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

Onor. Imħallef Dr. Doreen Clarke LL.D

Rikors Ġuramentat Numru 341/22 DC

Marcus Scicluna Marshall (K. I.617564)
Romina Scicluna Marshall (K. I.617664)

vs

Joseph Mary Mizzi (K.I. 1044046 M)
L-Avukat tal-Istat

Illum 10 ta' April 2025

Il-Qorti,

Rat **ir-rikors tal-atturi** ppreżentat fit-12 ta' Ottubru 2022 permezz ta' liema ppremettew:-

> *1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 13, Triq il-Lvant, Birgu u dana kif ħa jirriżulta waqt is-smigħ tal-kawża.*
>
> *2. Illi li l-antekawża tar-rikorrenti, permezz ta' kuntratt tas-6 ta' Diċembru 1984, kien ikkonċeda b'titolu ta' kera lill-intimat Joseph Mary Mizzi.*
>
> *3. Illi effettivament, illum ir-rikorrenti, qed jirċievu biss kera ta' €206.82 fis-sena mingħand l-inkwilin intimat.*
>
> *4. Illi minkejja li din il-kirja tiskadi minn sena ghal sena, l-inkwilin intimat jirrisjedi fil-fond in kwistjoni permanentement u dana bis-saħħa tal-Artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*
>
> *5. Illi għalhekk, effettivament ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom, qabilhom, ġew spussessati mid-dritt ta' uzu tal-proprjeta' tagħhom, minkejja li jiskadi t-terminu lokatizju minn zmien ghal zmien u għalhekk ġew assoġġettati għal*

relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit u ntilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja li l-ftehim ta' kera huwa sinallagmatiku.

6. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, mingħajr ma ġie mogħti lilhom kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond.

7. Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin intimat bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkrejawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja.

8. Illi l-inkwilin intimat qiegħed iħallas kera rriżorja meta wieħed jikkunsidra l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq.

9. Illi l-livell baxx tal-kera, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkrejaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

10. Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju ordinarju effettiv stante illi huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bl-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

11. Illi għaldaqstant, ir-rikorrenti qegħdin jipproċedu b'din il-kawża kostituzzjonali sabiex jiksbu r-rimedji kollha li huma intitolati għalihom, inkluż il-ħlas tad-danni u l-iżgumbrament tal-inkwilin intimat.

12. Illi d-dispożizzjonijiet tal-liġijiet in eżami qegħdin iċaħħdu lir-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom stante li mhux biss qegħdin jikkontrollaw il-quantum li l-istess rikorrenti jistgħu jirċievu bħala kera iżda anke r-ripreża tal-fond.

13. Illi fiċ-ċirkostanzi, hija l-umli fehma tar-rikorrenti li huma għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali bl-interessi, kontra l-intimati jew min minnhom u l-iżgumbrament mill-fond de quo kawża tal-leżjoni li qed isofru u ilhom isofru għal għexieren ta' snin minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkrejax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien.

14. Għalhekk qiegħed isir dan ir-rikors.

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

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mill-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-

Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u/jew tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta'Malta;

2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni viġenti tal-fond 13, Triq il-Lvant, Birgu, a favur tal-inkwilin intimat Mizzi, u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u senjatament l-Artikolu 3, u tal-Att X tal-2009, b'mod partikolari iżda mhux limitatament għall-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u liġijiet oħra viġenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja u/jew fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk huma nulli u / jew inapplikabbli fil- konfront tar-rikorrenti għar-rigward tal-proprjeta' de quo u/jew ma jistgħux jiġu invokati mill-inkwilin intimat;

3. Tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, inter alia billi tiddikjara u tiddeċiedi li r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-istess fond;

4. Tordna l-iżgumbrament fi żmien qasir u perentorju tal-inkwilin intimat mill-fond 13, Triq il-Lvant, Birgu, oltre rimedji oħra li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jiġu rrintegrati fil-pussess sħiħ u godiment reali tal-ħwejjeġ tagħhom;

5. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma ġiex kkrejat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni;

6. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti;

7. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż.

Rat **ir-risposta tal-konvenut l-Avukat tal-Istat** ippreżentata fit-28 ta' Ottubru, 2022 permezz ta' liema eċċepixxa:-

1. *Illi in vena preliminari, ir-rikorrenti jridu jġibu prova:*
   a. *tat-titolu li għandhom fuq il-fond 12, Triq il-Lvant, Birgu;*
   b. *tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja hija soġġetta għall-kirja li hija regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. 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 f'dan il-każ sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;

3. Illi mingħajr preġudizzju, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli għaliex il- Kap.69 u l-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni;

4. Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

5. 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 ċioè 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;

6. Illi fir-rigward tat-tielet u raba' talba, u dejjem bla ħsara għal dak suespost, l-esponent umilment jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti mihijiex il-forum addattata sabiex tiddeċiedi dwar talba bħal din;

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat **ir-risposta tal-konvenut Joseph Mary Mizzi** ppreżentata fis-7 ta' Novembru, 2022 permezz ta' liema eċċepixxew:-

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda fil-konfront tal-esponenti in toto stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

2. Illi preliminarjament, jiġi rilevat illi fil-waqt illi r-rikorrenti qiegħdin jallegaw illi l-Artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta qiegħed jikser id-drittijiet fundamentali tagħhom fir-rigward tal-fond in kwistjoni, huma ma ppreżentaw l-ebda evidenza biex jippruvaw it-titolu tagħhom fir-rigward tal-istess fond;

3. Illi qabel xejn huwa xieraq li r-rikorrenti jġibu prova siewja tal-ftehim tal-kirja li huma qiegħdin jattakkaw b'din il-kawża. L-istess rikorrenti għandhom ukoll iġibu prova li turi kif it-tali kirja hija soġġetta għall-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

4. Illi preliminarjament l-esponenti m'huwiex il-leġittimu kuntradittur għat-talbiet tar-rikorrenti stante li huwa dejjem ottempera ruħu mal-liġi mgħoddija fl-interess pubbliku, liema liġi għadha in vigore sal-ġurnata tal-lum u barra minn hekk huwa ma jista' jagħti l-ebda' rimedju għall-allegata leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, li del resto ma kkommettiex u wisq anqas m'għandu l-ebda' setgħa jew kontroll dwar il-Liġijiet li jiġu promulgati fil-pajjiż;

5. Illi ukoll b'mod preliminari u mingħajr preġudizzju għas-suespost, bir-rispett kollu din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex il-kompetenza rationae materiae sabiex tisma u tiddetermina r-raba' (4) t-talba u ċioe' li l-esponenti għandu jiġi żgumbrat mill-imsemmi fond in kwantu huwa l-Bord li Jirregola l-Kera li għandu l-kompetenza esklussiva li jiddeċiedi tali kwistjonijiet;

6. Illi wkoll preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-ewwel eċċezzjonijiet u għall-eċċezzjonijiet illi jsegwu, din l-Onorabbli Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħa kostituzzjonali tagħha fil-konfront tal-esponenti ai termini tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 4(2) Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta u dan peress illi r-rikorrenti qiegħdin ifittxu rimedju straordinarju mingħajr ma qabel ħadu passi legali quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;

7. Illi in linea preliminari wkoll, u mingħajr preġudizzju għall eċċezzjonijiet suesposti u għall-eċċezzjonijiet kollha li jsegwu, ir-rikorrenti ċertament illi ma jistgħux jilmentaw minn xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom stante li huma baqgħu regolarment jaċċettaw il-kera mingħajr ebda' riżerva, liema kera l-esponenti baqa' jħallas, u dan kif sejjer jiġi ppruvat fil-kors ta' din il-kawża. Oltre dan, l-esponenti dejjem ħallas puntwalment dak illi kien dovut minnu legalment;

8. Illi l-esponenti dejjem mexa skont id-dispożizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura huwa l-inkwilin idoneu ai termini tal-liġi, saħansitra rikonoxxut ukoll mir-rikorrenti jew l-antekawża tagħhom, qatt ma kiser l-kundizzjonijiet tal-kiri, jew il-liġi, u għalhekk ma għandux isofri l-ebda' konsegwenzi ta' dan. L-esponenti ma għandux jiġi kkundannat la responsabbli għad-danni, u konsegwentement lanqas responsabbli sabiex iħallas xi kumpens bħala danni;

9. Illi l-intimat qiegħed jokkupa il-fond de quo b'titolu validu u rikonoxxut kemm mill-Liġi kif ukoll mill-istess rikorrenti illi rrikonoxxew l-istess titolu tal-intimat għal żmien li jmur oltre d-data li istitwew dawn il-proċeduri, kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-każ, u kwindi ma jistgħux jargumentaw illi setgħu soffrew xi ksur ta' drittijiet li jista' jkun imputabbli lill-esponenti;

10. Illi għandu wkoll jingħad, illi l-esponenti għamel diversi xogħolijiet u benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirriżulta fil-mori u s-smiegħ tal-kawża, u dan għandu wkoll jittieħed in konsiderazzjoni meta din l-Onorabbli Qorti tevalwa l-valur lokatizju tal-istess fond u għal liema benefikati l-esponenti minn issa qiegħed jirriżerva d-dritt għal azzjonijiet ulterjuri;

11. Illi l-esponenti jgawdi mill-protezzjoni tal-liġi u għalhekk ma għandux lanqas isofri l-ebda' konsegwenza, u għalhekk ma għandux bl-ebda' mod jiġi kkundannat responsabbli ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, jew responsabbli għal xi danni;

12. Illi ma hemm l-ebda' vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-Bniedem u ebda' ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta da parti tal-esponenti, fis-sens li l-kera li titħallas minnu hija skont il-liġi viġenti u raġonevolment adekwata fil-kuntest, u proporzjonata meta kkomparata mal-fond in kwistjoni u in oltre r-rikorrenti għandhom rimedji adekwati sabiex jitolbu awment fil-kera;

13. Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta mhux applikabbli fil-każ odjern minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li hija liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u dan skont ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)...";

14. Illi barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta'. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Huwa evidenti fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal-deprivazzjoni totali tal-proprjeta';

15. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xieraq biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta, skont l-interess ġenerali. Anke skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;

16. Illi l-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponenti jaraw li dawn l-artikoli assolutament ma għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

17. Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess tal-komunita' leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjeta' fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' social housing. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess tal-komunita' u ċioe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ Amato Gauci vs Malta[1] *rrikonoxxiet li: '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.' Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et, tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: 'Huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' Akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesa ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles.';*

[1] Philip Amato Gauci et vs Avukat Generali et – Q.K. 26 ta' Mejju 2006.

18. Illi jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar;

19. Illi ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;

20. Illi bix-xieraq jiġi sottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti jew l-antekawża tagħhom u l-inkwilin u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide Frances Montanaro et vs. Avukat Ġenerali et, deċiż nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien;

21. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża.

22. Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tar-rikorrenti minn issa għas-subizzjoni.

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

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

Semgħet il-provi tal-partijiet.

Rat l-atti proċesswali inkluż in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi u tal-konvenut Avukat tal-Istat.[4]

Ikkunsidrat

IL-PROVI

Illi din il-kawża tittratta l-kera tal-fond numru 13 Triq il-Lvant Birgu. L-atturi huma proprjetarji tiegħu.

[2] Fol 16 u fol 18
[3] Fol 137
[4] Fol 221 u fol 233.. Ma kinitx preżentata nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut Joseph Mary Mizzi.

Illi l-antekawża tal-atturi kera l-fond lill-konvenut Joseph Mary Mizzi b'kuntratt datat 6 ta' Diċembru 1984[5] għall-kera li kienet l-ekwivalenti ta' erbatax-il lira Maltin (Lm14).

Illi dan il-fond kien inxtara min-nannu tal-atturi, l-Markiż John Scicluna, fl-1904.[6] Dan il-fond kien jifforma parti minn Porzjon D fid-diviżjoni tal-2016 esebita a fol 24 et seq[7] . Mal-mewt tan-nannu tal-atturi fl-1970, l-erba' uliedu, nkluż omm l-atturi Mignon Marshall, wirtu kwart indiviż kull wieħed f'użufrutt, waqt li Future Heirs (li huma l-atturi, hekk kif spjegat fl-istess diviżjoni), kienu sidien. Fl-1977 miet wieħed minn ħut Mignon u sehmu waqa' fuq it-tlieta l-oħra. Fl-1995 miet ħuhom ieħor u sehmu waqa' fuq iż-żewġ aħwa. B'hekk mill-1977, Mignon Marshall kellha terz indiviż tal-użufrutt u mill-1995 kellha nofs indiviż tal-użufrutt. U l-atturi kellhom l-istess porzjon tal-proprjeta' tal-fond. Fid-diviżjoni tal-2016, dan il-fond, parti minn Porzjon D, mess lil Future Heirs (jiġifieri l-atturi) u suġġett għall-użufrutt t'omm l-atturi. Omm l-atturi mbagħad istitwiet liż-żewġ atturi bħala eredi universali tagħha.[8] Għalhekk il-fond in kwistjoni, mal-mewt t'omm l-atturi fil- 5 ta' Marzu 2019, sar indiviż bejn l-atturi, u għandhom nofs kull wieħed.

Illi kienu esebiti wkoll fost oħrajn:
- Atti marbuta mat-testment sigriet t'omm l-atturi[9] u t-testment sigriet innifsu.[10]
- Ledger li juri l-kera mħallsa tal-fond in kwistjoni.[11] Dan juri li l-kera tħallset sa mill-inqas mill-1987 u l-fond kien mikri lil Joseph Mizzi bil-kera ta' tnejn u tletin euro (€32) ekwivalenti għal Lm14 fis-sena. Juri li l-kirja baqgħet għaddejja mal-konvenut s'Awwissu 2022 u naturalment għadha għaddejja sallum.
- Estratt mir-reġistru elettorali tal-1993 li juri li l-konvenut kien igħix hemm dakinhar.[12]

Illi fl-affidavit tiegħu l-konvenut[13] qal li hu ilu joqgħod fil-fond in kwistjoni mill-1982 u l-post kien ingħatalu mill-Housing. Hu kien daħal igħix hemm m'ommu. Qal li hu kien sikwit ibajjad imma l-post umdu u jfarfar il-ħin kollu. Qal li

[5] Fol 133
[6] Fol 111
[7] Ara wkoll fol 122. Din id-diviżjoni hi prinċipalment bejn omm l-atturi u t-tifla tal-mejta oħtha. F'din id-diviżjoni jidher li nqasmu kemm proprjeta' li kienet ġejja mill-eredita' tan-nannu tal-atturi, l-Markiż John Scicluna, kif ukoll proprjeta' li kienet indiviża bejn omm l-atturi u n-neputija tagħha, bint oħtha l-mejta, u li kienet ġejja minn donazzjonijiet mill-istess Markiż Scicluna.
[8] Fol 124
[9] Fol 130 sa fol 132
[10] Fol 124 sa fol 129
[11] Fol 134
[12] Fol 136
[13] Fol 156

riċentement sar xogħol estensiv ta' tiswijiet fil-fond, minn ħaddiema mibgħuta mill-Gvern. Qal li bħala dħul hu għandu biss pensjoni tas-Sigurta' Soċjali u pensjoni mill-Awstralja. Qal li hu dejjem ħallas il-kera. Hu esebixxa diversi ritratti li juru l-effett tal-umdita' fil-fond in kwistjoni.[14]

Illi fir-rapport tiegħu, l-perit ġudizzjarju[15] qal li l-fond in kwistjoni hu terran b'kamra tas-sodda waħda. L-aċċess hu minn triq li hi taraġ pubbliku. Il-bejt tal-fond hu ta' terzi. Il-fond fih madwar tmienja u ħamsin metru kwadru (58 m.k.). Għandu s-soqfa tal-konkos rinforzat bil-ħadid. Il-fond ilu mibni minn qabel l-1968. Qal li hemm sinjali ta' dħul ta' ilma fis-saqaf u umdita' f'xi ħitan, imma mill-bqija, l-post jidher miżmum. Qal li biex ta stima tal-fond, hu mexa fuq il-Property Price Index u qies id-daqs tal-proprjeta', il-kundizzjoni tal-bini, il-post fejn jinsab il-fond u l-valur ta' proprjetajiet simili fil-madwar. Qal li l-valur kurrenti tal-fond hu ta' madwar mija u erbgħin elf euro (€140,000), waqt li l-valur lokatizju kurrenti tal-fond hu ta' madwar sitt elef u sitt mitt euro (€6,600) fis-sena.

Illi dwar kemm tħallset kera tul is-snin, l-unika prova li nġabet hija kopja ta' ledger miżmum minn Scicluna Estates. Minn dan il-ledger jidher li l-kera ma kenitx titħallas dejjem puntwalment u kien hemm okkażjonijiet meta l-kera ta' diversi snin tħallset f'daqqa b'lura.

KUNSIDERAZZJONIJIET

Ikkunsidrat

Illi permezz tal-proċeduri odjerni l-atturi jilmentaw li tul dawn is-snin kollha, sa ma daħlu fis-seħħ l-emendi tal-2021 fil-Kap 69, huma u ta' qabilhom ma setgħux jieħdu l-fond lura u lanqas setgħu jgħollu l-kera, u dan minħabba l-provedimenti tal-Kap 69. Huma jallegaw ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol u jew tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni, u dan minħabba l-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 fir-rigward tal-fond proprjeta` tagħhom. Huma qed jitolbu ukoll ir-rimedji opportuni inkluż likwidazzjoni u kundanna għall-ħlas ta' kumpens adegwat, kif ukoll l-iżgumbrament tal-konvenut mill-fond.

Illi l-konvenuti qajmu diversi eċċezzjonijiet ta' natura preliminari u l-Qorti se tittratta lilhom l-ewwel.

Leġittimu kuntradittur

[14] Fol 157 sa fol 181
[15] Fol 187

Ikkunsidrat

Illi fir-raba' eċċezzjoni tagħhom, il-konvenut Mizzi qajjem l-eċċezzjoni li mhux leġittimu kuntradittur f'din il-proċedura. Jgħid li hu mexa skont il-liġi, il-liġi m'għamilhiex hu u ma jistax jagħti ebda rimedju għat-talbiet tal-atturi.

Illi huwa minnu li din hija kawża ta' natura kostituzzjonali u konvenzjonali u li għaliha neċessarjament iwieġeb l-Istat, kif rappreżentat mill-Avukat tal-Istat. Il-konvenut Mizzi, kif isostni hu stess, hu l-kerrej tal-fond, li mexa mal-liġi dejjem u gawda mill-protezzjoni li tatu. Huma ma jistgħux iwieġbu għal-lanjanzi ta' natura konvenzjonali għaliex m'għandhomx poter li jibdlu l-liġi.

Illi pero' fis-sentenza ***Darmanin vs Avukat tal-Istat***[16] il-Qorti qalet:

> *Din l-eċċezzjoni titqajjem ta' sikwit f'kawża kostituzzjonali. B'danakollu, hija xorta waħda hija leġittimu kontradittur. Dan peress illi llum il-ġurnata l-leġittimu kontradittur f'kawża "kostituzzjonali" mhux ristrett għal dak li allegatament ikun ikkommetta ksur ta' jedd fundamentali tal-bniedem. Jingħarfu kategoriji differenti ta' persuni li jistgħu jitqiesu bħala leġittimi kuntradditturi f'azzjonijiet kostituzzjonali, prinċipalment:*
> *(a) dawk li jridu jwieġbu direttament jew indirettament għall-għemil li jikser id-dritt fundamentali ta' persuna.*
> *(b) dawk li jridu jagħmlu tajjeb (billi jipprovdu r-rimedju xieraq) għan-nuqqasijiet jew l-għemejjel li bihom ħaddieħor jikser xi jedd fundamentali ta' xi ħadd.*
> *(ċ) dawk il-partijiet kollha li jkunu f'kawża meta kwistjoni ta' xejra kostituzzjonali jew konvenzjonali tqm waqt is-smigħ ta' xi kawża f'qorti.*
> *(d) ma' dawn, u dejjem jekk ikollhom interess fil-kawża, fi żmien iktar riċenti, bdew jiddaħħlu persuni oħrajn bil-għan li jagħmlu sħiħ il-ġudizzju u jagħmluh rappreżentattiv ta' kull interess involut fil-kwistjoni.*
>
> *Il-Qorti Kostituzzjonali qalet li "Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u ma jistgħux jitqiesu illi jeskludu kategoriji oħra." Proprju f'każijiet li jikkonċernaw l-istess materja bħal dik in diżamina, il-Qorti Kostituzzjonali*[17] *irriteniet hekk:*

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

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

Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mal-inkwilina li, ladarba hi aġixxiet skont il-liġi, allura m'għandhiex legalment tirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi jew teħel spejjeż tal-kawża, u li huwa l-Istat li huwa finalment responsabbli; mill-banda l-oħra, dawn il-proċeduri bilfors jaffettwaw lill-intimata billi hi parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tagħha f'dawn il-proċeduri hija meħtieġa għall-finijiet tal-integrita` tal-ġudizzju. L-inkwilina tal-fond in kwistjoni għandha interess ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jolqotha direttament. Għal din ir-raġuni l-intimata għandha tkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk hija leġittima kuntradittriċi. [18]

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 ta' qabilhom u l-konvenut Mizzi, u l-konvenut hu responsabbli li jwettaq l-obbligi tal-ftehim tal-kirja minn fejn toħroġ il-lanjanza kostituzzjonali in kwistjoni. Għalhekk, minkejja l-fatt li l-ilmenti huma ta' natura kostituzzjonali u minkejja l-fatt li l-konvenut Mizzi m'għandux x'jaqsam mal-proċess leġislattiv, hu xorta leġittimu kuntradittur, anke biex bil-preżenza tiegħu fil-kawża, l-ġudizzju jkun sħiħ u integru.

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

---

[18] 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.

Rimedju ordinarju

Ikkunsidrat

Illi fis-sitt eċċezzjoni, il-konvenut Mizzi jqajjem eċċezzjoni fis-sens li jgħid li l-atturi m'eżawrewx ir-rimedju ordinarju mogħti lilhom mil-liġi. Dan il-punt hu regolat bl-artikolu 4(2) tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni.

Illi minn qari ta' dawn l-artikoli jirriżulta 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 ksur. Jiġifieri l-Qorti tista' tuża din id-diskrezzjoni jekk ikun hemm rimedju għall-istess ilment ta' ksur tad-drittijiet.

Illi fis-sentenza ***Josephine Borg et vs Avukat tal-Istat***[19] 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*

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

teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;
e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;
f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern ir-rikorrenti kellhomx a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnhom. Madankollu jispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li - fil-parametri tad-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni - tagħżel 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;"* [20]

Illi fid-dawl ta' dan it-tagħlim, il-Qorti se tara jekk fil-każ odjern fil-fatt hemmx rimedju ordinarju għal-lanjanzi tal-atturi. F'dan ir-rigward jidher li fl-eċċezzjoni tiegħu, il-konvenut ma spjegax għal liema rimedju qed jirreferi. Il-Qorti jidhrilha li peress li si tratta ta' lment dwar ksur tad-drittijiet fundamentali fit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, l-atturi m'għandhomx rimedji oħra ħlief din il-proċedura ta' natura kostituzzjonali. L-atturi jistgħu biss jieħdu rimedju għal din it-tip t'allegazzjoni, mill-Prim Awla f'sede Kostituzzjonali. Dan jgħodd kemm għall-preżent kif ukoll għaż-żmien passat li ilhom sidien jew kellhom sehem mill-proprjeta' in kwistjoni.

Illi mbagħad, jekk il-konvenut qed jirreferi għall-possibilta' li l-atturi jibdew proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jitjiebu l-kundizzjonijiet tal-kirja, il-Bord se mai jista' biss jagħti rimedju dwar il-kirja mid-data tas-sentenza 'il quddiem u ma jistax jagħti rimedju għall-kirja fis-snin passati. Għalhekk l-atturi m'għandhomx rimedju ieħor għall-ilment tagħhom.

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

Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni

Ikkunsidrat

Illi l-atturi jallegaw ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni fl-applikazzjoni tal-Kap 69. Fin-nota tas-sottomissjonijiet tagħhom madankollu, il-ksur ta' dan l-artiklu ma kienx ittrattat. Fir-rigward ta' din l-allegazzjoni, issir referenza għall-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni li jipprovdi li l-liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962 huma eżentati milli jkunu milquta bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Il-Kap 69 daħal fis-seħħ fl-1931, u għalhekk huwa eżentat mill-applikazzjoni tal-

[20] F'din is-sentenza l-Qorti rreferiet ukoll għal **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.

artikolu. F'dan is-sens esprimiet ruħha l-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Charles Bonello vs Il-Kummissarju tal-Pulizija et**[21]:

> *15. Il-Qorti tosserva:-*
> *i. L-Art. 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` li kull xorta li tkun" ma jista' jittieħed jekk mhux inter alia bi ħlas ta' kumpens xieraq. Id-dritt ta' sid li jkollu l-pussess materjali u mhux biss pussess legali huwa interess fuq proprjeta`. B'hekk hu imħares taħt l-art. 37 minkejja li s-sid ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjeta`.*
>
> *ii. Il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 li pero` ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 47(9).*
>
> *iii. L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li, "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu).....". It-tiġdid tal-kirja seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, ċioe` L-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini li daħlet fis-seħħ bl-Ordinanza XXI tal-1931. Għalhekk hu mħares mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għaldaqstant mhuwiex milqut minn Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*
>
> *iv. Għalkemm hu minnu li l-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, pero` ma kellhomx l-effetti li jissemmew fil-paragrafi (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni.*
>
> *16. Għaldaqstant, sewwa argumenta l-Avukat tal-Istat illi l-Kap. 69, ukoll kif emendat, ma jintlaqatx bl-Art. 37 tal-Kostituzzjoni.*

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

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

[21] Deċiża fit-23 ta' Novembru 2020

Ikkunsidrat

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-konvenut bħala inkwilin, mingħajr il-possibilita' li l-kera togħla biex tiġi daqs dik fuq is-suq ħieles u mingħajr il-possibilita li jieħdu l-post lura.

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

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

Illi l-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[22]. 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'

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

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

Illi pero' maż-żmien il-bżonnijiet soċjali li qabel iġġustifikaw l-intervent tal-Istat 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 qiegħda tingħata b'modi differenti. Minkejja dawn l-iżviluppi l-liġi ma mxietx maż-żmien, b'mod li s-sid dan l-aħħar snin baqa' jerfa' l-istess piż għax l-ammont ta' kera baqa' baxx meta mqabbel mal-prezz tal-proprjeta` u l-valur lokatizzju fis-suq ħieles. Is-sid baqa' marbut ukoll li jirrikonoxxi l-istess inkwilin jew is-suċċessuri tiegħu u ma kienx liberu li jieħu l-proprjeta` lura. Hu bir-raġun li s-sidien jilmentaw u jgħidu li l-għajnuna li hi soċjalment meħtieġa llum lill-inkwilini, qed jagħtuha huma, ċittadini privati oħra, minflok il-Gvern. Kien biss fl-2009, 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**[23], 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*

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

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

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

3. In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, mutatis mutandis, ***Hutten-Czapska****, cited above, § 225). It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's riġht 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[24] 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.[25]

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.

---

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

[25] Dan ir-raġunament kien ikkonfermat anke riċentement - ara **Zammit and Busuttil vs Malta** App no 55102/20 u **Vassallo vs Malta** App no 52795/20 deċiżi mill-QEDB fit-12 ta' Settembru 2023.

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

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

Illi mill-provi rriżulta li l-kera li l-konvenut Mizzi ħallas fl-2021 kienet ta' mitejn u sitt euro (€206) fis-sena. Il-perit ġudizzjarju stabbilixxa l-kera fis-suq ħieles għall-istess sena fl-ammont ta' ħamest elef disa' mija u erba' euro (€5904). 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 ksur tal-artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>**Kumpens**</u>

Ikkunsidrat

Illi ladarba l-atturi sofrew ksur tad-dritt fundamentali tagħhom, huma għandhom jirċievu kumpens. Din il-kirja ilha għaddejja mill-1984, pero' proċedura bħal din li tagħmilha possibbli li persuna tirċievi kumpens għall-ksur ta' dritt fundamentali saret possibbli f'Malta fis-sena 1987 meta daħal fis-seħħ il-Kap 319 tal-Liġijiet, u permezz tiegħu l-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem saret applikabbli f'Malta.

Illi mbagħad il-Qrati tagħna diġa' stabbilew li l-emendi tal-2021 fil-Kap 69 laħqu bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u d-drittijiet tal-inkwilin. Dan għaliex is-sid jista' jipproċedi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex dan jistabilixxi kera skont is-suq, għalkemm limitat sa 2% tal-valur. Barra minn hekk, il-possibilta' li s-sid jieħu lura l-proprjeta' saret reali, għax jekk il-kerrej ma jkollux bżonn iktar protezzjoni, skont it-test tal-mezzi, allura l-fond jista' jerġa' lura għand is-sid. Għalhekk il-kumpens se jingħata bejn l-1987 u l-2021.

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

- Bejn l-1987 u l-1995 (tmien snin) Mignon Marshall, omm l-atturi, kellha terz tal-użufrutt tal-fond waqt li Future Heirs (jiġifieri l-atturi) kellhom terz tal-fond bħala sid.
- Bejn l-1995 u l-2016 (wieħed u għoxrin sena) Mignon Marshall kellha nofs l-użufrutt tal-fond, waqt li Future Heirs kellhom nofs il-fond bħala sid.
- Bejn l-2016 u l-2019 (tliet snin) Mignon Marshall kellha l-użufrutt tal-fond kollu waqt li Future Heirs kienu sid tal-fond kollu.
- Bejn l-2019 u l-2021 (sentejn) Future Heirs kienu sidien sħaħ tal-fond, nofs kull wieħed.

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Gialanze' vs Mizzi**[26] il-Qorti qalet:

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

Dan ifisser li meta fond jintiret mill-eredi universali, il-werriet jidħol fiż-żarbun tas-sid preċedenti, u l-werriet jitqies li hu vittma tal-ksur tad-dritt fundamentali wkoll għall-perjodu meta l-fond kien ta' dawk li kellhom id-dritt qablu. Il-patrimonju li hu jiret, kien iktar baxx milli suppost, peress li l-liġi kienet timponi kera baxxa. L-atturi huma werrieta universali t'ommhom Mignon Marshall. Għalhekk f'dan il-każ, l-atturi għandhom jirċievu kumpens mill-1987, bħala eredi t'ommhom, peress li l-fond kien mikri b'kera baxx, u jirċievu skont is-sehem li kellha hi f'ħajjitha f'dan il-perjodu. Dan igħodd ukoll anke għall-perjodu meta ommhom kienet użufruttwarja u allura kienet hi li tirċievi l-kera, u dan peress li l-atturi huma eredi universali tagħha. Dan ir-raġunar kien konfermat f'diversi sentenzi fosthom **Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat**[27] fejn il-Qorti qalet:

---

[26] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022.
[27] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju 2022.

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

Illi l-kriterji kif għandu jsir il-kalkolu ta' danni pekunjarji fil-kuntest partikolari tal-liġi tal-kera Maltija ġew stabbiliti mill-Qorti Ewropea fis-sentenza fl-ismijiet **Cauchi v Malta**[28]:

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

Illi skont linja twila ta' ġurisprudenza, pero' dejjem skont xi jkun il-każ, mill-ammont ta' kera li suppost irċieva s-sid tul is-snin tal-kirja, kalkulata bir-rata tas-suq ħieles, għandu jitnaqqas 30% peress li l-Kap 69 ċertament kellu u għad għandu l-għan leġittimu tal-protezzjoni soċjali. Barra minn hekk, hu stabbilit li għandu jitnaqqas ukoll ta' lanqas 20% oħra biex jagħmel tajjeb għal dawk il-

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

perjodi fejn il-fond, kieku nkera fis-suq ħieles, ma kienx ikun mikri. Naturalment minbarra dan it-tnaqqis għandu jitnaqqas ukoll l-ammont ta' kera li fil-fatt tħallset. Dan il-metodu ta' kalkolu ta' danni pekunjarji reġa' kien konfermat anke riċentement mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Tabone et vs Avukat tal-Istat et.**[29]

Illi bl-applikazzjoni ta' dawn il-kriterji l-konteġġ tad-danni pekunjarji fil-każ in eżami huwa kif ġej.

Illi skond ir-rapport tal-perit il-kera stmata hi:

SENA	KERA STMATA[30]	KERA MĦALLSA[31]
1987	€371[32]	€21[33]
1988	€638	€32
1989	€752	€32
1990	€814	€32
1991	€901	€32
1992	€917	€32
1993	€1081	€32
1994	€1295	€32
1995	€1387	€32
1996	€1509	€32
1997	€1639	€32
1998	€1719	€32
1999	€1777	€32
2000	€1937	€32
2001	€2033	€32
2002	€2208	€32
2003	€2503	€32
2004	€3011	€32
2005	€3309	€32
2006	€3424	€32
2007	€3462	€32
2008	€3370	€32
2009	€3198	€32
2010	€3236	€32 + €89
2011	€3278	€185

29 Deċiża fl-10 ta' Ġunju 2024.
30 Fol 201
31 Ara fol 134
32 €557 ÷ 12 x 8
33 €32 ÷ 12 x 8

2012	€3294	€185
2013	€3363	€197
2014	€3596	€197
2015	€3821	€197
2016	€4253	€200
2017	€4754	€200
2018	€5442	€200
2019	€5808	€206
2020	€5755	€206
2021	€2460[34]	€85[35]
Total	**€92,315**	**€2904**

Kera stmata għal perjodu in eżami	€92,315.00
Tnaqqis ta' 30%	€27,694.50
Bilanċ	€64,620.50
Tnaqqis ta' 20%	€12,924.10
Bilanċ	€51,696.40
Tnaqqis ta' kera mħallsa	€ 2,904.00
Kumpens pekunjarju	**€48,792.40**

Illi għalhekk il-kumpens pekunjarju dovut għal dan il-ksur hu ta' tmienja u erbgħin elf seba' mija tnejn u disgħin euro (€48,792).

Illi:

- bejn l-1987 u l-1995 (tmien snin) l-atturi jieħdu kumpens ta' terz, peress li ommhom kellha l-użufrutt ta' terz u huma wirtuha;
- bejn l-1995 u l-2016 (wieħed u għoxrin sena) l-atturi jirċievu nofs tal-kumpens, peress li ommhom kellha nofs l-użufrutt tal-fond;
- bejn l-2016 u l-2019 (tliet snin) l-atturi jirċievu kumpens sħiħ, peress li ommhom kellha l-użufrutt tal-fond kollu;
- bejn l-2019 u l-2021 (sentejn) l-atturi jirċievu kumpens sħiħ, peress li huma kienu sidien sħaħ tal-fond.

Illi l-kunteġġ allura huwa:

1987 sa 2021 (34 sena)
€48,792.40 ÷ 34 = kumpens medja ta' €1435.07 kull sena

1987 sa 1995 (terz tal-kumpens għal tmien snin)

[34] €5904 ÷ 12 x 5
[35] €206 ÷ 12 x 5

€1435.07 x 8 ÷ 3 l-atturi jirċievu €3826.85

1995 sa 2016 (nofs il-kumpens għal wieħed u ghoxrin sena)
€1435.07 x 21 ÷ 2 l-atturi jirċievu €15068.24

2016 sa 2019 (kumpens sħiħ għal tliet snin)
€1435.07 x 3 l-atturi jirċievu €4305.21

2019 sa 2021 (kumpens sħiħ għal sentejn)
€1435.07 x 2 l-atturi jirċievu €2870.14

Għalhekk l-atturi jirċievu total ta' **sitta u għoxrin elf u sebgħin euro (€26,070).**

Ikkunsidrat

Illi rigward il-kumpens non pekunjarju, l-atturi talbu dan il-kumpens, pero' ma indikawx kemm qed jippretendu.

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

Illi fil-kawża **Josephine Mifsud Saydon vs l-Avukat tal-Istat** [36] il-Qorti Kostituzzjonali qalet:

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

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

> *Għalkemm huwa minnu li l-kumpens pekunarju huwa dovut anke għaż-żmien meta s-sid tal-proprjetà in kwistjoni kienet għadha omm l-atturi, mhux l-istess jista' jingħad għall-kumpens non-pekunarju. Kif diġà ngħad il-kumpens non-pekunarju huwa ntiż sabiex jagħmel tajjeb għat-tbatija morali li jkun sofra l-individwu, u għalhekk huwa ta' natura ferm*

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

> *personali u suġġettiva u ma jistax jgħaddi għand l-eredi ladarba m'għandu xejn x'jaqsam mal-patrimonju tal-mejjet. Inoltre, għalkemm huwa minnu li d-dewmien biex jiġu istitwiti proċeduri ġudizzjarji m'għandu l-ebda mpatt fuq il-likwidazzjoni tal-kumpens pekunarju, mhux l-istess jista' jingħad fir-rigward tal-kumpens nonpekunarju fejn il-passività tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal.*

Illi l-atturi akkwistaw il-proprjeta' tal-fond fl-2019 u bdew dawn il-proċeduri fl-2022. Għalhekk fit-termini tal-ġurisprudenza hawn ċitata jista' jingħad li *t-tbatija morali tal-attur kienet limitata*. F'dawn iċ-ċirkostanzi u in linja ma' ammonti likwidati f'kawżi simili l-Qorti hija tal-fehma li kumpens non pekunjarju ta' **elfejn euro (€2,000)** huwa adegwat.

<u>Talba għal żgumbrament u ripreża tal-fond</u>

Ikkunsidrat

Illi l-atturi talbu li l-Qorti tordna li huma jieħdu l-fond lura u li l-kerrej ikun żgumbrat mill-fond. Jingħad li l-iżgumbrament f'kawżi ta' kera hi materja ta' ġurisdizzjoni ordinarja u hemm tribunal kompetenti li jisma' u jiddeċiedi tali talbiet. L-istess ħaġa tapplika għar-ripreża ta' fond mikri. Għalhekk il-Qorti se tiċħad din it-talba, pero' żżommha inpreġudikata f'każ li l-istess talba titressaq quddiem it-tribunal kompetenti.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut Mizzi dwar rimedju ordinarju u leġittimu kuntradittur, u tiċħad it-talbiet tal-atturi fir-rigward ta' ksur tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni

1. **Tilqa' l-ewwel u t-tieni talba limitatament** u ssib ksur tad-drittijiet tal-atturi fit-tgawdija tal-fond proprjeta' tagħhom f'numru 13 Triq il-Lvant Birgu kif protetti bl-artiklu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u dan bl-applikazzjoni tal-Kap 69 kif kien qabel l-emendi tal-2021 fuq il-kirja ta' dan il-fond, u tiċħadhom fil-bqija;

2. **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet u r-raba' talba;**

3. **Tilqa' l-ħames talba** u ssib li għandu jitħallas kumpens lill-atturi għal dan il-ksur, liema kumpens għandu jitħallas mill-Avukat tal-Istat lill-atturi;

4. **Tillikwida** dan il-kumpens fis-somma ta' **sitta u għoxrin elf u sebgħin euro (€26,070)** bħala danni pekunjarji, u **elfejn euro (€2,000)** bħala danni non pekunjarji.

5. **Tikkundanna** lill-Avukat tal-Istat iħallas id-danni pekunjarji u nonpekunjarji lill-atturi kif ingħad, bl-imgħax mid-data tas-sentenza sal-ħlas effettiv u bl-ispejjeż kollha kontra l-Avukat tal-Istat, inkluż l-ispejjeż tal-konvenut Joseph Mizzi.

DR. DOREEN CLARKE
IMHALLEF

MARVIC PSAILA
DEPUTAT REGISTRATUR