FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)
IMĦALLEF
ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 8 ta' Mejju 2023

Rikors Nru. 133/2022 GM

Agostina 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. 73537(M));
Mary Anne sive Miriam Vella (K.I nru. 846547(M));
Claude Grima 1, (K.I nru. 2009574(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

Maria Dolores sive Doris Spiteri (K.I nru 0912046(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 s-sidien tal-proprjeta` ossia l-fond numru 25, Triq San Ġwann, Żejtun (Dok. A').

2. L-inkwilina 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-disposizzjonijiet 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-Liġijiet ta' Malta, mingħajr ma nżamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Ma hemm l-ebda 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 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-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 tagħhom ġew miksura ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u

konsegwentement għandhom dritt jirċievu kumpens, 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 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 25, Triq San Ġwann, 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;

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;

5. Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa.

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

1. Preliminarjament, din il-kawża ma setgħetx issir f'isem ir-rikorrenti Vanessa Frazier mingħajr ħadd ma jidher għaliha, u dan stante li l-istess rikorrenti hija assenti minn dawn l-gżejjer, kienet assenti fil-mument tal-preżentata ta' l-att promotur, u ilha hekk assenti minħabba impenji professjonali diplomatiċi għal diversi snin fejn serviet għal diversi snin, inkluż l-Belġju, I-Italja u l-Amerka - biss biss l-iżjed appointment reċenti tagħha huwa bħala Permanent Representative ta' Malta ġewwa New York u ilha tirrisjedi New York żgur ta' l-inqas mill-bidu ta' Jannar 2020. Jirriżulta mill-atti li fis-sena 2004 kienet tgħix ġewwa Londra, l-Ingilterra. Għaldaqstant ma hux minnu, kif riportat fid-dokument redatt min-Nutar Miriam Musumeci Macelli, li l-istess rikorrenti u datat 26 ta' Ottubru 2121, li din ir-rikorrenti tgħix u kienet tgħix f'din id-data fil-proprjeta' indikata taż-Żejtun;

2. Preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, ir-rikorrenti għandhom iġibu l-prova tat-titolu tagħhom. Dan it-titolu ma jirriżultax mill-atti promoturi;

3. Preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-premess, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti li l-fond de quo huwa mikri, u mikri b'kirja li taqa' taħt l-awspiċi tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta;

4. Preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-premess, jiġi rilevat illi l-proċedura odjerna hija intempestiva stante illi jeżistu rimedji ordinarji fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li r-rikorrenti jista' jużufruwixxi ruħu minnhom biex jirripprendi l-pussess tal-fond de quo. Ma jirriżultax illi r-rikorrent qatt użufruwew mill-mezzi legali a dispożizzjoni tagħhom sabiex itejbu s-sitwazzjoni tagħhom, kemm fil-kuntest ta' kera, kif ukoll fir-rigward tar-rkupru tal-pussess tal-fond de quo. Għaldaqstant dina l-Onorabbli Qorti hija mistiedna sabiex tiddeklina milli teżerċita s-setgħat tagħha ai termini tal-Artikofu 4(2) tal-Kap.319 tal-Liġijiet ta' Malta;

5. B'referenza għall-ewwel talba, ir-rikorrenti jridu jindikaw b'mod ċar liema huma d-disposti tal-Liġi li huma qegħdin jattakkaw permezz ta' dawn il-proċeduri kostituzzjonali. Ir-rikorrenti ma jistgħux jgħidu li huwa l-Kap. 69 kollu kemm hu li jledi d-drittijiet tagħhom, u l-użu tal-kelma 'inkluż' ma tgħin xejn lill-esponenti jifhem liema huma dawk il-Liġijiet li r-rikorrenti jallegaw li huma anti-kostituzzjonali. L-esponenti jifhem illi l-Artikolu 3 żgur ser ikun taħt eżami, iżda l- 'kelma' inkluż hija vaga u l-esponenti ma jafx x'iżjed għandu jindirizza. Dan iġib preġudizzju għall-esponenti in kwantu ma jistax jindirizza b'mod sħiħ u eżawrjenti d-difiża tiegħu. Jew ir-rikorrenti jafu liema huma l-Liġijiet li jledulhom id-drittijiet tagħhom, jew ma jafux. Fin-nuqqas li r-rikorrenti jindikaw b'mod ċar liema huma dawn id-disposti tal-Liġi, b'riżerva ċara li l-esponenti jkun jista', occorrendo, jippreżenta eċċezzjonijiet ulterjuri, l-esponenti jkun kostrett, permezz ta' din l-eċċezzjoni, iqajjem l-eċċezzjoni tan-nebolożita' tal-azzjoni, u l-konsegwenti nullita' tagħha. Għalhekk, f'dan l-istadju, l-esponenti se jillimita ruħu li jindirizza l-Artikolu 3 biss.

6. Fil-mertu, t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti, u dan stante li ebda dritt fundamentali tar-rikorrenti ma ġew miksura, kif allegat;

7. Mill-premessi jirriżulta li l-lanjanzi tar-rikorrenti effettivament ikopru l-kwistjoni tal-kera u tar-ripriża tal-fond de quo;

8. Qabel xejn jingħad illi l-Artikoli 3 tal-Kap. 69 ma jipprojbix l-impożizzjoni ta' kundizzjonijiet ġodda fi ftehim ta' kera, u lanqas ma jipprojbixxi r-ripreża ta' fond mikri. L-unika ħaġa li jgħid l-Artikolu 3 huwa li biex isir hekk, jeħtieġ l-approvazzjoni tal-Bord;

9. Fil-każ tar-ripreża effettiva, il-Kap. 69 dan jirregolah bl-Artikolu 8 u 9, fejn il-Bord jawtorizza r-ripreża jekk iseħħu kundizzjonijiet li anke f'kirjiet oħra mhux protetti s-

sid ikollu d-dritt ta' ripreża ta' fond mikri. L-Artikolu 13 saħansitra jipprovdi li sid jista' jieħu lura l-fond għal skop ta' abitazzjoni tiegħu jew ta' qraba tiegħu;

10. L-Artikolu 14 jipprovdi l-mekkaniżmu legali li permezz tiegħu l-kera tista' togħla;

11. 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 1i jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Anke skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, 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;

12. Ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma akkwistaw titolu fuq il-proprjeta' in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment. Jirriżulta mill-atti promotori li r-rikorrenti kollha akkwistaw parti mid-drittijiet tagħhom fi żminijiet diversi, u kollha ħadu sehem permezz ta' xiri u bejgħ li seħħ fis-sena 2004;

13. Ir-rikorrenti jridu jipprovaw sal-grad rikjest mil-Liġi l-isproporzjon jew nuqqas ta' bilanċ li jallegaw;

14. L-iskop ta' din il-Liġi, kif konfermata wara kollox minn ġurisprudenza stabbilita, għandha għan leġittimu u hija fl-interess pubbliku illi minkejja li huwa minnu li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-Kapitolu 69, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social Protection of tenants.";

15. Isegwi li jekk l-ewwel talba ma tintlaqax, lanqas ma għandhom jintlaqgħu t-talbiet l-oħra;

16. Għandu jsegwi li l-esponenti m'għandux jiġi kkundannat iħallas ebda kumpens u ebda danni lir-rikorrenti;

17. Anke in pessima ipotesi għall-esponenti, id-dikjarazzjoni tal-ksur effettiv tad-drittijiet u l-għoti tar-rimedji ai termini tat-tieni talba għandhom jirriżultaw biżżejjed sabiex ir-rikorrenti jingħataw 'just satisfaction' għall-iskop tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

18. Sa fejn ir-rikorrenti qegħdin jippretendu l-għoti ta' danni, li l-esponenti jifhem ikunu ta' natura pekunjarja, l-oneru jinkombi fuq ir-rikorrenti sabiex iġibu prova sodisfaċenti skont il-Liġi tad-danni li allegatament sofrew;

19. In kwantu r-rikorrenti jippretendu l-għoti ta' kumpens, li l-esponenti jifhem li huma danni non-pekunjarji, din it-talba qed tiġi opposta;

20. In pessima ipotesi għar-rikorrenti, u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet fil-mertu, kif diġa' ġie eċċepit, r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma akkwistaw titolu fuq il-proprjeta' in kwistjoni - din l-eċċezzjoni tinċidi wkoll għall-iskop tat-temperament ta' kwalunkwe likwidazzjoni ta' danni li dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha talloka lir-rikorrenti.

21. Isegwi li l-esponenti m'għandux jiġi kkundannat iħallas kwalunkwe somma lir-rikorrenti;

22. Dawn il-motivi kollha, l-esponenti jissottometti bir-rispett illi t-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;

Rat ir-Risposta ta' Maria Dolores sive Doris Spiteri li permezz tagħha eċċepiet illi :

1. Preliminarjament l-initimata teċċepixxi illi hija mhijiex illeġittimu kuntradittur fil-kawża odjerna stante illi r-rikorrenti qed jattakkaw liġijiet tal-kera viġenti u ebda mit-talbiet tar-rikorrenti, inkluż dawk għall-ħlas ta' kumpens mhux qed isiru fil-konfront tal-esponenti;

2. Mingħajr preġudizzju għas-suepost, l-esponenti jeċċepixxu illi r-rikorrenti naqas milli jeżawrixxi r-rimedji ordinarji mogħtija mil-liġi qabel ma intavola dawn il-proċeduri Kostituzzjonali;

3. Ir-rikorrenti intavolaw ukoll rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet Cini Agostina vs Spiteri Doris et, liema rikors iġib in-numru 900/2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu 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 intavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera jipprova suffiċjentament li l-liġi tipprovdi għal rimedji ordinarji tant hu hekk li r-rikorrent ħassew il-ħtieġa li jirrikorru għalihom;

5. Mingħajr preġudizzju għal dak ġia eċċepit, l-intimata qiegħda tgawdi minn kirja li tibbenefika mill-protezzjoni tal-liġi u li hija dejjem aġixxiet skont il-liġijiet viġenti matul it-terminu tal-kirja;

6. Għalhekk, mhux fil-kompitu tal-esponenti li twieġeb għal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali stante li dawn mhumiex obbliġi li jorbtu lilha;

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

8. Għal kuntrarju ta' dak espost mir-rikorrenti, u bla preġudizzju għas-sueppost, l-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 kif ukoll reviżjoni tal-pagament tal-kera, process li l-istess rikorrenti utilizzaw fil-kawża bin-numru 900/2021, quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;

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

10. Di piu' u mingħajr preġudizzju għas-suespost, mhuwiex minnu illi hemm impossibilita' sabiex ir-rikorrenti jieħdu l-pussess tal-proprjeta' lura u dan għaliex il-liġi tipprovdi kif dan jista' jseħħ;

11. Għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, l-esponenti titlob umilment lil din l-Onorabbli Qorti biex tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Rat li b’verbal tagħha tas-26 ta’ April 2022, ħatret lill-Perit Elena Borg Costanzi sabiex tikkonstata l-valur kummerċjali u dak lokatizzju tal-fond in kwistjoni fis-suq kull ħames snin għall-perjodu bejn l-1987 sal-31 ta’ Mejju 2021.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtur ippreżentat fil-31 ta’ Mejju 2022[2].

Rat l-atti kollha tal-każ.

Fatti:

Ir-rikorrenti akkwistaw il-fond in kwistjoni f’ishma indiviżi flimkien ma’ persuni oħra, mill-wirt ta’ Angelo Grima.[3]

[1] Fol 83.
[2] Fol 96
[3] Dok A a fol 4

Dan il-fond kien ilu mikri lill-intimata Spiteri għal żmien twil taħt titlu ta' kera. Illum il-ġurnata l-kera mħallsa hija ta' €211.50 fis-sena.

L-Ewwel Eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat: ir-rikorrenti Frazier assenti mill-gżejjer Maltin:

L-Avukat tal-Istat jeċepixxi illi din il-kawża ma tistax tipproċedi f'isem ir-rikorrenti Frazier stante' illi meta nfetħu dawn il-proċeduri, l-istess Frasier kienet tokkupa l-kariga ta' Ambaxxatur ġewwa New York u għalhekk kellu jidher xi ħadd għaliha.

Min jallega jrid jipprova. L-obbligu tal-prova ta' fatt imiss dejjem lil min jallegah. L-Avukat tal-Istat ma ġabx prova li r-rikorrenti Frasier ma kinitx preżenti f'Malta meta nfetħu dawn il-proċeduri. Għalkemm Frasier hija ambaxxatriċi ta' Malta ġewwa New York, hija indikata f'dikjarazzjoni tan-Nutar Miriam Muscumeci Macelli esibita fil-proċess[4] bħala residenti f'post partikolari fiż-Żejtun. Qariba tagħha xehdet li tiġi Malta minn żmien għall-ieħor. Fi kwalunkwe każ, il-post tar-residenza huwa rrilevanti; li jgħodd hu l-preżenza f'Malta waqt il-preżentazzjoni tal-att ġudizzjarju. Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra tiġi miċħuda.

Titlu:

Mill-provi jirriżulta li r-rikorrenti tassew għandhom dritt ta' proprjeta` fuq il-fond mertu ta' din il-kawża.

L-ewwel, il-ħames, is-sitt eċċezzjoni tal-intimata Spiteri: hija biss inkwilina b'kirja valida; huwa l-Istat li jwieġeb għal ksur ta' jeddijiet fundamentali:

[4] ara fol 7.

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

Perjodu qabel mar-rikorrenti saru sidien:

Ir-rikorrenti wirtu b'titolu universali u għalhekk daħlu fiż-żarbun tad-*decuius* u għalhekk jgħodd il-perjodu rilevanti li matulu l-ante-kawża tar-rikorrenti kienu proprjetarja tal-fond *de quo* u dan skont is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali **Nutar Dottor Pierre Cassar v Avukat tal-Istat** tal-4 ta' Mejju 2022. Dan sa mhux qabel it-30 ta' April 1987 meta daħal fis-seħħ il-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta u dan sas-27 ta' Mejju 2021 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV.2021 peress li dan l-Att ġab bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

Żieda fil-kera u ripreża tal-fond:

L-intimat Avukat tal-Istat permezz tar-raba', tat-tmien, id-disa' u l-għaxar eċċezzjoni tiegħu u l-intimata Spiteri permezz tat-tieni, it-tmien, id-disa' u l-għaxar eċċezzjoni tagħha, jissottomettu li r-rikorrenti kellhom rimedju disponibbli u dan taħt il-liġi ordinarja (Art. 1531Ċ tal-Kap 16 u Art. xv 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. Tabilħaqq wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIV.2021 hemm rimedju alternattiv li joħloq bilanċ bejn l-inkwilin u sid-il kera, u fil-każijiet hemm imsemmija jista' jwassal saħansitra għat-tmiem tal-kirja iżda dan ma jistax jingħad għas-sitwazzjoni legali anteċedenti.

Ir-rata ta' kera 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`.

Din l-eċċezzjoni għalhekk hija valida biss sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021.

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* 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 v. Malta.

[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 imponew fuq l-atturi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tagħhom.

Artiklu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea:

Ir-rikorrenti mhumiex qed jibbażaw it-talbiet tagħhom fuq l-Artiklu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk is-sbatax-il eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat sejra tiġi miċħuda.

Likwidazzjoni tal-kumpens:

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €170,000. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1987 sa 2021 tela' minn €450 għal €6,000.

Fid-deċiżjoni 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:

[7] Fl-istess ismijiet deċiża fid-29.10.2020 PA - JZM

> 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 tnejn u ħamsin elf ewro (€52,000) li għandu jinqasam bejn ir-rikorrenti skont l-ishma rispettivi tagħhom riflessi fid-dokument imħejji min-Nutar Miriam Musumeci Macelli ppreżentat mir-rikorrenti a fol 4 tal-proċess. Dan l-ammont inħadem konformement mal-prinċipji suesposti kif ġej:

MIS-SENA	SAS-SENA	VALUR LOKATIZZJU	KERA MĦALLSA
1987	1992	(€450 x 6) **€2,700**	(€27.95 x 6) = **€167.70**
1993	1998	(€950 x 6) **€5,700**	(€55.90 x 6) = **€335.40**
1999	2004	(€2,000 x 6) **€12,000**	(€55.90 x 6) = **€335.40**
2005	2010	(€3,500 x 6) **€21,000**	2005-2009 (€55.90 x 5) = **€279.50**
			2010 = **€185**
2011	2016	(€5,500 x 6) **€33,000**	2011-2012 (€185.90 x 2) =**€371.80**
			2013 - 2015 (€197 x 3) = **€591**
			2016 = **€209**
			2017 = **€209**
2017	2021	(€6,000 x 5) **€30,000**	2018 -2021 (€211.50 x 4)= **€846**
TOTAL		**€104,400**	**€3,529.80**

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

€104,400 - €3,529.80 = €100,870.20

€100,870.20 - 35% = €65,565.63

€65,565.63 - 20% = €52,452.50 – **€52,000**

Il-Qorti sejra takkorda wkoll €1,000 għad-dannu morali.

Decide:

Għal dawn il-motivi, il-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 l-Kapitlu 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 l-Att X tal-2009 kisru d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom ossia l-fond numru 25, Triq San Ġwann, Żejtun kif imħarsa mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

(3) Tilqa' it-tieni talba u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni, li jinkludu danni non-pekunjarji, ikkawżati lir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet suċċitati fit-talba preċedenti.

(4) Tilqa' t-tielet, ir-raba' talba u l-ħames talba billi tillikwida kumpens u danni fis-somma ta' tnejn u ħamsin elf ewro (€52,000) bħala danni pekunjarji u €1,000 bħala danni mhux pekunjarji li għandha tinqasam bejn ir-rikorrenti skont l-ishma rispettivi tagħhom riflessi fid-dokument imħejji min-Nutar Miriam Musumeci Macelli ppreżentat mir-rikorrenti a fol 4 tal-proċess u tikkundanna lill-intimat

Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

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

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA