FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 26 ta' Settembru 2023

Rikors Kost. Nru. 311/2022 GM

Marianna Zarb (K.I.: 211259M) u b' digriet tas-27 ta' Settembru 2022 in-numru 211259M ġie korrett ghal 247340M, f'isimha *proprio* u bħala kuratriċi ta' bintha Dorianne Zarb (K.I.: 444180M),
John Mary sive Jimmy Zarb (K.I.: 524359M) u
Josephine Caruana (K.I.: 173358M)

vs

(1) **Joseph u Gertrude konjuġi Cardona (K.I.: 506357M u 332765M rispettivament) u**
(2) **L-Avukat tal-Istat**

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ta' Marianna Zarb f'isimha *proprio* u bħala kuratriċi ta' bintha Dorianne Zarb, John Mary *sive* Jimmy Zarb u Josephine Caruana li permezz tiegħu wara li ppremettew illi :

> L-istanti huma proprjetarji tal-appartament tlieta (3) fil-kondominju imsejjaħ "James" fi Triq Tal-Wej fil-Mosta;
>
> Dan il-fond huwa mikri lill-intimati konjuġi Cardona sa mill-1 ta' Ġunju 1986, Illi dan il-fond huwa mikri lill-intimati konjuġi Coppola sa mill-1 ta' Diċembru 1985 u dan versu l-kera annwa ta' tliet mitt Lira Maltija (Lm300) ekwivalenti għal sitt mija u tmienja u disgħin ewro u wieħed u tmenin ċenteżmu (€698.81);
>
> Tali appartament ġie żviluppat fuq proprjetà tal-komunjoni veljanti bejn l-esponenti Marianna Zarb u l-kompjant żewġha Peter Zarb. Mal-mewt ta' Peter Zarb li ġrat fil-31 ta' Lulju 1998, in-nofs sehem indiviż tad-*decujus* ippervjena a favur ta' wliedu, l-istanti Dorianne, John Mary sive Jimmy u Josephine Caruana aħwa Zarb kif ukoll ħuhom Emmanuele Zarb. Tali suċċessjoni ġiet debitament dikjarata bl-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* fl-Atti tan-Nutar John Spiteri tal-21 ta' Jannar 1999 (Dok. A). L-imsemmi Emmanuele Zarb miet fl-2009 u wirtuh l-esponenti;
>
> *Ai termini* tal-Art. 3 u 4 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69), sid il-kera huwa pprojbit milli jirriprendi lura l-pussess ta' fond mikri qabel l-1 ta' Ġunju 1995 kif ukoll milli jesiġi kera ġusta li ta' l-anqas tirrispekkja l-valur tal-proprjetà;
>
> Minkejja d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009, il-kera li l-imsemmija inkwilini kienu ilhom iħallsu għal ħmistax-il sena ma ġietx awmentata *ai termini* ta' Art. 1531C tal-Kap. 16. Fil-fatt, bl-introduzzjoni tal-Art. 1531C fil-Kodiċi Ċivili (Kap. 16), waqt li ġie introdott mekkaniżmu biex ir-rata ta' kera ta' fond mikri qabel Ġunju tal-1995 "*tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni skont l-artikolu 13 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar*" tali mekkaniżmu ma japplikax "*fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin ewro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita*";
>
> Isegwi għalhekk li minkejja d-dħul fis-seħħ ta' dik il-liġi, il-kera li jipperċepixxu l-esponenti baqgħet dik pattwita fl-1994 liema kera ma tirrispekjax il-valur lokatizzju tal-fond;
>
> Jiġi rilevat li qabel l-emenda *ai termini* tal-Att X tal-2009, kien japplika l-kunċett ta' "kera xieraq" a tenur tal-Ordinanza li Trażżan il-Kera fuq id-Djar (Kap. 116) tal-1944, liema kera ġust a tenur tal-Art. 4 tal-Kap. 69 kien stabbilit b'riferiment għall-kera "*li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu 1914*". Dan ifisser illi sid il-kera ma seta' qatt jikri l-fond in kwistjoni u jirċievi kera ġusta stante li, bil-liġi, dak li jirċievi kien kera kif stipulat fl-1914 u baqa' hekk sal-2010 meta daħlu fis-seħħ l-aġġustamenti rriżorji tal-Att X tal-2009;

Inoltre, in forza tal-liġijiet speċjali tal-kera, il-kirja baqgħet tiġġedded kull sena mingħajr ebda rimedju għar-rikorrenti li jżommu l-kirja milli tiġġedded u wisq anqas li jkun hemm żieda xierqa fil-kera li qiegħda titħallas ġialadarba dan huwa pprojbit bil-preċitati Art. 3 u 4 tal-Kap. 69;

Kif esprimiet ruħha l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet "Emanuel Bezzina *et vs* L-Avukat Ġenerali *et*" deċiża fis-27 ta' Jannar 2021, il-kunċett ta' *one size fits all* applikat għal kirjiet protetti mill-Kap. 69 hu żbaljat dan għaliex il-liġi ma' tipprovdix possibiltà lis-sidien sabiex jidentifikaw min jixraqlu jkompli jgawdi mill-kirja u min ma jixraqlux. Il-liġi tippretendi li s-sid jirrassenja ruħu u jaċċetta sitwazzjoni li ġiet fuqu *ope legis* mingħajr rimedju effettiv filwaqt li jagħmel tajjeb għan-nuqqasijiet tal-Istat li naqas milli jipprovdi akkomodazzjoni soċjali suffiċjenti għad-domanda tal-pajjiż. Dan kollu f'ambitu fejn is-sid jista' biss jikkuntenta b'awment fil-kera li żgur ma tirriflettix kera li wieħed jista' jġib f'suq ħieles;

Bl-Att XXIV tal-2021, saru emendi li jippermettu r-reviżjoni ossia l-awment tal-kera prevja li sid il-kera jippreżenta rikors quddiem il-Bord tal-Kera fejn jitlob li l-kera jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera. Ċiononostante, tali liġi ma pprovdietx sabiex tindirizza l-leżjoni li l-esponenti u l-antekawża sofrew għal snin twal billi l-kera kienet fissa fil-liġi u ma setgħetx tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew, b'mod li llum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera attwali tal-fond *de quo* u r-redditu li l-istess fond seta' jġib f'suq ħieles minn żmiem għal żmien, b'konsegwenza illi tali diskrepanza tilledi d-drittijiet fundamentali tal-istanti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u l-bżonn soċjali li għalih saret il-liġi li tirregola l-kera;

Dan irid jitqies fil-kuntest ta' dak stabbilit mill-Qorti Ewropea ta' Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza tal-15 ta' Settembru 2009 fl-ismijiet "Amato Gauci kontra Malta" (No. 47045/06) fejn (għalkemm kuntest kemmxejn divers għal dak odjern) irriteniet kif ġej:

...having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, *mutatis mutandis*, *Hutten-Czapska* § 225). It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property.

Minkejja d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009 intiż sabiex itaffi l-inġustizzji li l-liġijiet speċjali tal-kera kienu joħolqu fil-konfront tas-sidien ta' proprjetà, u aktar riċenti tal-Att XXIV tal-2021, id-diskrepanza msemmija fil-paragrafu preċedenti ma ġietx indirizzata u sid il-kera ġie mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu mingħajr ma ngħata kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond u dan billi l-kera li

titħallas bl-ebda mod ma hi qrib il-valur lokatizzju reali tal-fond *de quo* kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża u l-emendi fil-liġi li saru dan l-aħħar bl-ebda mod ma ndirizzaw dak li għaddhiet minnu l-familja tal-esponenti għal snin twal u tekwivali għal privazzjoni tal-proprjetà;

Il-privazzjoni tal-proprjetà a skapitu tal-istanti tammonta għal leżjoni tad-dritt għal tgawdija tal-proprjetà kif protett bl-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem reża applikabbli fil-liġi tagħna bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319) u kwindi jikkostitwixxi interferenza mad-dritt tas-sid għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom stante illi dan il-kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea[1] liema interferenza imposta mil-liġi ma tirrispettax il-prinċipju ta' "*fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property*", kif ribadit mill-Qorti ta' Strasburgu;

Għalhekk hemm lok għal rimedju fit-termini tad-dispożizzjonijiet tal-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea fil-konfront tal-esponenti u tad-dispożizzjoniijet l-oħra li jirrigwardaw kumpens inkluż l-Art. 41 tal-istess Konvenzjoni Ewropea.

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi bl-operazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (senjatament tal-Art. 3 u 4) u tal-Att X tal-2009 (senjatament tal-Art. 1531Ċ tal-Kap. 16), liema dispożizzjonijiet għandhom l-effett li qegħdin jagħtu jedd ta' rilokazzjoni u kirja protetta lill-intimati konjuġi Cardona tal-appartament tlieta (3) fil-kondominju imsejjaħ "James" fi Triq Tal-Wej, fil-Mosta u li ċaħħdu u qegħdin iċaħħdu lill-istanti mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom u mill-perċepiment ta' kera ġusta, ġew vjolati u qegħdin jiġu vvjolati d-drittijiet fundamentali tal-istanti kif protetti bl-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea reża applikabbli f'Malta bil-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti mill-istanti b'konsegwenza tal-vjolazzjoni sofferta;

3. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mill-istanti anke b'riferenza għall-Art. 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

4. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati.

5. Tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fiċ-ċirkostanzi.

---

[1] *Vide* Hutten-Czapska vs Poland [GC] nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09 § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108

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

1. In vena preliminari, ir-rikorrenti jridu jġbu prova:
a. tat-titolu li għandhom fuq il-fond Flat 3, "James", Triq tal-Wej, Mosta; u
b. tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq kienet regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;
c. tal-prokura li permezz tagħha r-rikorrenti Marianna Zarb ġiet awtorizzata sabiex taġixxi bħala kuratriċi ta' bintha Dorianne Zarb;

2. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjeta' in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;

3. Fi kwalunkwe każ, l-esponent jeċepixxi illi l-emendi l-ġodda jikkrejaw bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u d-drittijiet tal-inkwilini. B'analoġija malemendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXVII tal-2018 illi jirrigwardaw il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi l-ġodda li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021 li jirregolaw il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom għan pressoche identiku u għalhekk in linea mal-ġurisprudenza nostrana kostanti fir-rigward tal-emendi tal-2018 għall-Kap. 158, din il-Qorti ma għandhiex tgħaddi biex tiddikjara li l-intimati ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

4. Fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

1

5. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din 1-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissustixxi biss sal-31 ta' Mejju, 2021 u cioe' sal-aħħar data qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021;

6. Safejn it-talbiet tar-rikorrenti jinvokaw l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni, dawn ma jiswewx għaliex dan l-artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u, f'kull każ, ma jagħmilx parti mill-liġi Maltija;

Rat ir-Risposta ta' Joseph u Gertrude Cardona li permezz tagħha eċċepew illi :

1) Preliminarjament l-initimati jeċċepixxu illi huma mhumiex il-leġittimi kuntradditturi fil-kawża odjerna stante illi r-rikorrenti qed jattakka l-liġijiet tal-kera viġenti;

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 intavola wkoll rikors quddiem il-Bord li Jirregola il-Kera fl-ismijiet Zarb Marianna vs Cardona Joseph et, liema rikors iġib in-numru 975/2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti talab 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 bis-sentenza se tkun qed tingħata fil-25 ta' Novembru 2022;

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

5) Mingħajr preġudizzju għal dak ġia eċċepit, l-intimati qegħdin igawdu minn kirja li tibbenefika mill-protezzjoni tal-liġi u li huma dejjem aġixxew dejjem skont il-liġijiet viġenti matul it-terminu tal-kirja;

6) Għalhekk, mhux fil-kompitu tal-esponenti li jwieġbu għal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali stante li dawn mhumiex obbligi li jorbtu lilhom;

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

8) 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, proċess li l-istess rikorrenti utilizza fil-kawża bin-numru 975/2022 quddiem il-Bord li Jirregola l-kera;

9) Permezz tal-Att XXVII tal-2021, l-intendiment tal-leġiżlatur huwa 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 jieħu l-pussess tal-proprjeta' lura u dan għaliex il-liġi tipprovdi kif dan jista' jseħħ;

Rat li b'verbal tagħha tal-11 ta' Ottubru 2022 ħatret lill-Perit Mario Cassar sabiex jistabilixxi l-valur lokatizju tal-fond *de quo* mis-sena 1987 sas-sena 2021 u kull ħames snin.[2]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtur ippreżentat fil-21 ta' Novembru 2022[3].

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.
Rat l-atti kollha tal-każ.

Fatti

Ir-rikorrenti huma sidien tal-appartament 3 fil-kondominju msejjaħ 'James' Triq tal-Wej ġewwa l-Mosta. Dan l-appartament ġie żviluppat fuq proprjeta' tal-komunjoni tal-akkwisti bejn r-rikorrenti Marianna Zarb u żewġha li ġie nieqes fit-31 ta' Lulju 1998. Permezz ta' testment tas-27 ta' Lulju 1995 fl-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri[4], id-decujus ħalla werrieta' lil uliedu – ir-rikorrenti l-oħra flimkien ma' huhom ieħor – Emmanuele Zarb li ġie nieqes fis-sena 2009 u ħalla l-użufrutt tal-assi kollha tiegħu lil martu.

Dan il-fond ilu mikri lill-intimati konjuġi Cardona mill-1 ta' Ġunju 1986 versu kera annwali ta' Lm300 ekwivalenti għal €698.81.[5]

Ir-rikorrenti istitwixxew proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet Zarb Marianna v Cardona Joseph et (rikors numru 975/21) sabiex tiġi riveduta l-kera.

Titlu

[2] Fol. 29.
[3] Fol 36
[4] Fol 51
[5] Fol 54

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jgħid li peress li ġew esebiti dokumenti relevanti għat-titlu tar-rikorrenti, m'għadux jinsisti fuq din l-eċċezzjoni. Jgħodd ukoll il-perjodu rilevanti li matulu l-ante-kawża tar-rikorrenti kien proprjetarju 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. Kif sejjer jiġi spjegat iktar 'l isfel, dan l-Att ġab bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

Għaldaqstant, il-kumpens li hija ntitolatat għalih ir-rikorrenti Marianna Zarb mis-sena 1987 sas-sena 1998 (sakemm ġie nieqes żewġha) huwa ta' nofs. Mis-sena 1998 sas-sena 2021 intitolata għall-kumpens sħiħ. Ir-rikorrenti l-oħra huma ntitolati għal nofs il-kumpens mis-sena 1987 sas-sena 1998.

L-ewwel, il-ħames u s-sitt eċċezzjoni tal-intimati Cardona: Mhumiex il-leġittimi kuntraditturi, huma biss inkwilini b'kirja valida:

Huwa kkonsolidat fil-ġurisprudenza li l-inkwilin huwa leġittimarju passiv validu fi proċeduri bħal dawn iżda ma jbatix spejjeż.

Rimedju Ordinarju

L-intimat Avukat tal-Istat permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu u l-intimati Cardona permezz tat-tieni, it-tielet, ir-raba', it-tmien u l-għaxar eċċezzjonijiet tagħhom, 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. Kif filfatt ir-rikorrenti għamlu billi istitwew proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. 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.

L-eċċezzjoni ta' ndħil permessibbli bħala miżura soċjali:

L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-liġi in kwistjoni hi valida għaliex hi ta' natura soċjali fl-interess tal-ġid komuni. Filwaqt li dan huwa minnu, il-liġi tibqa' soġġetta għall-prinċipju tal-proporzjonalita`. Il-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu stabbiliet tlett indaġnijiet li jridu jsiru biex jiġi stabbilit jekk l-indħil tal-Istat huwiex permessibbli a tenur tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:

(1) il-miżura tkun saret taħt qafas legali.
(2) l-iskop tagħha kien leġittimu.

(3) iżżomm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

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

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

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

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

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

---

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

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

Minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti 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 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea

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

Likwidazzjoni tal-kumpens

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

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta’ €180,000. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1987 sa 2021 tela’ minn €695 għal €6,300.

Fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropeja, **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[9] 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.[10]

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 sebgħa u għoxrin elf u mitejn u tmenin ewro (€27,280) li għandu jinqasam in kwantu għal €26,640 lir-rikorrenti Marianna Zarb u in kwantu għal €640 lir-rikorrenti l-oħra li għandu jinqasam ugwalment bejniethom. Dan l-ammont inħadem konformement mal-prinċipji suesposti kif ġej:

MIS-SENA	SAS-SENA	VALUR LOKATIZZJU	KERA MĦALLSA
1987	1991	(€695 x 5) **€3,475**	(€698.81 x 5) = **€3,494.05**
1992	1996	(€952 x 5) **€4,760**	(€698.81 x 5) = **€3,494.05**
1997	2001	(€1,305 x 5) **€6,525**	(€698.81 x 5) = **€3,494.05**
2002	2006	(€1,788 x 5) **€8,940**	(€698.81 x 5) = **€3,494.05**
2007	2011	(€2,450 x 5) **€12,250**	(€698.81 x 5) = **€3,494.05**

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

2012	2016	(€3,356 x 5)	**€16,780**	(€698.81 x 5) =	**€3,494.05**
				2017-2018	
2017	2020	(€4,598 x 4)	**€18,392**	(€698.81 x 2) =	**€1,397.62**
				2019-2020	
				(€722 x 2) =	**€1,444**
2021			**€6,300**		**€722**
TOTAL			**€77,422**		
€24,527.92					

<u>1987-1998</u>

€10,845 - €8,385.72 = €2,459.28

€2,459.28 - 35% = €1,598.53

€1,598.53 - 20% = €1,278.82/2= €639.41 **- €640**

<u>1999-2021</u>

€66,577 - €16,142.20 = €50,434.80

€50,434.80 - 35% = €32,782.62

€32,782.62 - 20% = €26,226.10 – €**26,000**

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 tillikwidah fis-somma ta’ €500 li għandha tinqasam in kwantu għal €350 lir-rikorrenti Marianna Zarb u in kwantu għal €150 lir-rikorrenti l-oħra li għandha tinqasam indaqs bejniethom.

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 limitatament għall-perjodu bejn 1987 - 2021.

(3) Tilqa' t-tieni talba limitatament għall-perjodu bejn 1987 – 2021.

(4) Tilqa' t-tielet talba iżda mhux b'riferenza għall-Art. 41 tal-Konvenzjoni billi tillikwida kumpens fis-somma ta' sebgħa u għoxrin elf u mitejn u tmenin ewro (€27,280) li għandu jinqasam in kwantu għal €26,640 lir-rikorrenti Marianna Zarb u in kwantu għal €640 lir-rikorrenti l-oħra li għandha tinqasam ugwalment bejniethom u €500 bħala danni mhux pekunarji li għandha tinqasam in kwantu għal €350 lir-rikorrenti Marianna Zarb u in kwantu għal €150 lir-rikorrenti l-oħra li għandha tinqasam ugwalment bejniethom.

(5) Tilqa' r-raba' u l-ħames talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens 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