- 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. 37/2022 GM

Agostina sive Ina Cini (K.I. Nru. 809249(M));

Gemma Brownrigg (K.I. Nru. 318542(M));

Carmelo sive Charles Grima (K.I. Nru. 117338(M));

Angelo Grima (K.I. Nru. 135264(M));

Alessandra Spiteri (K.I. Nru. 331162(M));

Angela sive Gillian Gauci Borda (K.I. Nru. 469153(M));

Carmelina Borg (K.I. Nru. 73537M));

Mary Anne sive Miriam Vella (K.I. Nru. 846547M));

Claude Grima (K.I. Nru. 209574(M));

Anjelica Ellul (K.I. Nru. 295469(M));

Simon Grima (K.I. Nru. 483466(M));

Edward Grima Baldacchino (K.I. Nru. 384167(M));

Vanessa Frazier (K.I. Nru. 322369(M)); u

Gordon Grima Baldacchino (K.I. Nru. 322269(M));

vs

L-Avukat tal-Istat; u

Vincenza Mifsud (K.I. nru. 229735(M))

għal kull interess li jista' jkollha

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ta' Agostina sive Ina Cini et li permezz tiegħu wara li ppremettew illi :

1. Ir-rikorrenti huma flimkien sidien tal-proprjeta` ossia l-fond numru 4, Gwiedi Street, Żejtun (Dok. A).

2. L-inkwilina Mifsud ilha tokkupa l-fond surriferit għal żmien twil taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69, senjatament l-artikolu 3, flimkien mad-disposizzionijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. Għalhekk l-intimata baqgħet tgawdi kirja sfurzata fuq is-sid u tħallas biss kera ta' €211.50ċ fis-sena, illi hija dik il-kera massima li jipprospetta l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Lilijiet ta' Malta, mingħajr ma nżamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Ma hemm l-ebdda dubju 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-intimata Mifsud li tibqa' tgħix fil-fond suriferit minkejja li skada 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 inkwilin għall-perjodu indefinit.

5. B'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond.

Għaldaqstant ġew privati mill-proprjeta' tagħhom 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-possibiliti tat-teħid lura ta' proprjeta`, in-nuqqas ta' salvagwardja proċedurali, iż-zieda 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 piz eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

7. Għalhekk fil-fehma umili tar-rikorrenti, d-drittijiet tagħhom ġew miksura ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement għandhom dritt jirċievu kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, stante illi ġew privati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom.

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 ral-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 vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom ossia l-fond numru 4, Triq Gwiedi, Żejtun, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

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 Kostituzzjonali tal-Avukat tal-Istatli permezz tagħha eċċepixxa illi :

1. Preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara u skont kif trid il-liġi: (1) tal-kirja illi qed jilmentaw minnha, u (2) li tali kirja hija attwalment soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009;

2. Fil-mertu, in suċċint, il-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens li t-tħaddim tal-liġijiet tal-kera hekk kif kienu fis-seħħ qabel l-emendi tal-Att XXIV tal-2021, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap 69 tal-Liġiliet ta' Malta, illeda d-drittijiet

fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. L-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

3. Peress li r-rikorrenti qed jinvokaw il-protezzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont it-tieni paragrafu tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli - li żgur mhux il-każ;

4. Il-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;

5. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' proprjeta` li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing*, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

6. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' Amato Gauci vs Malta 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.*" B'hekk il-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

7. Safejn ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-artikoli tal-Kap. 69 jew ta' xi liġi oħra; jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita` tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Tajjeb jingħad ukoll illi l-emendi tal-Att XXIV tal-2021 jagħtu lok sabiex wieħed jitlob awment fil-kera sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq ħieles;

8. Xieraq jiġi sottolineat li dan l-fond ġie mikri bi qbil bejn is-sid tal-post ul-inkwilini, jew l-antekawża tagħhom, u ħadd ma imponali dan il-fond irid jinkera bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzat lis-sidien li jagħtu dan il-fond b'kiri u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrent jew l-antekawża tiegħu setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibiegħu l-fond;

9. B'riferenza għat-talbiet numri 2 u 4, l-esponent jisħaq illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma huwiex applikabbli stante li tali Artikolu jorbot biss lill-organi ġudizzjarji ta' Strasburgu, u mhux lil Qrati domestiċi. Difatti, tali Artikolu mhuwiex wieħed mill-Artikoli trasposti fil-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

Rat ir-Risposta tal-intimata Vinċenza Mifsud li permezz tagħha eċċepiet illi :

1. Preliminarjament, l-esponenti mhix il-leġittima kuntradittriċi tar-rikorrenti fir-rigward tat-talbiet kollha magħmula fir-rikors tagħhom u għaldaqstant hija għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju u dana fid-dawl ta' ġurisprudenza stabbilita tal-qrati nostrani u tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, illi lkoll jirritenew li f'materja ta' allegat ksur Drittijet Fundamentali, kemm dawk li huma protetti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll dawk protetti taħt il-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertaijiet Fundamentali, il-leġittimu kuntradittur huwa l-Istat u mhux xi individwu jew xi ċittadin privat.

2. Bla preġudizzju għas-sueċċepit u b'rabta mal-punt preċedenti, għal kull buon fini jiġi mfakkar illi l-emendi fil-Liġi tal-Kera li daħlu fis-seħħ fl-ewwel (1) ta' Ġunju li għadda (2021) - Att XXIV tal-2021 ossia l-Att Dwar Ir-Riformi tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati - jikkonfermaw li r-rikorrenti ma tistax tiżgombra lill-esponenti mill-fond mikri filwaqt illi hija għandha rimedju li bih tista' tippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitolbu reviżjoni tal-ammont tal-kera inkella żgumbrament, dejjem wara li jkun sar it-test tal-mezzi mill-istess Bord, applikabbli f'każijiet bħal dawn.

3. Fid-dawl tal-emendi suriferiti illi daħlu fis-seħħ riċentament, ir-rikorrenti lanqas biss kellha tinvolvi lill-esponenti f'dina l-kawża stante illi t-talbiet li jikkonċernaw lill-esponenti huma inammissibbli u mhux ġustifikati hekk kif ser jiġi spjegat fil-preżenti u wkoll provat tul dina l-kawża.

4. Mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, prinċipju fundamentali tal-Liġi jiprovdi illi *qui sui jure utetur neminem laedere videtur* u fid-dawl tal-istess prinċipju jingħad illi l-esponenti qegħdin biss jeżerċitaw id-drittijiet mogħtija lilhom permezz tal-Liġijiet viġenti f'Malta u għaldaqstant l-istess esponenti ma jistgħu qatt jinżammu responsabbli fil-konfront tar-rikorrenti għal xi danni, li l-istess rikorrenti jallega li qed isofri minħabba l-implimentazzjoni tal-istess Liġijiet ta' Malta.

5. Mingħajr preġudizzju għal dak sueċċepit, jingħad illi fil-fond in kwistjoni l-esponenti dejjem għamlet spejjeż biex tirranġah u dejjem ħadet ħsieb li l-istess fond ikun fi stat tajjeb, mingħajr qatt ma talbet kumpens mingħand ir-rikorrenti u dan minkejja li r-rikorrenti huma obbligati li jwettqu tiswijiet neċessarji ta' natura straordinarja bħala s-sidien tal-istess fond.

6. Bla preġudizzju għas-sueċċepit, konsegwentament ma hemm ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Protokoll Numru Wieħed (1) tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani.

7. Dejjem mingħajr preġudizzju, għal dak kollu sueċċepit, fi kwalunkwe każ, l-esponenti mgħandhiex tbati għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mlll-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi ikkundannat jagħti rimedju. Inoltre l-istess esponenti mgħandhiex tbati ebda spejjeż, danni, kumpens u/jew imgħax legali li jista' jingħata

a favur tar-rikorrenti f' din il-kawża, u dan peress li kull ma l-esponenti għamlet u għadha tagħmel sal-lum hu li tosserva l-Liġijiet tal-pajjiż.

Rat li b'verbal tagħha tat-28 ta' Frar 2022, ħatret lill-Perit Michael Lanfranco sabiex jikkonstata l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni bejn l-1987 sad-data tal-preżentata tar-rikors b'intervalli ta' ħames snin.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-fond numru 4 ġja` numru 10 ġewwa Triq Gwiedi, Żejtun li ġie għandhom mill-wirt ta' Angelo Grima fi kwoti u żminijiet differenti.

L-imsemmi fond ilu mikri lill-intimata Vincenza Mifsud sa minn qabel l-emendi fil-Liġijiet tal-Kera tal-1995 u llum l-kera mħallsa hija ta' €211.50 fis-sena.

Leġittimazzjoni passiva tal-inkwilin:

Huwa kkonsolidat fil-ġurisprudenza li l-inkwilini huma leġittimarji passivi validi fi proċeduri bħal dawn. Dan iżda ma jfissirx li għandhom ibatu spejjeż.

[1] Fol 28

Sproporzjon fil-Kera u ripreża tal-fond:

L-intimat Avukat tal-Istat permezz ta' parti mis-seba' eċċezzjoni tiegħu u l-intimata Mifsud permezz tat-tieni eċċezzjoni tagħha, jissottomettu li r-rikorrenti kellhom rimedju disponibbli u dan taħt il-liġi ordinarja (Art. 1531Ċ tal-Kap 16 u Art. 4A tal-Kap 69) li jiffakoltizzaw li l-kera ma teċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni. Dawn l-Artikli ġew miżjudin permezz tal-Att XXVII tal-2018 u permezz tal-Att XXIV tal-2021. Tabilħaqq tajjeb jew ħażin dawn l-artikli jippruvaw joħolqu bilanċ bejn l-inkwilin u sid-il kera, u fil-każijiet hemm imsemmija jista' jwassal saħansitra għat-tmiem tal-kirja.

Ir-rata ta' kera fis-suq ħieles ta' bħalissa hija ġeneralment meqjusa bir-rata ta' 3.5% tal-valur kummerċjali tal-proprjeta`. L-Att XXIV.2021 jagħti d-dritt sa massimu ta' 2%. Tenut kont tal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu, li l-kera li s-sid huwa intitolat għalih huwa inqas minn dik kummerċjali minħabba l-kunsiderazzjoni soċjali tal-ħarsien tal-akkomodazzjoni residenzjali, din ir-rata hija waħda ġusta u għalhekk mid-data tal-promulgazzjoni ta' dan l-Att id-disposizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera *de quo agitur* m'għadhomx jiksru d-dritt fundamentali tat-tgawdija tal-proprjeta`. Qabel id-dħul fis-seħħ ta' dak l-Att iżda l-istorja kienet differenti u r-rikorrenti għandhom raġun fir-rigward ta' dak il-perjodu.

Din l-eċċezzjoni għalhekk għandha mis-sewwa biss wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021.

Kirja kienet bi qbil bejn il-partijiet u ma kienx hemm impożizzjoni fuq ir-rikorrenti biex jinkera:

L-intimat Avukat jkompli jeċċepixxi permezz tat-tmien eċċezzjoni tiegħu illi din il-kirja ġiet fis-seħħ bi qbil bejn l-ante-kawża tar-rikorrenti u l-inkwilina u li għalkemm kellhom diversi opzjonijiet, għażlu li jikru l-fond. Imma r-rikorrenti mhux qegħdin jipprovaw iwaqqgħu jew ma jonorawx il-ftehim lokatizzju li kien hemm; anzi qegħdin jilmentaw mill-interferenza statali li b'liġi sfurzat ir-rilokazzjoni kontinwa tagħha b'kundizzjoni tal-kirja mposti fuqhom. Madankollu, dan il-fatt waħdu ma jġibx awtomatikament miegħu r-rinunzja tad-drittijiet tagħhom fuq il-proprjeta' tagħhom. Jiġi sottolineat il-punt li meta daħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-liġi, is-sidien ta' proprjetajiet fl-istess qagħda tar-rikorrenti u l-awturi tiegħu sabu ruħhom b'idejhom marbutin u l-unika "għażla" (jekk tista' ssejħilha hekk) li kellhom kienet li jissottomettu ruħhom għal-liġi. Madankollu, minħabba l-emendi tal-Kap 69, l-awturi tar-rikorrenti, u r-rikorrenti ma kellhom ebda rimedju taħt il-liġi ordinarja li seta' jaġevolahom fid-drittijiet tagħhom ta' sidien ħlief bl-intavolar ta' kawża quddiem Qorti ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali proprju sabiex tiġi attakata dik l-istess liġi, kif proprju qed isir illum.

Għalkemm huwa minnu li kien hemm element ta' konsapevolezza tal-eżistenza tal-liġi, xorta setgħu ġew effettwati l-aspetti ta' rejalizzazzjoni ekonomika tal-proprjeta`, u tgawdija paċifika tal-istess, b'riflessjonijiet ta' natura kostituzzjonali sa fejn jirrigwarda l-istitut tal-kera. Il-Qorti trid tindaga jekk il-liġi naqsitx li toħloq mekkaniżmu legali li jħares fit-tul biex jekwilibra d-drittijiet tas-sid ma' dak tal-inkwilin mal-medda taż-żmien. Għalhekk, għalkemm fiż-żmien li daħlet din il-liġi, dan l-ekwilibru seta' eżista, pero` trid teżamina l-effett tat-tibdiliet fis-suq li jġibu magħhom iż-żminijiet; u jekk matul iż-żmien kull ekwilibriju inizjali li seta' kien hemm meta ġiet ippromulgata l-liġi, sfaxxa għal kollox.

Indħil 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* kienet sal-2021 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,[2] 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.[3]

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.

Minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti sas-sena 2021 imponew fuq l-atturi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tiegħu.

Artiklu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea:

Fit-tieni u r-raba' talba tagħha, ir-rikorrenti jitolbu 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'

---

[2] James & Others, Amato Gauci

[3] 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

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.[4]

Likwidazzjoni ta' kumpens:

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €115,000. Il-kumpens li jrid jingħata ma jmurx wara s-sena 2021 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1987 sas-sena 2021 tela' minn €370 għal €3,680.

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[5] 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 Pace v. Avukat tal-Istat et tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."[6]

[4] 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.

[5] Fl-istess ismijiet deċiża fid-29.10.2020 PA – JZM.

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

Bħala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti 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 erbgħa u għoxrin elf ewro (€24,000) li għandu jinqasam bejn ir-rikorrenti skont l-ishma rispettivi tagħhom[7].

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 li wkoll għandha tinqasam bejn ir-rikorrenti skont l-ishma rispettivi tagħhom[8].

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/jew minħabba l-Att X tal-2009, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom ossia l-fond numru 4, Triq Gwiedi, Żejtun, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan għall-perjodu bejn is-sena 1987 u s-sena 2021.

[7] Vide fol 4 et seq.
[8] Vide fol 4 et seq.

(3) Tiċħad it-tieni, ir-raba' u l-ħames talba.

(4) Tilqa' limitatament it-tielet talba u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni hekk sofferti mir-rikorrenti u tillikwida l-kumpens fis-somma ta' €24,000 bħala danni pekunjarji u s-somma ta' €1,000 bħala danni mhux pekunjarji li għandhom jinqasmu bejn ir-rikorrenti skont l-ishma rispettivi tagħhom u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont hekk likwidat bl-imgħaxijiet legali ta' 8% fis-sena mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

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

Moqrija.

ONOR IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA