minkejja l-interess tal-attriċi Catherine Tabone bħala nuda proprjetarja ta' kwart indiviż, ma jistax jingħad li ġarrbet telf materjali. Id-dħul fir-rigward ta' dak is-sehem hu tal-użufruttwarja u għalhekk it-telf ġarrbitu ommha u mhux l-attriċi Catherine Tabone. B'hekk l-attriċi Catherine Tabone m'għandhiex jedd għall-ħlas ta' parti mill-kumpens."*
>
> *19. Din il-konklużjoni tħaddnet mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fid-deċiżjoni tat-28 ta' Marzu, 2023, relattiv għall-każ in kwistjoni.*[28]

Illi jingħad ukoll li għall-perjodu sal-2014, meta mietet Rita Cini, l-atturi ulied Giuseppe u Rita Cini, flimkien mal-armla ta ħuhm George għandhom dritt għal dik il-parti tal-kumpens li tirrappreżenta sehemhom mill-wirt ta' ommhom u għalhekk wieħed minn erbatax kull wieħed ċioe tlettax minn erbatax il-parti bejniethom tal-kumpens dovut għal dawk is-snin.[29] Wara l-mewt ta' ommhom id-dritt li jirċievu l-kera għadda għand l-ulied kollha naturalment ħlif Josephine (Cassar) li hija l-kerrejja u konvenuta f'din il-kawża. Għalhekk huwa biss wara l-2014 li l-atturi akkwistaw id-dritt għall-kumpens sħiħ.

Illi f'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza imsemmija aktar 'l fuq, fl-ismijiet **Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto vs Philip**

---

[27] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2023.
[28] Ara wkoll **Paolino sive Lino Agius et vs L-Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonal nhar il-25 ta' Jannar 2023, Rikors numru 246/19/1 FDP
[29] Is-sehem l-ieħor ta' parti minn erbatax jmiss lill-wield l-ieħor tal-konjuġi Cini, Jospehine Cassar l-konvenuta.

Farrugia et[30] fejn il-Qorti kkonfermat li meta d-dritt għall-kumpens ikun intiret l-atturi huma ntitolati biss għal parti mill-kumpens li tirrapreżenta sehemhom minn dak il-wirt:

> *Il-Qorti tosserva però li omm l-attriċi nnominat bħala l-eredi universali tagħha lit-tlett uliedha u mhux biss lill-attriċi. Għalhekk l-attriċi hija ntitolata għal terz tal-kumpens dovut sad-data tal-mewt ta' ommha, u ċioè sal-2014, u kumpens sħiħ minn dik id-data sad-data tal-intavolar ta' din il-kawża u ċioè sal-10 ta' Marzu, 2021, u dan fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 946 tal-Kodiċi Ċivili. Il-Qorti tosserva inoltre li l-kumpens dovut għandu jibda jiġi kkalkolat mit-30 ta' April, 1987, in vista tal-Artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta.*

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 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*

[30] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-30 ta' Novembru 2022, Rikors numru 142/21/1 TA

> *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. Għalhekk wieħed ma jistax iħalli barra dan l-aspett f'din il-liġi daqslikieku kienet kwalunkwe liġi oħra. Hu stabbilit ukoll li għandu jitnaqqas mill-inqas 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 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**	**KERA MĦALLSA**
01.05.87[31] - 31.12.87	€568[32]	€77.66[33]
1988	€939	€116.50
1989	€1035	€116.50
1990	€1141	€116.50
1991	€1258	€116.50
1992	€1387	€116.50
1993	€1529	€116.50
1994	€1685	€116.50
1995	€1857	€116.50
1996	€2047	€116.50
1997	€2257	€116.50
1998	€2488	€116.50
1999	€2742	€116.50
2000	€3023	€116.50
2001	€3332	€116.50
2002	€3415	€116.50
2003	€3595	€116.50
2004	€3921	€116.50

[31] Id-data minn meta skont l-artikolu 7 tal-Kap 319 jista' jiġi kkunsidrat ksur
[32] €852 ÷12 x 8
[33] €116.50 ÷12 x 8

2005	€4623	€116.50
2006	€5160	€116.50
2007	€5393	€116.50
2008	€5847	€120
2009	€5681	€120
2010	€5703	€120
2011	€5503	€120
2012	€5588	€120
2013	€5642	€120
2014	€5690	€200
2015	€5889	€200
2016	€6038	€200
2017	€6358	€200
2018	€6690	€200
2019	€7136	€200
2020	€7534	€200
01.01.2021 - 28.05.2021[34]	€3281[35]	€83.33[36]
Total	**€135,975**	**€4,610.99**

Kera stmata għal perjodu in eżami	€135,975
Tnaqqis ta' 30%	€ 40,792
Bilanċ	€ 95,183
Tnaqqis ta' 20%	€ 19,036
Bilanċ	€ 76,147
Tnaqqis ta' kera mħallsa	€ 4,611
	€ 71,536

Illi kif ntqal l-atturi bejnithom huma ntitolati għal tlettax il-parti minn erbatax tal-kumpen mill-1987 sal-2014, u kumpens sħiħ għas-snin ta' wara.

Kumpens medju għal kull sena: €71,536 ÷ 34 = €2,104

Tlettax il-parti minn erbatax mis-sena 1987 sal-2014	
€2,104 x 27 ÷ 14 x 13 =	€50,493
Kumpens sħiħ mill-2015 sal-2021	
€2,104 x 7 =	€14,728
Total ta' kumpens pagabbli	€65,221

[34] Id-data minn meta daħlu fis-seħħ l-emendi tal-2021
[35] €7876 ÷ 12 x 5
[36] €200 ÷ 12 x

Illi għalhekk il-kumpens dovut lill-atturi huwa ta' **ħamsa u sittin elf mitejn wieħed u għoxrin euro (€65,221**); sehem l-atturi kollha ħlif Helen Cini, David Cini u Daniela Cini f'dan l-ammont huwa ta' wieħed minn tkettax fil-waqt li sehem Helen Cini, David Cini u Daniela Cini huwa ta' wieħed minn tlettax bejnithom.

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

U fil-każ **Deguara Caruana Gatto vs Farrugia**, 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 f'dan il-każ, l-atturi wirtu l-fond fl-2014 b'mod intier iżda fetħu din il-kawża fl-2022, tmien snin wara. Din l-inattivita' tal-atturi turi n-nuqqas ta' urġenza u

[37] Qorti Kostituzzjonali, deċiża fl-14 ta' Diċembru 2022, Rikors Numru 290/2020

allura turi li t-tbatija ma kinitx daqshekk gravi. Dan għandu effett fuq l-ammont ta' danni nonpekunjarji.

Illi fil-kawża **Francis Attard vs Avukat tal-Istat** il-Qorti qalet:

> *Illi peró l-Qorti tqis li l-ammont ta' €12,000 akkordat mill-Ewwel Qorti huwa eċċessiv. Fil-fehma tal-Qorti il-fatt li l-attur dam tant snin sabiex ħa passi legali għandu jwassal tabilfors għal tnaqqis tad-danni morali akkordati.* [38]

Illi kif ntqal l-atturi David u Daniela Cini ngħataw kumpens in pekunjarju biss in kwantu werrieta ta' missierhom George u għas-snin sad-data tal-mewt tiegħu. Wara mewt tiegħu, fis-sena 2018, kienet martu Rita li akkwistata d-dritt li tircievi il-kera għalhekk danni morali fil-każ tagħha jridu jagħmlu tajjeb għal kwalunkwe tbattija li setgħet soffriet fil-perjodu qasir bejn l-2018 sal-2021. L-atturi l-oħra akkwistaw id-dritt li jirċievi l-kera fl-2014, u bl-istess mod il-kumpens morali fil-każ tagħhom irid jagħmel tajjeb għal kwalunkwe tbatija morali li setgħu soffrew mill-2014 sal-2021.

Illi f'dawn iċ-ċirkostanzi u in linea mad-danni morali akkordatai f'każijiet simili l-Qorti hija tal-fehma li kumpens nonpekunjarju fl-ammont ta' **tlett elef euro (€3,000)** huwa adegwat; dan huwa dovut lill-atturi kollha ħlif David u Daniela Cini bejniethom.

Ikkunsidrat

Illi permezz tat-tielet talba tagħhom l-atturi talbu rimedju ieħor u ċioe dikjarazzjoni li l-konvenuta Josephine Cassar ma tistax tibqa tistrieħ fuq il-protezzjoni mgħotija mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi f'dan ir-rigward l-Qorti tirrileva li l-atturi llimitaw l-ilment tagħhom għal dak li kien jipprovdi il-Kap 69 qabel ma seħħew l-emendi peremzz tal-Att XXIV tal-2021. Għalhekk l-atturi irtiraw il-lanjanza tagħhom inkwantu kienet tirreferi għal dak li jipprovdi l-Kap 69 illum. Fir-realta ġurisprudenza kostanti sabet li bl-emendi tal-2021 intlaħaq bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u l-protezzjoni mgħotija lill-inkwilini b'mod li l-Kap 69 llum ma jitqies li jikser id-drittijiet fundamentali tas-sidien f'sitwazzjoniijiet bħal dawk odjerni.

Illi f'dawn iċ-ċirkostanzi mhux il-każ li ssir dikjarazzjoni bħal dik mitluba għalhekk din it-tielet talba qed tiġi miċħuda.

---

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

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi, fil-waqt li tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta Cassar dwar rimedji ordinarji,

1. **Tilqa l-ewwel talba tal-atturi;**

2. **Tilqa' t-tieni talba** tal-atturi limitatament u ssib ksur tal-artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fit-tgawdija tagħhom tal-fond 93 Triq Sant' Antnin San Ġwann bl-applikazzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta sa qabel l-emendi tal-Att XXIV tal-2021, u tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha fil-bqija;

3. **Tiċħad it-tielet talba**;

4. **Tilqa' r-raba' u l-ħames talba** u tiddikjara li l-konvenut Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mill-atturi b'konsegwenza ta' dawn il-ksur.

5. **Tilqa' s-sitt talba** u tillikwida l-kumpens pekunjarju dovut lill-atturi kollha fis-somma ta' **sebgħa u sittin elf ħames mija erbgħa u ħamsin euro (€67,554)** u li kumpens non pekunjarju dovut lill-atturi kollha ħlif David Cini u Daniela Cini fis-somma ta' **tlett elef (€3,000),** u tordna lill-konvenut Avukat tal-Istat iħallas dawn l-ammont hekk likwidati bl-ispejjeż kontra l-Avukat tal-Istat.

DR. DOREEN CLARKE
IMĦALLEF

MARVIC PSAILA
DEPUTAT REĠISTRATUR