- *Liġijiet tal-kera*
- *Ksur tal-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni*

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(Sede Kostituzzjonali)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 11 t'Ottubru 2022

Rikors Nru. 302/2020 GM

Carmel sive Charles Camilleri (K.I 144649M); Salvatore Camilleri (K.I 1096947M); Martina Peplow [K.I 186450M]; Rita Vella [K.I 539156M]; Doris Cassar [K.I 195162M]; Raymond Camilleri [K.I. 600958M]; Anthony Camilleri [K.I 36566M]; Josephine Pace [K.I 300471M)

vs

L-Avukat tal-Istat

Mary Josephine Frendo (649049M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali li permezz tiegħu ir-rikorrenti, wara li ppremettew illi :

1. Huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru 108/110 Triq il-Bażilika, l-Mosta, liema fond ġie mgħoddi lilhom mill-wirt ta' missierhom Giuseppe Camilleri.

2. L-istess proprjeta' kienet għaddiet għand missier ir-rikorrenti wara l-mewt taz-zija tiegħu, Angela Peters.

3. Fi Frar 1965 Angela Peters kienet kriet il-fond in kwistjoni lir-raġel tal-intimata kif qed jiġi anness u esebit kopja ta' diversi rċevuti relattivi għall-istess kera flimkien ma' ċedola ddepożitata mill-intimata, li qegħdin jiġu hawn annessi u mmarkati bħala Dokumenti A, B u C.

4. Skont il-liġi l-kera kienet fissa u ma setgħetx tiżdied, u billi l-prezzijiet fis-suq dejjem għolew wara għexieren ta' snin llum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib f'suq ħieles.

5. B'effett tal-Att X tas-sena 2009, il-kera ġiet awmentata għal mija u wieħed u tletin ewro u disgħa u erbgħin ċenteżmi (€131.49ċ) dovuti kull sitt xhur;

6. Fil-fatt l-Att X tal-2009 għalkemm saret biex ittejjeb il-pożizzjoni tas-sidien u ittaffi l-inġustizzji li l-liġijiet speċjali tal-kera ħalqu, ma kellhiex effett prattiku fil-każ odjern, u dan billi:

a. Il-kera dovuta skont dawn l-emendi għadu rriżorju meta kkomparat mal-kera li dan il-fond kien iġib fis-suq miftuħ, il-proprjeta' mertu tal-kawża hi dar mhux żgħira b'żewġ sulari fil-qalba tal-Mosta;

b. Din il-kirja hija soġġetta għad-dritt li tintiret mit-tfal tal-intimata.

7. Hemm baħar x'jaqsam bejn il-kera li qed titħallas u l-valur lokatizzju li l-proprjeta' għandha ġġib fis-suq u dan billi skont rapport tal-Perit Adrian Buttigieg kirja attwali tal-fond għandu jkun ta' erbatax-il elf u erba' mitt ewro (€14,400) fis-sena u dan kif jirriżulta miż-żewġ rapporti hawn annessi u mmarkati bħala Dokumenti D u E.

8. B'dan il-mod ir-rikorrenti qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom mingħajr ma qegħdin jingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond, u dana peress li l-kera li titħallas bl-ebda mod ma huwa qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond.

9. Għalhekk, anke minħabba l-eta' tar-rikorrenti, ir-rikorrenti m'għandhomx speranza reali li qatt jiksbu jew ikollhom il-pussess effettiv jew redditu reali mill-istess fond matul ħajjithom.

10. Skont il-liġi, kull sena l-kirja tispiċċa u terġa' tiġġedded għal sena oħra bl-istess kundizzjonijiet preċedenti u l-attriċi ma tistax tirrifjuta t-tiġdid minkejja li l-kundizzjonijiet oriġinali ġew imposti fis-sena 1965 u ċioe` iktar minn ħamsin sena ilu.

11. L-privazzjoni tal-proprjeta' tar-rikorrenti hija leżjoni tad-dritt ta' proprjeta' kif protetta mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea.

12. Għalhekk l-esponenti jħossu illi fir-rigward tagħhom qed jiġi miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-

Konvenzjoni Ewropea (l-ewwel skeda tal-Kap. 319) u dana billi qegħdin jiġu pprivati mingħajr ma ingħataw kumpens ġust bit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u ċioe' tal-fond fuq imsemmi 108/110 fi Triq il-Bażilika, l-Mosta.

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-ewwel skeda tal-Kap 319) għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;

2. Konsegwentement tagħtih dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni nkluż li jingħata l-pussess effettiv tal-fond bin-numru 108/110 Triq il-Bażilika, Mosta, u kumpens xieraq għall-okkupazzjoni tal-fond bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti.

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

1. L-azzjoni odjerna hija improponibbli stante illi l-atturi talbu dikjarazzjoni illi ġie leż fil-konfront tagħhom l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea mingħajr ma jiddikjaraw liema liġi vvjolat tali drittijiet fundamentali.

2. Ir-rikorrenti jridu jġibu prova li huma tassew sidien il-fond suġġett għall-kirja;

3. Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost fir-rigward tal-mertu, l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għaldaqstant għandhom jiġu miċħuda;

4. Ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sidien tal-proprjeta' in kwistjoni u jekk jirriżulta illi r-rikorrenti akkwistaw il-proprjeta' in kwistjoni meta l-kirja kienet diġa' fis-seħħ, l-esponent jeċepixxi illi r-rikorrenti kienu ben konxi tal-protezzjoni li jagħtu l-liġijiet viġenti lill-inkwilini u għalhekk ma kien hemm l-ebda intervent leġislattiv li ma kienux edotti minnhom, u r-rikorrenti minn jeddhom assoġġettaw ruħhom għad-dispożizzjonijiet tal-Liġijiet ta' Malta;

5. Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa indikattiv ta' ksur tal-artikolu 37 tal-Kostitazzjoni, it-talbiet tar-rikorrenti huma wkoll irreċevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni stante illi l-Liġijiet viġenti ta' Malta ta’ dak iż-żmien kien fis-seħħ qabel Marzu 1962 u għaldaqstant tali liġi tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostittuzzjoni;

6. Jekk ir-rikorrenti qegħdin jattakaw it-tħaddim tal-Kap. 69 tat-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni dan ma jistax jiġi mistħarreġ u dan peress illi skont l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta', li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

7. Fi kwalunkwe każ ir-rikorrenti ma ġarrbu l-ebda ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ġidhom taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid forzuż tal-proprjeta'. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż, persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Pero' dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-liġijiet ta' Malta ta' dak iż-żmien r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha tagħhom fuq il-ġid in kwistjoni;

8. Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes 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 l-użu tal-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 jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Bħala prinċipju ġenerali l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandu (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għaliex irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni; u (iii) iżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-inkwilin u tal-poplu b'mod ġenerali. Jiġi b'hekk, li l-esponent ma jarax kif il-liġijiet ta' dak iż-żmien għandhom jitqiesu li jmur kontra l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

9. Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

10. Fi kwalunkwe każ il-valutazzjoni magħmula mill-Perit Adrian Buttigieg dwar il-valur lokatizzju u l-valur tal-proprjeta` huwa esaġerat għall-aħħar u qiegħed formalment jiġi kkontestat.

Rat ir-Risposta ta' Josephine Frendo li permezz tagħha eċċepiet illi :

1. In linea preliminari r-rikorrenti għandhom iġibu l-prova tat-titolu tagħhom għal fond de quo skont il-liġi u dan stante illi mid-dokumenti esebiti mar-rikors propmotur ma jissodisfawx l-element ta' prova stabbilit mill-istess liġi.

2. Mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti għandha t-titolu ta' kera skont il-liġi tant illi l-esponenti dejjem eżerċitat id-drittijiet u l-obbliġi tagħha fil-parametri tal-liġi inkluż dak li tħallas l-kirja dovuta lir-rikorrenti skont il-liġi.

3. Mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju u dan stante illi hija għandha titolu tal-fond mertu dan ir-rikors skont il-liġi tant illi t-talbiet tar-rikorrenti jirrigwardjaw biss allegat ksur tad-drittijiet fondamentali sofferti mir-rikorrenti li għalihom għandu jwieġeb biss l-Avukat tal-Istat tant illi t-talbiet mressqa mir-rikorrenti ma jindirizzawx xi ksur ta' xi obbligazzjoni min-naħa tal-esponent.

4. Mingħajr preġudizzju għas-suespost il-predeċessuri tar-rikorrenti dejjem aċċettaw il-kirja miftehma u jew stabbilita mil-liġi. Illi dan qed jingħad stante illi l-istess predeċessuri tar-rikorrenti qatt ma ilmentaw mal-esponenti għal xi lanjanza in rigward tal-istess kera u għalhekk isegwi illi huwa ferm inġust illi l-esponenti jispiċċaw jiġu żgumbrati mill-fond fejn huma jirrisjedu mingħajr ebda ħtija tagħhom.

5. Mingħajr preġudizzju għas suespost dak li għandu x'jaqsam mal-ilment tar-rikorrenti illi l-ammont tal-kera mhux qed jirrifletti l-valur tas-suq ma jista’ jiġi msewwi bit-tneħħija tal-liġi jew bl-iżgumbrament tal-esponenti. Illi l-ħtieġa u leġittimita` tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jekk dejjem ir-rikorrenti qed jattakkaw it-tħaddim ta’ dan il-Kap, ma jistgħux jiġu newtralizzati u reżi inapplikabli bl-iżgumbrament tal-esponenti mid-dar tagħha.

6. Mingħajr preġudizju għas-suespost it-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għalhekk għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.

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

Fis-seduta tal-14 ta’ Gunju 2021 dina l-Onorabbli Qorti awtorrizat l-esponent jintavola eċċezzjonijiet ulterjuri:

1, Bla hsara ghal dak ġja eċċeppit, mal-miġja tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti ma jistghux izjed jilmentaw dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax toghla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kera tiġi miżjuda ghall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur hieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzioni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba ghaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrejja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bhal dawn il-kumpens dovut lis-sid minhabba l-indhil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejħ ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma’ dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilina ma haqqiex protezzjoni mill-Istat;

2, Konsegwentement u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimata qed tokkupa l-fond in mertu bis-saħħa tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi biex issib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Ghall-istess raġunijiet din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tgħaddi biex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u minghajr effett fil-konfront tat-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma ghandu jiġi dikjarat li l-intimata ma tistax tistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Rat li b’verbal tagħha tas-26 ta’ Frar 2021, ħatret lill-Perit Marie Louise Caruana Galea sabiex tikkonstata l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1987 sas-sena 2021 b’intervalli ta’ ħames snin.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku u t-tweġibiet għad-domandi in eskussjoni.[2]

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-każ.

---

[1] Fol 40.
[2] Fol 134 u Fol 138 u Fol 147.

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrenti akkwistaw il-fond numru 108/110, Triq il-Bażilika, il-Mosta bħala werrieta universali mingħand missierhom Giuseppe Camilleri permezz ta' testment unica charta tal-1 ta' Settembru 1978 fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut[3], li ġie nieqes fl-4 ta' Settembru 2001.

Fis-sena 1965, l-ante-kawża tar-rikorrenti kriet il-fond in kwistjoni lir-ragel tal-intimata Frendo. Illum il-ġurnata l-kera mħallsa hija ta' €131.49 kull sitt xhur.

Titlu:

Dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Frendo, mill-provi li ppreżentaw, ir-rikorrenti ppruvaw li tassew għandhom dritt ta' proprjeta` fuq il-fond mertu ta' din il-kawża.

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.

Perjodu qabel ir-rikorrenti saru sidien:

Jgħodd ukoll il-perjodu rilevanti li matulha l-ante-kawża tar-rikorrenti kienu proprjetarja tal-fond de quo u dan skont is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali

[3] Dok C a fol 68.

Nutar Dottor Pierre Cassar v Avukat tal-Istat tal-4 ta' Mejju 2022. Dan pero`, mhux qabel id-19 ta' Awwissu 1987 meta daħal fis-seħħ tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta u dan sas-27 ta' Mejju 2021 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV.2021.

Applikabilita` tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni:

Sewwa jeċepixxi l-Avukat tal-Istat li:

- L-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax f'għadd ta' ċirkostanzi msemmija fis-subartiklu (2) tiegħu, fosthom li l-ebda ħaġa f'dan l-Artiklu m'għandha tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta` li sseħħ fil-kuntest ta' kirja (Art.37(2)(f)). Billi l-Kap 69 jitratta l-kirjiet, jaqa' taħt din l-eżenzjoni.

- Il-Kap 69 huwa protett ukoll mill-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni li teżenta mill-effetti tal-Kostituzzjoni l-ħdim ta' kull liġi fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962.

Barra minn hekk, il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza riċentissima **Martinelli v Avukat Ġenerali**[4] stabbiliet li "għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet m'għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 37(9). Għalhekk l-Avukat tal-Istat sewwa qal illi l-Kap 69 kif emendat, ma jintlaqax bl-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni."

M'hemmx deprivazzjoni ta' proprjeta`; semmai ta' użu, u kwindi m'hemmx ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni:

[4] Lilian Martinelli v Avukat Generali 23.11.2020.

In vista tal-inapplikabilita` tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni m'hemmx għalfejn tiġi ttrattata s-seba' eċċezzjoni.

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,[5] 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.[6]

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.

[5] James & Others, Amato Gauci.
[6] 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 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.

Żgumbrament:

Saret talba speċifika għall-iżgumbrament tal-intimata. Il-Qorti taqbel ma dak li ngħad in re: **Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et** deċiż fis-27 ta' Ġunju 2017 (Rik 96/2014):

> "Illi ġie deċiż diversi drabi mill-Qrati tagħna li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarja jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-każ. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-każ li jinstab li liġi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-liġi ma tistax tibqa' tingħata effett bejn il-partijiet kemm-il darba u sakemm l-applikazzjoni tagħha tkun leżiva għad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti (ara sentenza Curmi vs Avukat Ġenerali, Kost 24/06/2016);
>
> "Din l-Qorti għalhekk mhux ser tipprovvdi fuq dan ir-rimedju mitlub u din il-parti tat-talba tar-rikorrenti għalhekk mhix ser tintlaqa'."

Likwidazzjoni ta' kumpens:

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €960,000. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1987 sa 2021 tela' minn €2,800 għal €24,000.

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[7] 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."[8]

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 mija u disgħa u ħamsin elf ewro (€159,000) li għandu jinqasam ugwalment bejn ir-rikorrenti.

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 ugwalment bejn ir-rikorrenti.

***Decide*:**

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

---

[7] Fl-istess ismijiet deċiża fid-29.10.2020 PA – JZM.
[8] Sammut Carmel sive Charles et v Dimech Maria Stella et – 26.05.2021 – QK.

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

(2) Tilqa' in parte l-ewwel talba u tiddikjara li bejn is-sena 1987 u s-sena 2021 ġew vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-ewwel skeda tal-Kap 319).

(3) Tilqa' in parte t-tieni talba u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni hekk sofferti mir-rikorrenti minħabba l-okkupazzjoni tal-fond *de quo* kif sanċiti mill-liġijiet tal-kera fuq imsemmija u tillikwida l-kumpens fis-somma ta' €159,000 bħala danni pekunjarji u s-somma ta' €1,000 bħala danni mhux pekunjarji li għandha tinqasam ugwalment bejn ir-rikorrenti 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