FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 26 ta' Settembru 2023

Rikors Kost. Nru. 431/2022 GM

Joseph Pisani (K.I. 622142M)

vs

Avukat tal-Istat,
Mario Role' (K.I. 566759M),
Mary Edith Role' (K.I. 21962M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali ta' Joseph Pisani li permezz tiegħu wara li ppremetta illi :

i. Huwa sid tal-fond dekontrollat **252, Alosio, Triq Stiefnu Zerafa, Marsa** li ilu mikri lill-intimati Role' skont skrittura ta' lokazzjoni tas-7 ta' Novembru 1982 hawn annessa u mmarkata bħala **"Dokument A"** mill-mejta ommu Mary Pisani, bil-kera ta' Lm100.00 fis-sena.

ii. Ir-rikorrenti akkwista l-istess fond flimkien ma' ħutu *per via di successione* mill-eredità tal-mejta ġenituri tagħhom Anthony u Mary Pisani li mietu fit-18 ta' Diċembru 1979 u fis-17 ta' Awwissu 2003 rispettivament.

iii. Il-wirt tagħhom ddevolva permezz ta' testment tal-15 ta' Frar 1971 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, **"<u>Dokument B</u>"** hawn anness.

iv. B'żewġ kuntratti tas-17 ta' Marzu 2020 u 19 ta' Mejju 2022 fl-atti tan-Nutar Francesca Micallef Sammut, ir-rikorrenti akkwista sehem ħutu *ossia* Fulda armla minn ħuh Louis Pisani, u mingħand Albert Debono, l-armel t'oħtu mejta Marion Debono, li kopji tagħhom qed jiġi hawn annessi u mmarkati bħala **"<u>Dokument C u D</u>"**

v. Il-fond in kwistjoni huwa fond dekontrollat skont ma jirriżulta mid-**"<u>Dokument E</u>"** hawn anness u jġib in-numru 5061/1971 u ilu hekk dekontrollat mis-7 ta' Ottubru 1971.

vi. L-lokazzjoni odjerna kellha tiġi terminata fis-**6 ta' Novembru 1992** imma minħabba d-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 l-intimati baqgħu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni taħt titolu ta' kera rivedibbli darba kull ħmistax-il sena skont ir-rata ta' inflazzjoni iżda qatt aktar mid-doppju.

vii. Tul iż-żmien u ai termini tal-Liġi, wkoll bl-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera fuq msemmija ġiet awmentata imma mhux skont is-suq u mhux skont il-ftehim kif pattwit bejn il-partijiet, tant illi l-konjuġi Role' baqgħu jabitaw fil-fond in kwistjoni sa llum u jħallsu biss €600 fis-sena

viii. Effettivament qabel ma daħlet fis-seħħ l-Att XXIII ta' l-1979, ġja la darba l-fond kien fond dekontrollat, ma kienx soġġett għar-rekwiżizzjoni u l-lokazzjoni ta' l-intimati inkwilini kienet tiġi terminata wara l-iskadenza tal-perjodu lokatizju.

ix. Bid-dħul fis-seħħ ta' l-Att XXIII ta' l-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-inkwilini ġie mogħti lilhom id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond basta li jkunu ċittadini Maltin u li jużaw il-fond bħala residenza ordinarja tagħhom u awment fil-kera skont ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

x. Għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġie spossessat mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' tiegħu, wara li skada t-terminu lokatizju u għalhekk ġie assoġġettat għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim milħuq bejn il-partijiet.

xi. Il-fond iddeterjora f'idejn is-sidien u b'rikors nru. 15/14 ippreżentat quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fil-kawża fl-ismijiet Joseph Pisani et vs Mario Role' t-talbiet tar-rikorrenti għar-ripresa tal-fond ġew miċħuda b'sentenza mogħtija mill-istess Bord fis-16 ta' Settembru 2020 **"<u>Dokument F</u>"** hawn anness.

xii. Prinċipju massimu li għandu jiġi segwit, hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ġġib toqol u telf eżaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-teħid effettiv tal-proprjeta' tiegħu kif ġara f'dan il-każ. – **Vide Sporrong and Lonroth vs. Sweden (1982), 69-74 u Brumarescu vs.**

Romania (GC) no. 28342/95, 78, ECHR 1999-VII u Spadea and Scalabrino vs. Italy, deċiża fit-28 ta' Settembru, 1995, 33, Series A no. 315 – B u Immobiliare Saffi vs. Italy (GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V and Broniowski - 151)

xiii. Konsegwentement a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, ġjaladarba kien hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-intimat Avukat Ġenerali għandu jħallas kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għal ħsara minnhom sofferta.

xiv. Għalhekk ir-rikorrenti huwa ntitolat għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom minn meta huma ma setgħux jieħdu lura l-proprjeta' tagħhom minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII tal-1979 u dan mill-1 ta' Settembru, 1984 – **Vide. Raymond Cassar Torreggiani et vs Avukat Ġenerali et, Kost 29/04/2016 Kingsley vs. The United Kingdom (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs. The United Kingdom - Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deċiża fl-10 ta' Mejju, 2007; Akkus vs. Turkey – deċiża fid-9 ta' Lulju, 1997, Reports 1997-IV, 35; Romanchenko vs. Ukraine – No. 5596/03, 22 ta' Novembru, 2005, 30, unpublished; Prodan vs. Moldova – No. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (extracts); Ghigo vs. Malta – No. 31122/05, 20, deċiża 17 ta' Lulju, 2008.**

Talab lil din il-Qorti sabiex:

I. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti bl-operazzjoni tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, bid-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qiegħed jingħata dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Mario Role' (K.I. 566759M) u Mary Edith Role' (K.I. 21962M) u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tiegħu minkejja ftehim espress, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandhom jingħataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

II. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, bid-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, u tal-liġijiet viġenti, talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini stante illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni, wkoll ai termini tal-Liġi

III. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Liġi.

IV. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi bl-imgħax legali mil-lum sad-data tal-effettiv pagament.

Rat ir-Risposta tal-Konjuġi Role` li permezz tagħha eċċepew illi :

1. It-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

2. L-attur irid qabel xejn jipprova t-titolu tiegħu.

3. Fejn ir-rikorrent qed jattakka l-operat ta' liġi jew liġijiet, l-esponenti ma jistgħux jaħtu għal tali leġislazzjoni u l-leġittimu kontradittur huwa ħaddieħor. Għalhekk jekk din kienet kirja kontrollata u protetta bil-liġijiet l-antiki tal-kera, allura l-esponenti qatt ma jistgħu jkunu leġittimi kontradditturi u għalhekk, għandhom jinħelsu mill-ġudizzju mingħajr ma jbatu l-ebda spejjeż.

4. Preliminarjament ukoll, m'għandhomx ikunu l-esponenti li jkunu ikkundannati bi ksur tad-drittijiet fundamentali stante li kif jirriżulta mill-ġurisprudenza tal-Qrati nostrani u kif anke dettat mill-loġika, ċittadin privat ma jistax ikun misjub li kiser drittijiet fundamentali ta' terzi, u inoltre, l-esponenti dejjem assiġuraw li jottemperaw ruħhom rigorożament ma' dak li trid il-liġi;

5. L-inkwilini qed jokkupaw il-fond de quo b'titolu legali. Ġia kien hemm proċeduri li permezz tagħhom l-atturi jew l-awturi tagħhom ittentaw jiżgumbraw lill-esponenti mill-fond de quo – imma dawn it-tentattivi ma irnexxewx. Dok A huma s-sentenzi rilevanti.

6. L-esponenti qed jokkupaw il-fond de quo imma bis-saħħa tal-Kap 158 – meta intemm iċ-ċens dan inqaleb f'kera u kienet din il-liġi li pproteġiet lill-okkupanti.

7. Ma jista' jkun hemm ebda leżjoni tal-Konvenzjoni qabel ma' dina daħlet fis-seħħ fl-1987 għalhekk kull kumpens li jista' jingħata ma jistax jiġi meqjus minn qabel dik id-data.

8. Intant ukoll meta jitqies il-valur tal-fond, attenzjoni trid tingħata għal kemm ġie dikjarat dan il-valur fil-kuntratti u atti oħrajn rispettivi. Il-periti maħtura mill-Qorti jridu jitilqu minn dak il-valur f' dik is-sena u jaraw kemm setgħet apprezzat il-proprjeta` tul iż-żmien. Ma jistax ikun li sid għal skop ta' taxxa jindika valur mod u għal skop ta' kumpens jistenna valur mod ieħor;

9. Jiġi rilevat li jekk sa issa kien hemm leżjoni kostituzzjonali minħabba l-kumpens li l-attur qiegħed jallega li kien baxx, minn issa 'l quddiem dan il-fattur ġie korrett bl-emendi li daħlu fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 bl-Att XXIV tal-2021. Fil-fatt issa bis-saħħa ta' dawn l-emendi, sidien jistgħu jadixxu l-Bord tal-Kera u jitolbu li l-kera tiżdied sa 2% tal-valur tal-post fis-suq miftuħ. Għalhekk ma għandu jiġi ordnat ebda żgumbrament - ara Art 4A tal-Kap 69 u Art 12B tal-Kap 158. U la minn issa 'l quddiem il-kumpens ser ikun dak xieraq, allura ma għandux u ma jistax jiġi ordnat l-iżgumbrament bħala rimedju. Intant l-attturi mhux qed jitolbu żgumbrament imma rimedju li kważi dejjem u soltu jkun wieħed pekunjarju.

10. Drittijiet fundamentali u d-dritt ta' azzjoni għal-leżjoni ta' drittijet fundamentali ma jistgħux jiġu trasferiti la inter vivos u la causa mortis għaliex dawk huma drittijiet mogħtija personalment lil min ikun issubixxa l-leżjoni. Dawn id-drittijiet huma extra commercium u mhux trasferibbli. Kieku drittijiet fundamentali jistgħu jiġu trasferiti inter vivos jew causa mortis, peress li tali drittijiet m'humiex preskrivibbli allura jista' jagħti l-każ li l-Istat jiġi anke imfittex għal-leżjoni per eżempju ta' arresti illegali li ġraw 'il fuq minn mitt sena ilu;

11. Jekk ir-rikorrent wiret, ma jista' jkun hemm l-ebda sejbien ta' vjolazzjoni għaż-żmien qabel ma huwa wiret u dan hekk kif jingħad fis-sentenza deċiża quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-3 ta' Diċembru 2020 ***Doreen Grima et. vs Awtorita` tad-Djar et*** **(Rik nru. 167/2019 GM)**;

12. Fit-22 ta' Ġunju 2021 Il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) iddeċidiet hekk fil-kawża ***Erika Gollcher et vs L-Avukat tal-Istat et.*** **(Rik 116/2019 FDP)**:

"Dwar il-ħames eċċezzjoni, ġie eċċepit li r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens għal allegat ksur għal perjodi li setgħu sofrew l-antenati tagħhom.
Il-Qorti tosserva li r-rikorrenti akkwistaw l-imsemmi fond permezz ta' wirt mingħand ommhom defunta Gerogette Cauchi. Illi huwa leċitu, li l-Qorti tqis biss il-perjodu ta' żmien minn meta r-rikorrenti akkwistaw it-titolu fuq l-imsemmija proprjeta`.
Għaldaqstant, il-Qorti tilqa' din il-ħames eċċezzjoni tal-Awtorita` tad-Djar."

13. Iż-żmien li r-rikorrent ħalla sabiex jibda dawn il-proċeduri juri li fil-verita` lanqas hu ma ħass li kien hemm xi leżjoni għax min iħoss leżjoni dwar drittijiet tal-bniedem soltu jaġixxi b'mod tempestiv. Għalhekk dan it-trapass ta' żmien għandu ukoll jimmilita kontra r-rikorrent kemm fis-sejbien o meno ta' leżjoni kif ukoll fil-komputazzjoni tal-kumpens li talvolta jaf ikun dovut lilu.

14. F'każ li tirriżulta leżjoni tad-dritt fundamentali tal-propjeta`, li kienet u għadha qed isseħħ allura l-Qorti għandha tiddeċiedi dwar il-leżjoni u tagħti kumpens għal-leżjoni sofferta sad-data tal-preżentata tal-kawża jew sal-1 ta' Ġunju 2021 (data li fiha daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021) jew liema minnhom tiġi l-ewwel, u tieqaf hemm. Il-leżjoni żgur li issa ġiet indirizzata u bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 ma tistax tkompli;

15. Jekk il-fond ikun għadu okkupat bħala residenza a bażi ta' ordni ta' rekwiżizzjoni u jew a bażi ta' kirja li bdiet qabel l-1995 allura s-sid għandu rimedju ieħor li ingħata bl-att XXIV tal-2021 fejn hu, permezz ta' rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera jista' saħansitra jitlob żieda fil-kumpens jew fil-kera (skont il-każ) sa tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjeta`. Għalhekk kull leżjoni li seta' kien hemm bażata fuq it-tħaddim tal-Kap 158, Kap 69 u Kap 125 tal-liġijiet ta' Malta għal dak li jirrigwarda l-okkupazzjoni mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem issa ġiet sanata bl-emendi li saru f' dawn il-liġijiet tramite l-Att XXIV tal-2021. Inoltre għandu jingħad li għall-kirjiet residenzjali ta' qabel l-1995 is-sidien jistgħu anke jitolbu żgumbrament fi żmien sentejn jekk l-inkwilini jkollhom mezzi kif indikat mil-liġi. **L-atturi fil-fatt użaw dan ir-rimedju u fetħu kawża quddiem il-Bord tal-Kera Rik 688/22 Joseph Pisani v Mario Role' et appuntata għal 21/11/2022.**

16. Fuq dawn l-aħħar punti referenza ssir għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali bl-ismijiet ***Georgina Grima et. vs Awtorita` tad-Djar et*** **(deċiża 01/12/2021; rik nru. 216/19/1)** fejn l-istess Qorti ikkummentat fuq l-okkupazzjoni tal-inkwilina vis-à-vis l-emendi li daħlu fis-seħħ b'permezz tal-Att XXIV ta' 2021:

"Fir-rigward imbagħad tad-dikjarazzjoni li qed tiġi mitluba relattiva għall-Ordni ta' Rekwiżizzjoni mertu ta' dawn il-proċeduri, il-Qorti tirrileva illi fis-sentenza appellata ma saret l-ebda determinazzjoni dwar il-validita` konvenzjonali jew kostituzzjonali tal-emendi tal-2021, għaliex tali determinazzjoni qatt ma ġiet mitluba minn xi ħadd mill-partijiet. Għalhekk il-Qorti tqis li l-ewwel Qorti ma kellhiex tiddikjara li Janice Schembri ma tistax tibqa' tibbenefika mill-protezzjoni tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni in kwistjoni, ġaladarba din id-dikjarazzjoni ġġib fix-xejn l-emendi msemmija minkejja li dawn ma ġewx dikjarati invalidi mill-Qorti. Il-Qorti tosserva li skont l-Artikolu 11(5) tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat fl-2021 il-ħlas dovut għall-okkupazzjoni tal-fond jista' jiġi awmentat għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond liberu u frank fuq is-suq liberu. Dan ifisser li għalkemm fl-imgħoddi din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni kienet leżiva kif korrettement sabet l-ewwel Qorti, illum-il ġurnata bl-emendi introdotti fl-2021, għad irid jiġi aċċertat jekk din il-leżjoni għadhiex preżenti jew ġietx indirizzata b'mod effikaċi.

Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi milqugħ kif provdut fil-paragrafu preċedenti.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' in parti l-appell tal-Awtorita` tad-Djar, tħassar l-ordni tal-ewwel Qorti li l-intimata Schembri m'għandhiex tibqa' tgawdi mill-protezzjoni tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni mertu ta' din il-kawża u tiddikjara li din is-sentenza hija bla ħsara għall-applikabilita` tal-emendi li ġew introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021.

17. Fis-sentenza mogħtija fit-2 ta' Diċembru 2021 bl-ismijiet ***Simon Mercieca vs Avukat Ġenerali, illum Avukat tal-Istat; Awtorita` tad-Djar; Mary Mugliett***, il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk ukoll:

"Tifdal il-kwistjoni jekk il-kerrejja Mugliett tistax tkompli tinqeda bid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"] kif issa emendata.
Ċertament l-emendi mdaħħla fil-Kap. 69 bl-Att XXIV ta-2021 ma jħassrux it-telf li ġarrab l-attur qabel daħlu fis-seħħ, u għalhekk dawk l-emendi ma jolqtux il-likwidazzjoni tad-danni. Min-naħa l-oħra l-ewwel qorti sabet li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 li jiksru l-jeddijiet tal-attur kienu dawk fis-seħħ meta nfetħet il-kawża, u mhux dawk li daħlu fis-seħħ wara. Barra minn hekk, l-attur ma għandu ebda jedd miksub ta' żgumbrament tal-konvenuta Mugliett, billi l-ewwel qorti, għar-raġunijiet tajba mogħtija fis-sentenza, ma ordnatx l-iżgumbrament. Għalhekk ma hemmx raġuni għala l-konvenuta Mugliett ma għandhiex tinqeda bil-Kap. 69 kif issa emendat.

Dik il-parti tas-sentenza li żżomm lill-konvenuta Mugliett milli tinqeda bil-Kap. 69 għandha għalhekk titħassar.
Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tipprovdi dwar l-appell billi tirriforma ssentenza appellata:

i. *tħassarha fejn illikwidat kumpens ta' tmienja u għoxrin elf ewro (€28,000) u, minflok, tillikwida d-danni pekunjarji u morali li ġarrab l-attur fis-somma ta' erbatax-il elf, tliet mija u tliet ewro (€14,303), u tikkundanna lill-Awtorità konvenuta tħallas lill-attur id-danni hekk likwidati;*

ii. *tħassarha fejn iddikjarat illi "tidderiġi lill-intimata Mary Mugliett sabiex ma tibqax tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta" billi s-sejbien illi l-Kap. 69 kien bi ksur taljeddijiet tal-attur jolqot id-dispożizzjonijiet ta' dik l-Ordinanza kif kienu qabel l-emendi magħmula bl-Att XXIV ta-2021, u għalhekk il-konvenuta Mugliett ma għandhiex tinżamm milli tinqeda b'dik l-Ordinanza kif issa fis-seħħ."*

18. Ir-rikorrent ma sofra xejn u għalhekk it-talbiet kollha għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż.

19. Ċertament l-esponenti ma għandhom jinkorru ebda spejjeż u ma għandhom jiġu pregudikati bl-ebda mod għax huma dejjem imxew skont il-liġijiet viġenti.

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

1. Preliminarjament, ma jirriżultax li r-rikorrenti [waħdu jew ma' ħutu] użufruwixxa mir-rimedji ordinarji a dispożizzjoni tiegħu qabel ma ttenta din il-kawża – li għandha titqies bħala mezz eċċezzjonali u aħħari. Mill-atti ma jirriżultax illi użufruwixxa ruħu mir-rimedju mogħti mill-Artikolu 12B tal-Kap. 158 li daħal fis-seħħ fis-sena 2018, jew mill-emendi tas-sena 2021 li jolqtu sia l-Kap. 158 kif ukoll il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Għaldaqstant, ai termini ta' l-Artikoli 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 4(2) tal-Kap. 319, dina l-Onorabbli Qorti hija mistiedna biex tiddeklina li tikkunsidra din il-kawża fil-mertu.

2. Fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u għandhom jiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti, u dan stante li ma hux minnu li d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti indikati minnhom fl-ewwel talba ġew leżi, u dan għar-raġunijiet li jsegwu.

L-Ewwel Talba

L-Operat tal-Liġi

3. Fir-rigward ta' l-ewwel talba, jiġi eċċepit illi ma hux minnu li l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jrendi r-ripriża tal-fond de quo impossibbli. Illum, dan l-Artikolu għandu jinqara flimkien ma' l-Artikolu 12B, u mhux waħda in iżolament.

4. Effettivament l-Artiklu 5(3)(b) jipprovdi li s-sid jista' jittenta r-ripreża tal-fond mikri billi, permezz ta' proċeduri legali appożiti, jikkonvinċi l-Bord li Jirregola l-Kera li l-inkwilin jew għamel ħsara lill-proprjeta`, jew ma ħallasx il-kera, jew xort'oħra qiegħed bi ksur b'xi kundizzjoni tal-kirja. **Dan ma hu xejn differenti minn**

kwalunkwe sitwazzjonijiet oħra, anke taħt ir-regime tal-kera post-1995, meta s-sid irid jaġixxi legalment biex jittermina l-kirja minħabba ksur kuntrattwali da parti ta' l-inkwilin.

5. In oltre, l-introduzzjoni ta' l-Artikolu 12B permezz ta' l-Att XVII tas-sena 2018 ifisser illi **mill-10 ta' April 2018** s-sidien bdew igawdu minn drittijiet ġodda u l-pożizzjoni tagħhom ġiet iżjed favorevoli. Is-subinċiż 8(b), per eżempju, jagħti dritt ġdid għar-ripreża tal-fond mikri meta s-sid jipprova li l-inkwilin m'għandux ħtieġa ta' protezzjoni soċjali – dan waħdu ikisser ir-regime ta' kirjiet protetti purche` dawn jaqgħu fl-ambitu tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta, ħlief għall-każijiet soċjali, u l-Artikolu 12B(8)(ii) jipprovdi li ebda inkwilin ma jista' jitqies bħala każ soċjali jekk l-Awtorita` tad-Djar jew is-sid stess joffru residenza alternattiva għal ta' l-inqas 10 snin għall-istess kirja. L-Artikolu 12B(9) jipprovdi li kull min jikkwalifika bħala inkwilin, mill-banda l-oħra, ikollu terminu ta' okkupazzjoni ta' massimu ta' 5 snin, fl-għeluq ta' liema terminu irid jivvaka l-fond mikri.

6. L-emendi għall-Artikolu 12B li saru bl-Att XXIV tas-sena 2021, l-Artikolu 12B(4) jagħti dritt ta' kumpens lis-sid għall-perjodu li l-inkwilin jista' jokkupa l-fond qabel ma jiżgombra minnu – li huwa aħjar għas-sid mid-doppju tal-kera li altrimenti kien ikun jistħoqq lis-sid. L-Artikolu 12B(8) il-ġdid jipprovdi li meta s-sitwazzjoni ekonomika ta' l-inkwilin tinbidel, is-sid ikollu d-dritt jerġa' jitlob li jsir means test, u jekk l-inkwilin ma jgħaddix il-means test irid jiżgombra fi żmien sentejn kif irid is-subinċiż 4. Tajjeb ukoll li jiġi rilevat li skont is-subinċiż 10, l-emendi l-ġodda japplikaw ukoll għal dawk il-kawżi li nbdew qabel id-dħul tal-emendi.

7. L-emendi l-ġodda introduċew Artikolu ġdid li huwa 12C li jipprovdi li s-sid jista jitlob ir-ripriża tal-pussess jekk għandu bżonn il-fond bħala residenza tiegħu jew għall-axxendenti jew dixxendenti tiegħu u f'każ li l-inkwilin għandu residenza alternattiva – dan l-Artikolu jħaddem il-kunċett ta' nuqqas ta' protezzjoni soċjali li kienu jinsabu fl-Artikolu 12B qabel l-emendi introdotti bl-Att XXIV tas-sena 2021, bl-istess eċċezzjoni f'każ li l-inkwilin għandu 65 sena jew iżjed.

8. L-emendi għall-Kap.158 skont l-Att XXIV tas-sena 2021 jipprovdu kif anke meta jmut l-inkwilin, ħlief għall-armla tiegħu, u l-aħwa f'każ li l-kirja kienet konġunta u kienu qed jgħixu fil-fond, kwalunkwe persuna li tkun qed tokkupa l-fond ikollha toħroġ minnu sa żmien 5 snin mill-mewt tal-inkwilin.

9. Tenut kont, kif hawn fuq premess, illi jeżistu mekkaniżmi legali għar-ripriża tal-pussess tal-fond da parti tas-sidien, **l-ewwel talba kif dedotta ma tista' qatt tirriżulta kif dedotta**, u dan stante li assolutament ma hux minnu li d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom ġew imċaħda, kif mitlub fl-ewwel talba.

Il-Liġijiet li allegatament ġew vjolati

10. L-ewwel talba hija opposta wkoll stante li ma ġew vjolati ebda drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif indikat minnhom.

11. Sa fejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jiġi eċċepit illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma hux applikabbli għal dan il-każ, u dan a tenur ta' l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

12. Di piu`, u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni japplika biss għal teħid forzuż mingħajr kumpens u kwindi kjarament dan l-Artikolu ma japplikax għall-mertu odjern.

13. Mingħajr preġudizzju għall-premess, in linea sussidjarja, l-Artikolu 37 ukoll ma hux applikabbli għal dan il-każ, stante li l-eżami jekk l-operat ta' liġi hijiex leżiva tad-dritt fundamentali protett mill-Artikolu 37 huwa eskluż bl-Artikolu 37(2)(f) ġaladarba dan l-eżami huwa inċidentali għal kirja.

14. Sa fejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq **l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponenti jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà 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 indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;

15. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Magħdud ma' dak li ġie spjegat aktar 'il fuq f'din ir-risposta l-esponenti jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

16. Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wkoll peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti sidien qua proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

17. Fir-rapport tal-Kummissjoni fis-Sentenza **Connie Zammit et vs Malta** (App. Nru. 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 ġie osservat illi "*the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in James and others (Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in Mellacher and others Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenacy agreement*".

18. Fil-fehma tal-esponent ma hemm l-ebda dubju li miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt u dan sabiex ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali.

19. Stabbilit li l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn li jistona mal-Konvenzjoni

Ewropea, li l-Liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b'kundizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea, tali talba mhijiex mistħoqqa.

20. L-introduzzjoni ta' l-Artikolu 12A, 12B u llum anke 12C jikkreaw bilanċ li jirrifletti aħjar d-drittijiet ta' kull min hu konċernat, sid jew inkwilin, biex jiġu riflessi aħjar il-ħtiġijiet tal-lum, bħala aġġornament.

21. Ma jista' jkun hemm ebda vjolazzjoni ta' l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll jekk il-mekkaniżmu legali għar-ripriża tal-fond qegħdin hemm, u ma hemm ebda rimedju ieħor li dina l-Onorabbli Qorti tista' tagħti li ma tagħtix diġa` l-Liġi.

22. F'kull każ, u mingħajr preġudizzju għall-premess, r-rikorrenti jridu jipprovaw sal grad rikjest mil-Liġi l-isproporzjon jew nuqqas ta' bilanċ li jallegaw.

23. Detto questo, tajjeb li jingħad li r-rikorrenti ma jistax jilmenta minn stat ta' fatt li kkrea hu stess, u dan in segwitu tal-massima volenti *non fit iniuria*. Ir-rikorrenti għazel hu, xjentement, li jakkwista l-ishma ta' ħutu fill-fond de quo permezz ta' kuntratt ta' kompravendita, bil-konsapevolezza li fil-fond kien hemm inkwilin. Huwa ma jistax jillanja bi ksur ta' drittijiet fundamentali, jekk kien hu stess il-kaġun tal-qagħda tiegħu. Dan bla dubju jgħodd allura għal 2/3 mis-sehem tiegħu fil-fond de quo.

It-Tielet u r-Raba' Talbiet

24. Ġaladarba ma jirriżultax ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti a tenur tat-tieni talba, ma hemm ebda kumpens jew danni x'jiġu likwidati favur ir-rikorrenti.

25. Anke in pessima ipotesi għall-esponenti, id-dikjarazzjoni tal-ksur effettiv tad-drittijiet u l-għoti tar-rimedji għandhom jirriżultaw biżżejjed sabiex ir-rikorrenti jingħata 'just satisfaction';

26. Subordinatament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, sa fejn ir-rikorrenti qegħdin jippretendi l-għoti ta' danni, li l-esponenti jifhem ikunu ta' natura pekunjarja, l-oneru jinkombi fuq ir-rikorrenti sabiex iġibu prova sodisfaċjenti skont il-Liġi tad-danni li allegatament sofrew.

27. Subordinatament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, in kwantu r-rikorrenti jippretendu l-għoti ta' kumpens, li l-esponenti jifhem li huma danni non-pekunjarji, din it-talba qed tiġi opposta.

28. In pessima ipotesi għar-rikorrenti, u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet fil-mertu, r-rikorrenti ma jistax jilmenta dwar perjodi qabel ma huwa akkwista d-drittijiet tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni – din l-eċċezzjoni tinċidi għall-iskop tat-temperament ta' kwalunkwe likwidazzjoni ta' danni li dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha talloka lir-rikorrenti.

> 29. Dan ifisser li fl-aħjar ipotesi għalih, kwalunkwe kumpens li jista' talvolta jgawdi r-rikorrenti għandu jkun limitat għal terz ta' dak li altrimenti kien ikun jistħoqq għall-proprjeta` sħiħa tal-fond.

Rat li b'verbal tagħha tal-1 ta' Novembru 2022, ħatret lill-Perit Michael Lanfranco sabiex jirrelata dwar il-valur kummerċjali tal-post in kwistjoni kif ukoll il-valur lokatizzju mis-6 ta' Novembru 1982 sal-2021 b'intervalli ta' ħames snin.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtur ippreżentat fid-29 ta' Diċembru 2022[2].

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrent wiret flimkien ma' żewġ ħutu oħra, il-fond numru 252, Alosio, Triq Stiefnu, Marsa mingħand il-ġenituri tiegħu permezz ta' testment tal-15 ta' Frar 1971 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar[3]. Permezz ta' żewġ kuntratti tas-17 ta' Marzu 2020 u tad-19 ta' Mejju 2022 fl-atti tan-Nutar Francesca Micallef Sammut ir-rikorrenti akkwista sehem ħutu[4].

Dan il-fond ilu mikri lill-intimati konjuġi Role' minn Novembru 1982 permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni b'kera ta' Lm100 fis-sena[5].

Il-fond in kwistjoni huwa iddekontrollat[6].

---
[1] Fol. 41.
[2] Fol. 55.
[3] Dok. B a fol. 8.
[4] Dok. C a fol. 12 u Dok. D a fol 17.
[5] Dok. A a fol. 7.

Titlu:

Mill-provi jirriżulta li r-rikorrent tassew għandu dritt ta' proprjeta` fuq il-fond mertu ta' din il-kawża. Jgħodd ukoll il-perjodu rilevanti li matulu l-ante-kawża tar-rikorrenti kienu proprjetarji 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 għal dak li jirrigwarda ksur konvenzjonli. Kif sejjer jiġi spjegat iktar 'l isfel, dan l-Att ġab bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

It-tielet, ir-raba', il-ħames u d-dsatax-il eċċezzjoni tal-intimati Role': m'humiex il-leġittimi kuntraditturi, dejjem aderixxew mal-liġi u ħallsu l-kera ġusta u m'għandhomx ibatu spejjeż:

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

Applikabilita' tal-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni:

Jiġi rilevat illi l-ħdax u t-tnax-il eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat ma jsibu l-ebda applikazzjoni fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern għaliex il-liġi li qiegħda tiġi attakkata mir-rikorrenti hija liġi li daħlet fis-seħħ bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979, u għalhekk ferm wara t-3 ta' Marzu, 1962.

---

[6] Dok. E a fol. 23.

Teħid Forzuż:

L-intimat Avukat tal-Istat permezz tat-tnax-il eċċezzjoni tiegħu, qed jallega li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma ġiex miksur peress li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta`. Tabilħaqq, bil-ħolqien ta' titlu ta' lokazzjoni, ma ttieħed l-ebda dritt proprjetarju (in rem) mir-rikorrenti. Hemm ġurisprudenza f'dan is-sens: ara per eżempju **Nazzareno Galea v Giuseppe Briffa**, 30.11.2001 Qorti Kostituzzjonali, li rriteniet, wara analiżi akkurata tat-test tal-Kostituzzjoni, li f'każijiet bħal dawn m'hemmx teħid ta' proprjeta` jew ta' xi jedd fuqha taħt xi forma jew oħra iżda ta' limitazzjoni tal-użu tagħha. Limitazzjoni li l-istess Qorti dehrilha li tista' tkun koperta fl-Art.1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenjoni dwar it-Drittijiet tal-Bniedem imma ma jidhirx li hi inkwadrata fil-parametri tal-Art. 37 imsemmi. Din is-sentenza ġiet applikata għall-każijiet fejn ċens temporanju ġie kkonvertit f'wieħed perpetwu – ara **Josephine Bugeja v Avukat Ġenerali** 07.12.2009 Qorti Kostituzzjonali. F'każ ieħor ta' perpetwazzjoni taċ-ċens – **John Bugeja v Provinċjal Alfred Calleja noe** 11.11.2011 il-Qorti Kostituzzjonali rriġettat din l-interpretazzjoni dejqa għar-raġuni li t-teħid għal dejjem tal-utile dominju kien tneħħija ta' parti sostanzjali tad-dritt ta' proprjeta`. Wara s-sentenza ta' Josephine Bugeja, l-Art. 37 beda jingħata interpretazzjoni wiegħsa anke f'każijiet fejn iddaħħlet kera (u allura dritt personali, u mhux proprjetarju) għeluq iċ-ċens temporanju. **F'Mary Anne Busuttil v Tabib John Cassar** 31.10.2014 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li skont Art. 37 ma jista' jitneħħa "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li jkun"; filwaqt li **f'Vincent Curmi v Avukat Ġenerali** 24.06.2016 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li t-teħid ta' proprjeta` għal skopijiet ta' kirja huwa t-teħid ta' "interess (li) tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta`

tagħhom”. Interpretazzjoni li ġiet approvata sa riċentement mill-istess Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Rebecca Hyzler v Avukat Ġenerali** 29.03.2019.

Fil-kawża odjerna, għalkemm ma hemm l-ebda teħid forzuż ta’ proprjeta’, b’operazzjoni tad-disposizzjonijiet relattivi tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta’ Malta, it-tgawdija ta’ din il-proprjeta’ da parti tar-rikorrenti ġiet serjament limitata minħabba l-kontroll tal-kera u użu għal żmien indefinit mill-intimati, ma’ liema r-rikorrenti ġew sfurzati jidħlu f’relazzjoni ta’ lokazzjoni minħabba l-konverżjoni tal-enfitewsi temporanja f’lokazzjoni b’operazzjoni tal-liġi versu ammont ta’ kera li huwa sostanzjalment limitat mil-ligi. Kif jidher mill-ġurisprudenza hawn fuq ċitata, huwa ċar illi din il-limitazzjoni sostanzjali fit-tgawdija tal-proprjeta’ tar-rikorrenti taqa’ entro l-garanziji mogħtija mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra tiġi miċħuda.

Rimedju Effettiv:

L-intimat Avukat tal-Istat permezz tal-ewwel, it-tielet, ir-raba’, il-ħames, is-sitt, is-seba’, it-tmien u l-għaxrin eċċezzjoni tiegħu, u l-intimati Role’ permezz tad-disa’ u l-ħmistax-il eċċezzjoni jissottomettu li r-rikorrenti għandhom rimedju disponibbli u dan taħt il-liġi ordinarja (Art. 12 tal-Kap 158) li jiffakoltizza li l-kera ma teċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t’abitazzjoni. 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. Il-konvenut jeċċepixxi li r-rikorrenti ma tistax aktar tilmenta mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex hija tista’ titlob lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ

tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera.

L-ilment ewlieni tar-rikorrenti hu li l-mod kif l-operazzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilin, jammonta għal ksur tal-jeddijiet ta' proprjetà tagħha, bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 37 Tal-Kostituzzjoni ta' Malta u kien għalhekk li huwa istitwixxa l-proċeduri odjerni. Ċertament li jekk il-ħsieb tal-intimat kien li dawn l-ilmenti setgħu jiġu indirizzati mill-Bord li Jirregola l-Kera, dan mhuwiex korrett, partikolarment minħabba li l-Bord għandu funzjonijiet u poteri speċifiċi fir-rigward tal-ordnijiet li jista' jagħti, speċjalment fejn is-sidien jagħmlu talba għall-awment tal-kera jew għar-ripreża tal-fond tagħhom. F'dan il-każ ir-rikorrenti qiegħda tilmenta li bil-liġijiet viġenti qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXVII tal-2018 u l-Att XXIV tal-2021, il-kera li hija setgħet titlob mingħand l-intimat qatt ma setgħet tkun waħda li tikkompara mal-prezzijiet tal-kera fis-suq ħieles, u lanqas ma setgħet titolbu li dan il-fond jintradd lura lilha għajr f'dawk is-sitwazzjonijiet speċifiċi kkontemplati fil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Inoltre f'deċiżjoni fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et v Avukat Ġenerali et**[7], il-Qorti kienet osservat li l-Bord tal-Kera hu marbut li jiffissa l-kera skont il-liġi, liema kera hija baxxa meta mqabbla mal-kera fis-suq u li r-ripreża tal-fond mikri kienet remota.

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

[7] Prim'Awla (Kostituzzjonali) 27.03.2015.

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 bla bażi sal-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021.

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,[8] 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.[9]

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.

[8] James & Others, Amato Gauci v. Malta.
[9] 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.

Il-Qorti sejra tqis is-sena 1987 kemm billi l-Konvenzjoni tibda topera fil-liġi tagħha minn dik is-sena kif ukoll li għall-fini tal-Kostituzzjoni mhux preżumibbli li kien kemm ksur fiż-żmien qasir bejn l-1982 – data tal-bidu tal-kirja – u l-1987.

Likwidazzjoni tal-kumpens:

Għaldaqstant, il-kumpens li huwa ntitolat għalih ir-rikorrenti mis-sena 1987 sas-sena 2019 huwa ta' wieħed minn tlieta (1/3), u mis-sena 2020 sas-sena 2021 huwa ta' tnejn minn tlieta (2/3).

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €140,000. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1987 sa 2021 tela' minn €387 għal €3,533.

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.[11]

[10] Fl-istess ismijiet deċiża fid-29.10.2020 Prim'Awla – Onor. Imħallef Joseph Zammit McKeon.
[11] Sammut Carmel sive Charles et v Dimech Maria Stella et – 26.05.2021 – Qorti Kostituzzjonali.

Bħala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ta' Konvenzjoni Ewropeja, 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 disat elf ewro (€9,000). Dan l-ammont inħadem konformement mal-prinċipji suesposti kif ġej:

MIS-SENA	SAS-SENA	VALUR LOKATIZZJU	KERA MĦALLSA
1987	1991	(€387 x 5) **€1,935**	(€232.94 x 5) **€1,164.70**
1992	1996	(€636 x 5) **€3,180**	(€232.94 x 5) **€1,164.70**
1997	2001	(€1,136 x 5) **€5,680**	(€232.94 x 5) **€1,164.70**
2002	2006	(€1,398 x 5) **€6,990**	(€232.94 x 5) **€1,164.70**
2007	2011	(€2,357 x 5) **€11,785**	(€232.94 x 5) **€1,164.70**
2012	2016	(€2,259 x 5) **€11,295**	(€456.80 x 5) **€2,284**
2017	2021	(€3,533 x 5) **€17,665**	(€456.80 x 5) **€2,284**
TOTAL		**€58,530**	**€10,391.50**

1987 – 2019

€51,464 - €9,477.90 = €41,986.10

€41,986.10- 35% = €27,290.97

€27,290.97- 20% = €21,832.77/3 = €7,277.59

2020-2021

€7,066 - €913.60 = €6,152.40

€6,152.40- 35% = €3,999.06

€3,999.06- 20% = €3,199.25/3 = €1,066.42x2= €2,132.83

Total: €7,277.59 + €2,132.83 = €9,410.42 – **€9,000**

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

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

(2) Tilqa' limitatament l-ewwel talba u tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti bl-operazzjoni tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, bid-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet allura viġenti kien qiegħed jingħata dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Mario Role' (K.I. 566759M) u Mary Edith Role' (K.I. 21962M) bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u dan għall-perjodu bejn 1987 – 2021.

(3) Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, bid-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, u tal-liġijiet viġenti,

talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini stante illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni, ukoll ai termini tal-Liġi u dan għall-perjodu bejn 1987 – 2021.

(4) Tilqa' t-tielet u r-raba' talba u tillikwida l-kumpens fis-somma ta' €9,000 danni pekunjarji u €1,000 danni mhux pekunjarji u tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti u tikkundanna lill-istess 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