- liġijiet tal-kera

- ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta'

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(Sede Kostituzzjonali)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 29 ta' Settembru 2022

Rikors Nru. 427/2021 GM

Carmela sive Carmen Pullicino (K.I. nru. 0330957(M))

vs

L-Avukat tal-Istat; u

Alfred Degabriele (K.I. nru. 605845(M)) għal kull interess li jista' jkollu

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ta' Carmela sive Carmen Pullicino li permezz tiegħu wara li ppremettiet illi :

> l. Ir-rikorrenti hija s-sid tal-fond bin-numru 32, 'Sacred Heart', Triq l-Isqof Antonio Zahra, iż-Żejtun.
>
> 2. L-inkwilin Alfred Degabriele ilu jokkupa l-fond surriferit għal żmien twil taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 59,

senjatament l-artikolu 3, flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu l531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. Għalhekk l-intimat baqa' jgawdi kirja sfurzata fuq is-sid u jħallas biss kera ta'€209 fis-sena, illi hija dik il-kera massima li jipprospetta l-artikolu l53lC tal-Kapitolu l6 tal-Liġijiet ta' Malta, mingħajr ma nżamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Ma hemm l-ebda dubbju illi din hija kera baxxa, speċjalment ikkunsidrat dak li l-proprjeta` kapaċi ġġib fis-suq miftuħ.

4. Huwa stat ta' fatt illi d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-anqas qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021,ta d-dritt lill-intimati konjuġi Zammit lijibqgħu jgħixu fil-fond suriferit minkejja liskada t-terminu lokatizju, b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas iżżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-uniku awment permessibli jkun dak skont ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi. Dan irriżulta għal relazzjoni sforzata ta' sid u inkwilina għall-perjodu indefinit.

5. B'dan il-mod, ir-rikorrenti ġiet mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, mingħajr ma ġiet mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond. Għaldaqstant ġiet privata mill-proprjeta' tagħha bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

6. Il-livell baxx ta' kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilita` tat-teħid lura ta' proprjeta`, in-nuqqas ta' salvagwardja proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawk l-aħħar deċimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

7. Għalhekk fil-fehma umili tar-rikorrenti, d-drittijiet tagħha ġew miksura l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement għandha dritt tirċievi kumpens a tenur tal-Artikolu 4l tal-Konvenzjoni Ewropea, stante illi ġiet privata, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta'tagħha.

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, inkluż tal-artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-liġi, u/jew minħabba l-Att X tal-2009, ġew u vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom fond 32, Sacred Heart, Triq l-Isqof Antonio Zahra, iż-Żejtun, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

2. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni, li jinkludi danni non-pekunjarji, sofferti mir-rikorrenti

b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet suċċitati fit-talba preċedenti u dan ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

3. Tillikwida l-istess kumpens u danni bil-ħatra ta' perit nominandi;

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

5. Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa.

Rat ir-Risposta tal-Avukat tal-Istat li permezz tagħha eċċepixxa illi :-

1) Ir-rikorrenti għandha tiċċara liema fond hija akkwistat u cioe` liema fond huwa mertu ta' din il-kawża. Dan jingħad għaliex fl-ewwel premessa r-rikorrenti qiegħda tirriferi għall-fond bin-numru 32, *Sacred Heart,* Triq 1-Isqof Antonio Zahra, ż-Żejtun, filwaqt li fl-ewwel talba tagħha qiegħda tirriferi għall-fond *Ruth*, 147, St. Monica Street Ħal-Tarxien;

2) Ir-rikorrenti trid iġib prova:

a) tat-titolu tal-fond in kwistjoni; u
b) tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq hija soġġetta għall-kirja li hija regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u di piu` ir-rikorrenti għandha wkoll tindika d-data preċiża ta' meta ġiet konċessa l-kirja;

3) L-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrent stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qegħdin jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin:

4) B'referenza għall-ewwel talba tinsab imsejsa fuq l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla 1-użu ta' proprjeta` skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

5) Safejn l-ilment jolqot il-ksur tal-Konvenzjoni Ewropea, din 1-Onorabbli Qorti m'għandiex tieħu kont tas-snin qabel l-1987;

6) Ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u dan għas-segwenti motivi 1i qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

7) Ma hemm ebda ksur u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stante li taħt il-liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuż' jew obbligatorju tal-proprjeta' iżda kontroll biss tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;

8) L-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta' u mhux li jċaħħdu lis-sid mill-proprjeta';

9) Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

10) Jingħad ukoll illi l-Qorti m'għandiex il-funzjoni leġislattiva li tiffissa l-kera iżda dik li twettaq il-Liġi li tirregola l-kera;

11) Bid-dħul tal-emendi tal-2009 fil-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera li r-rikorrenti tista' ddaħħal mhux ser tibqa' staġnata għal dejjem iżda ser togħla kull tliet snin b'mod proporzjonali skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi minn dan jirriżulta wkoll illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-pożizzjoni tar-rikorrenti ġiet miljorata minn dik meta saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma tistax tallega ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha;

12) Isegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-propreta' imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesa' u cioe' l-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

13) Bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikkorenti ċertament ma tistax tilmenta aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzzjonat. Dan għaliex skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta hija tista' titlob lill-Bord li jirregola 1-Kera li l-kera tigi miżjuda għal ammont li ma taqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerreja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

14) B'żieda ma’ dan kollu, dejjem skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti tista' titlob li tieħu lura l-post u ma ġġeddidx il-kirja, jekk turi li l-inkwilin ma ħaqqux protezzjoni mill-Istat;

15) Għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konkluzjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' u dwar id-diffikulta' tagħha sabiex tieħu lura l-pussess tal-fond tagħha mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikolu mhijiex mistħoqqha;

16) Ulterjorment u b'referenza għall-ewwel talba, jiġi rilevat illi fi kwalunkwe każ l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Inoltre, fil-każ odjern mill-aspett tal-proporzjonalita' l-Liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa u cioe' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali u mhux sempliċiment abażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' in kwistjoni;

17) Inoltre, fir-rigward tat-tieni, tat-tielet u tar-raba' talba jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrenti ma tistax titlob kumpens u danni ai termini tal-artikolu 41 tat-Tratta tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Dan għaliex it-tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas ma jifforma parti mil-liġi Maltija;

18) Għaldaqstant, ladarba ma hemmx ksur konvenzjonali, it-tieni, it-tielet, ir-raba' u l-ħames talba tar-rikorrenti ma tistax tintlaqa';

19) Dejjem bla ħsara għal dak sueċċepit u jekk kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li hemm ksur tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti li għandu jiġi rimedjat bl-għotja ta' xi forma ta' kumpens pekunjarju tali kumpens għandu jingħata b'tali mod li jkun aġġustat pro rata, b'dan illi r-rikorrenti mihiex l-unika werrieta ta' ommha, u dan għaliex it-tliet aħwa tar-rikorrenti tħallew bħala eredi universali wkoll. Il-fond għadda għand ir-rikorrenti permezz ta' prelegat u għaldaqstant ir-rikorrenti ma tistax tingħata aktar minn 1/4 tal-kumpens li tista' tillikwida din l-Onorabbli Qorti qabel id-data ta' meta hija kellha l-pussess tal-fond in kwistjoni u cioe' qabel il-25 ta' Ottubru 2014. Żgur li r-rikorrenti ma tistax tiġbor kumpens li jista' jkun dovut għal terzi li mhumiex parti minn din il-kawża;

20) Bla ħsara għas-suespost ukoll, senjatament fejn ir-rikorrenti qiegħda titlob lil din l-Onorabbli Qorti tagħti r-rimedji kollha meqjusa xierqa u l-istess rikorrenti trid tfisser li din l-Onorabbli Qorti għandha tordna l-iżgumbrament tal-intimat Degabriele mill-fond inkwistjoni, l-esponent umilment jeċċepixxi li din 1-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattata sabiex tiddeċiedi dwar talba bħal din. Konsegwentement u jekk dan huwa l-każ, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll.

Rat ir-Risposta ta'Alfred Degabriele li permezz tagħha eċċepixxa illi :

1) Mhux il-leġittimu kuntradittur fil-kawża odjerna stante illi r-rikorrenti qed jattakka l-liġijiet tal-kera viġenti u ebda mit-talbiet tar-rikorrenti, inkluż dawk għall-ħlas ta’ kumpens mhux qed isiru fil-konfront tal-esponent;

2) Ir-rikorrenti naqset milli teżerċita r-rimedji ordinarji mogħtija mil-liġi qabel ma intavolat dawn il-proċeduri Kostituzzjonali;

3) Ir-rikorrenti intavolat ukoll rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fl-ismijiet Carmela sive Carmen Pullicino vs Alfred Degabriele, liema rikors iġib in-numru 212/21 SG, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbet lill-bord jirrevedi l-ammont u l-kundizzjonijiet tal-kera u dan ai termini tal-artikolu 4A(2) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

4) Il-fatt li r-rikorrenti intavolat proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera jipprova suffiċjentament li l-liġi tipprovdi għal rimedji ordinarji tant hu hekk li r-rikorrent ħass il-ħtieġa li tirrikorri għalihom;

5) Ir-rikorrenti intavolat ir-rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-istess ġurnata li intavola l-proċeduri odjerni bla ma stenniet l-eżitu tal-kawża quddiem l-istess bord;

6) Mingħajr preġudizzju għal dak ġia eċċepit l-intimata qed igawdi minn kirja li tibbenefika mill-protezzjoni tal-liġi u li huwa dejjem aġixxa skont il-liġijiet viġenti matul it-terminu tal-kirja u għalhekk mhux fil-kompitu tiegħu li jwieġeb għal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali stante li dawn mhumiex obbliġi li jorbtu lilu.

7) Bla preġudizzju għas-suespost, it-talba għal dikjarazzjoni li l-liġi li permezz tagħha l-kirja inkwistjoni tikseb il-protezzjoni tivvjola d-drittijiet fundamentali sanċiti mill-kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea mhix ġustifika fil-każ odjern.

8) In oltre u bla preġudizzju għas-sueppost, tal-Att XXIV tal-2021, jipprovdi għal mekkaniżmu fejn permezz ta' rikors sid ta' proprjeta` mikrija ai termini tal-istess Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta, jista' permezz ta' rikors jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera kuf ukoll reviżjoni tal-pagament tal-kera.

9) Permezz tal-Att XXVII tal-2021, l-intendiment tal-leġiżlatur kien li jilħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin.

Rat li b'verbal tagħha tal-20 ta' Jannar 2022, ħatret lill-Perit Michael Lanfranco sabiex jikkonstata l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1987 sad-data tal-preżentata tar-rikors b'intervalli ta' ħames snin.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtur ippreżentat fit-8 ta' Frar 2022.[2]

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat:

Jidher li r-riferenza għall-fond imsemmi fl-ewwel talba huwa *lapsus*, u li fil-fatt ir-rikorrenti riedet tirreferi għall-fond 32, 'Sacred Heart', Triq l-Isqof Antonio Zahra, Żejtun, li akkwistat **b'titolu ta' prelegat** imħolli lilha mingħand ommha li ġiet nieqsa fil-25 ta' Ottubru 2014 permezz ta' testment datat 21 ta' Diċembru 2005 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri.[3] Ir-rikorrenti ġiet immessa fil-pussess permezz ta' att notarili fl-14 ta' April 2015 fl-atti tan-Nutar Mark Cutajar.[4] **Ir-rikorrenti hija wkoll werrieta universali ta' ommha flimkien ma' tliet ħutha oħra.**

Dan il-fond ilu jinkera lil intimat Degabriele mis-snin sebgħin u llum il-ġurnata il-kera mħallsa hija ta' €209 fis-sena.

[1] Fol 54
[2] Fol 59
[3] Dok D a fol 20
[4] Fol 6

L-ewwel u s-sitt eċċezzjoni tal-intimat Degabriele: mhux il-leġittimu kontradittur iżda huwa biss inkwilin li qed igawdi minn kirja skont il-liġi:

Huwa issa kkonsolidat fil-ġurisprudenza li l-inkwilini huma leġittimarju passiv validu fi proċeduri bħal dawn. Dan iżda ma jfissirx li għandhom ibatu spejjeż.

Disponibilita` ta' rimedju alternattiv:

Tabilħaqq wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIV.2021 hemm rimedju alternattiv iżda dan ma jistax jingħad għas-sitwazzjoni legali anteċedenti, kif stabbilit minn ġurisprudenza kopjuża li din il-Qorti m'għandhiex għalfejn toqgħod tinħela tiċċita. It-talbiet tar-rikorrenti huma limitati sal-bidu fis-seħħ tal-Att imsemmi. Sa dakinhar l-eċċezzjoni hija mingħajr bażi.

Ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:

Safejn l-azzjoni hija mibnija fuq l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, il-fatti tal-każ tal-lum huma identiċi għal dawk ravviżati f'għadd ta' sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħna.[5] Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali hemm esposti. Isegwi li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u ċjoe` li l-artikoli msemmija tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif kienu viġenti fiż-żmien qabel daħlu l-emendi

[5] Vide Nazzareno Galea v Giuseppe Briffa, 30.11.2001 QK, John Bugeja v Provinċjal Alfred Calleja noe 11.11.2011 QK, F'Mary Anne Busuttil v Tabib John Cassar 31.10.2014 QK

tal-Att XXIV tal-2021, huma leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra tiġi miċħuda.

L-eċċezzjoni ta' ndħil permessibbli bħala miżura soċjali.

L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-liġi in kwistjoni hi valida għaliex hi ta' natura soċjali fl-interess tal-ġid komuni. Filwaqt li dan huwa minnu, il-liġi tibqa' soġġetta għall-prinċipju tal-proporzjonalita`. Il-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu stabbiliet tlett indaġnijiet li jridu jsiru biex jiġi stabbilit jekk l-indħil tal-Istat huwiex permessibbli a tenur tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:
(1) il-miżura tkun saret taħt qafas legali.
(2) l-iskop tagħha kien leġittimu.
(3) iżżomm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

M'hemmx dubju li l-liġi *de quo* tissodisfa l-ewwel żewġ elementi. Mhux l-istess iżda jista' jingħad dwar it-tielet element.

Bilanċ bejn tgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku:

L-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jaqra hekk:

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

Għalhekk il-Protokoll jawtorizza ndħil fit-tgawdija tal-proprjeta` fl-interess pubbliku. Iżda safejn jista' jasal dan l-indħil? Fejn jitqiegħed is-sinjal l-aħmar? Il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tal-Jeddijiet tal-Bniedem daħħlet il-kunċett ta' bilanċ bejn it-tgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku. Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv,[6] billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita` tal-indħil tal-Istat fil-liberta` tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji la tkun arbitrarja u l-anqas imprevedibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.[7]

Kif inhu paċifikament stabbilit, il-proporzjon m'għandux ikun mal-valur tal-kirjiet fis-suq ħieles, imma mal-valur tagħhom tenut kont tal-interess soċjali. Ġaladarba l-obbligu tal-Istat huwa li jżomm bilanċ bejn l-interess privat ta' massimazzjoni tal-isfruttament tal-proprjeta` privata u l-ħtieġa tal-Istat li jipprovdi l-akkomodazzjoni soċjali, loġikament il-kumpens li tipprovdi Qorti f'Sede Kostituzzjonali m'għandux ikun allaċċjat mas-suq ħieles, imma jrid ikun ittemperat skont dan il-bilanċ.

[6] James & Others, Amato Gauci

[7] Immobiliare Saffi v Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151; Attard & Zammit Cassar v Malta, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem 30.07.2015

Minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti sal-2021 imponew fuq ir-rikorrenti piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tagħha.

Artiklu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea:

Fit-tieni u r-raba' talba tagħha, ir-rikorrenti titlob rimedju skont l-Art. 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Dan l-Artiklu iżda jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati ta' Malta. Ma jifformax parti mil-liġi ta' Malta għaliex mhux inkluż fit-tifsira ta' Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali kif riprodotta fl-Art. 2 tal-Kap 319 u lanqas ġie traspost fil-liġi domestika skont Art. 3(3) tal-Kap 304.[8]

Likwidazzjoni ta' kumpens:

Ir-rikorrenti hija ntitolata għal kumpens sħiħ biss minn meta saret legatarja; qabel tieħu biss sehemha bħala werrieta; dan skont l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali li takkorda dritt lill-werrieta li jirtu l-jeddijiet fundamentali tal-ante-kawża tagħhom.

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €210,000. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1987 sa 2021 tela' minn €630 għal €6,720. Illi r-rikorrenti hija werrieta universali ta' ommha flimkien ma' tliet ħutha oħra u għalhekk għandha tieħu kwart tal-kumpens mis-sena 1987 sas-sena 2014 u ċjoe' meta ġiet nieqsa ommhom. Mis-sena 2014 sas-sena 2021, ir-rikorrenti hija intitolata għall-kumpens sħiħ.

[8] ara Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella v Avukat Generali 30.09.2016 Qorti Kostituzzjonali, Thomas Cauchi v Avukat Generali 02.03.2018, Joseph Grima v L-Avukat Generali 27.03.2020 u Anthony Debono v Avukat Generali 08.10.2020

Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita` mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.[9] Minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti imponew fuq l-atturi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tagħhom.

Fid-deċiżjoni riċenti tal-Qorti Ewropea, **Cauchi vs Malta** tal-25 ta' Marzu 2021 intqal li l-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjeta` kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu. Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat sentenza tal-Ewwel Qorti[10] fejn naqqset 35% u mhux 30% minħabba interess ġenerali. Żiedet tgħid illi m'għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis ieħor minħabba li l-atturi baqgħu passivi għall-perjodu twil:

> *"12. Din il-Qorti kemm-il darba għamlitha ċara li l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza John*

[9] Ara fost l-oħrajn: Cassar v Malta 30.01.2018 (App. Nru. 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; J&C Properties Limited v Avukat Ġenerali et P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; Robert Galea v Avukat Ġenerali et P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; Brian Psaila v L-Avukat Ġenerali et P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali).
[10] Fl-istess ismijiet deċiża fid-29.10.2020 PA – JZM.

Pace v. Avukat tal-Istat et tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."[11]

Bħala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tal-attriċi kif sanċiti mill-mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ta' Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu jħallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji. Il-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għal ħamsa u għoxrin elf ewro (€25,000).

Id-dannu morali ġej minn ksur tal-jedd ta' proprjetà huwa anqas gravi minn dak ġej minn ksur ta' jeddijiet marbuta mal-ħajja jew mal-personalità, u għalhekk il-Qorti sejra tillikwidahom fis-somma ta' €1,000.

Decide.

Għal dawn il-motivi, l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

(1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati safejn m'humiex kompatibbli ma' din is-sentenza.

(2) Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, inkluż tal-artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-liġi, u minħabba l-Att X tal-2009, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha fond bin-numru 32, 'Sacred Heart', Triq l-Isqof Antonio Zahra, Żejtun, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u dan għall-perjodu bejn is-sena 1987 u s-sena 2021.

(3) Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara lill-Avukat tal-Istat responsabbli għall-kumpens u d-danni iżda mhux safejn ibbażati fuq l-Art. 41 tal-Konvenzjoni.

---

[11] Sammut Carmel sive Charles et v Dimech Maria Stella et – 26.05.2021 – QK.

(4) Tilqa' t-tielet, ir-raba' u l-ħames talba billi tillikwida l-kumpens fis-somma ta' €25,000 danni pekunjarji u €1,000 danni mhux pekunjarji u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont hekk likwidat bl-imgħaxijiet legali tat-8% mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

ONOR IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA