PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAS-27 TA' FRAR 2024

Kawża Numru: 1K

Rik. Kost. 40/2023 RGM

John Spiteri fil-kapaċita tiegħu bħala mandatarju speċjali tal-assenti Yolande Marie u Chantelle Raelene aħwa Zammit

vs.

L-Avukat tal-Istat u Romeo Pace

Il-Qorti

1. B'rikors tat-3 ta' Frar 2023 ir-rikorrenti Yolande Marie u Chantelle Ralene aħwa Zammit ppremettew li huma komproprjetarji tal-appartament 4, blokk 21, Triq Nazzarenu, Ħamrun, qabel formanti parti mill-Marsa, liema fond huma wirtu permezz tas-sostituzzjoni vulgari minflok missierhom Joseph Zammit, mingħand in-nanna tagħhom Carmela Zammit. Fissru li l-fond imsemmi kien proprjetà ta' Carmela Zammit, li kien ġie assenjat lilha permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni ppublikat fl-atti tan-Nutar John Tabone Adami fl-14 t'Ottubru 1953. Carmela Zammit mietet fis-7 ta' Settembru 1988 u permezz tal-aħħar testment tagħha tat-28 t'Awwissu 1986 u testment addizzjonali tagħha tad-19 ta' Jannar 1987, il-fond mertu tal-kawża "(erronjament indikat fit-testment bħala numru 1)" kien tħalla permezz ta' legat lil binha Joseph Zammit. Joseph Zammit miet

fis-27 t'April 1986 qabel ommu u bis-saħħa tal-aħħar testmenti ta' Carmelo Zammit, Joseph Zammit ġie sostitwit minn uliedu rikorrenti. Permezz ta' kuntratt tat-13 ta' Ġunju 1994, fl-atti tan-Nutar Peter Fleri-Soler, saret l-immissjoni fil-pussess a favur tar-rikorrenti segwiet b'kuntratt korrettorju fl-atti tan-Nutar Sandra Grech Cordina tal-20 ta' Settembru 2022. Il-fond mertu tal-kawża ġie konċess minn Carmela Zammit lil Joseph Grima b'kuntratt tad-9 ta' Ġunju 1980 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef u dan għal perjodu ta' 21 sena dekorribbli mit-22 ta' Settembru 1986 versu ċens annwu u temporanju ta' Lm 55 fis-sena. Fit-13 ta' Novembru 1991, Joseph Grima biegħ u trasferixxa lil Mary Peregrin il-konċessjoni enfitewtika għaż-żmien kollu li kien fadal mill-21 sena oriġinarjament konċess u sussegwentement Mary Peregrin biegħet u ttrasferixxiet ir-rimanenti perjodu tal-konċessjoni lil Romeo Pace u dan permezz ta' kuntratt datat 22 ta' Jannar 1992 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef. It-titolu ta' enfitewsi temporanju skada fit-22 ta' Settembru 2007. Nonostante li l-konċessjoni ġiet fi tmiema, l-intimat Pace baqa' jokkupa l-fond in kwistjoni taħt it-titolu ta' kera u dan ai termini tal-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 u konsegwentement il-kera li bdiet titħallas kienet fl-ammont ta' €64.60 kull sitt xhur. Ir-rikorrenti fissru li bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158, l-intimat Pace ingħata dritt li jkompli jokkupa l-fond taħt titolu ta' kera biex dan wassal sabiex ir-rikorrenti ġew imċaħħda minn kull dritt sabiex jirriprendu lura l-pussess vakanti tal-istess proprjetà mat-terminazzjoni tal-enfitewsi u b'hekk ġew forzament imneħħija u derivati mill-pussess tal-proprjetà tagħhom u dan mingħajr kumpens xieraq jew rimedju opportun. Fissru wkoll li l-kera mħallsa żdiedet miżerament u preżentement fl-ammont ta' €122.79 kull sit xhur. Fis-sena 2015 huma waqfu jaċċettaw il-kera biex b'hekk l-intimat Pace qiegħed jiddepożita l-kera taħt l-Awtorità tal-Qorti. In vista ta' dan ir-rikorrenti intavolaw din il-kawża u talbu lil din il-Qorti sabiex:

> "a. Tiddikjara li, fil-konfront tar-rikorrenti, bl-operazzjoni tal-Artikolu 12 partikularment l-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158, ġew leżi d-drittijiet għat-tgawdija tal-appartament proprjetà tagħhom internament mmarkat erbgħa (4), ġewwa blokk numru wieħed u għoxrin (21), Triq Nazzarenu, Marsa, bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem;
>
> b. Tagħti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji li jidhrilha li huma xierqa sabiex jiġu sanċiti d-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti mill-istess Kostituzzjoni u Konvenzjoni, inkluż li tillikwida l-kumpens dovut lir-rikorrenti b'riżultat tal-leżjoni u dana bl-opera ta' periti nominandi jekk ikun il-każ, u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex iħallsu l-kumpens hekk likwidat.

Bl-ispejjeż kollha u bl-inġuzjoni tal-intimati minn issa għas-subizzjoni u b'riżerva ta' kwalunkwe azzjoni spettanti lir-rikorrenti kontra l-istess intimati jew min minnhom."

2. B'risposta tal-20 ta' Frar 2023, l-intimat Romeo Pace eċċepixxa li r-rikorrent John Spiteri għandu jippreżenta prova sħiħa skond il-liġi tal-mandat mogħti lilu mill-mandanti tiegħu rikorrenti. In linea preliminari eċċepixxa li l-Qorti għandha tirrifjuta milli teżerċita s-setgħat tagħha taħt l-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 4 (2) tal-Konvenzjoni u dan billi r-rikorrenti għandhom rimedju ordinarji disponibbli skond il-liġi. In linea preliminari wkoll eċċepixxa li huwa m'huwiex il-leġittimu kontradittur biex iwieġeb għat-talbiet tar-rikorrent nomine u għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju. Fil-mertu, Pace eċċepixxa li r-restrizzjonijiet ta' protezzjoni soċjali fil-liġijiet applikabbli kienu meħtieġa u ma joħolqux żbilanċ. Eċċepixxa wkoll li huwa dejjem wettaq l-obbligi kuntrattwali u legali kollha imposti fuqu bil-liġi.

3. B'risposta tat-22 ta' Frar 2023 l-Avukat tal-Istat eċċepixxa in linea preliminari li r-rikorrent għandu jġib prova tal-prokura. In linea preliminari wkoll eċċepixxa li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond mertu tal-kawża kif ukoll prova li l-kirja hi verament imħarsa bil-Kapitolu 158. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li ma kien hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll stante li fil-każ odjern kien hemm biss kontroll fl-użu tal-proprjetà. Eċċepixxa wkoll li r-rikorrenti m'għandhom ebda raġun iqajmu l-Artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem stante li dak l-artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropea. Mingħajr preġudizzju, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li jekk din il-Qorti ssib ksur dan għandu japplika biss sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018.

4. Rat li fl-20 ta' Ġunju 2023 il-Qorti, fuq talba tar-rikorrenti, innominat lill-Perit Mario Cassar sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond mertu tal-kawża għal perjodu mis-sena 2007 sal-2018 u dan f'intervalli ta' ħames snin-il wieħed.

5. Rat ir-rapport tal-Perit Mario Cassar ippreżentat fl-20 ta' Lulju 2023 u kkonfermat bil-ġurament fis-17 t'Ottubru 2023.[1]

6. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

[1] Fol 135 et seq tal-proċess.

7. Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat

Eċċezzjoni dwar il-prova tal-prokura

8. L-intimati fir-risposti rispettivi tagħhom ilkoll eċċipew li John Spiteri għandu jġib prova tal-prokura.

9. Permezz tal-affidavit tiegħu, ippreżentat fit-18 t'April 2023, is-Sur Spiteri ppreżenta kopja tal-prokura mogħtija lilu mir-rikorrenti Yolande Marie u Chantelle Raelen aħwa Zammit iffirmata minnhom fit-12 ta' Lulju 2022. Klawżola 10 tal-imsemmija prokura tipprovdi hekk: "*To stand in judgement, either as plaintiff or defendant in our name, with all the powers enumerated in Section one thousand eight hundred and sixty-five*[2] *of the Civil Code of Malta (Chapter 16 of the Laws of Malta)*"[3]. Ebda wieħed mill-intimati ma kontesta tali prokura fil-mori tal-kawża.

10. Peress li l-mandat li għandu l-attur nomine ġie sodisfaċentement ippruvat, il-Qorti qed tiċħad dawn l-eċċezzjonijiet preliminari tal-intimati.

Eċċezzjoni dwar il-prova tat-titolu

11. In linea preliminari wkoll l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond mertu tal-kawża.

11. Mar-rikors promotur ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-kuntratt ta' diviżjoni datat 14 ta' Ottubru 1953 in atti Nutar John Tabone Adami.[4] In oltre ir-rikorrenti ppreżentaw mal-intavolar tal-azzjoni kopji ta' testmenti, denunzja kif ukoll il-kuntratt ta' immissjoni fil-pussess. Ebda wieħed minn dawn il-kuntratti ma ġie kontestat mill-intimati.

---

[2] "(1) Għall-esekuzzjoni tal-mandat, il-mandatarju jista' jaġixxi ġudizzjarjament; jagħmel u jissokta appelli; jagħmel prova bis-subizzjoni tal-parti kuntrarja; jieħu l-ġurament *in litem* jew il-ġurament suppletorju; jesegwixxi sentenzi sew fuq ħwejjeġ mobbli kemm immobbli; jitlob il-ħruġ ta' atti kawtelatorji, fosthom dawk li għalihom hu meħtieġ li jsiru rikorsi jew dikjarazzjonijiet bil-ġurament; jitlob, meta hemm jedd, l-arrest tal-persuna tad-debitur tal-mandant; u jagħmel kull ħaġa oħra li l-mandant jista' jagħmel huwa nnifsu, għalkemm dawn is-setgħat ma jkunux espressi fil-mandat.
(2) Il-mandatarju jista' wkoll, bis-setgħa hawn fuq imsemmija, ikun konvenut fl-isem tal-mandant, f'kawżi li għandhom x'jaqsmu mal-affari li tidħol fil-mandat."

[3] Fol 118 tal-proċess. Kopja tal-prura tinstab ukoll a fol 53 et seq tal-proċess.

[4] Fol 7 et seq tal-proċess.

12. Fid-dawl tal-fatt li r-rikorrenti urew b'mod sodisfaċenti t-titolu tagħhom fuq il-fond mertu tal-kawża, il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tiċħad din l-eċċezzjoni preliminari.

Eċċezzjoni dwar l-applikabbilità o meno tal-Kapitolu 158

13. Fit-tielet eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li r-rikorrenti jridu jġibu prova li l-kirja hija soġġetta għal kirja regolata bil-Kapitolu 158.

14. Mar-rikors promotur ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-kuntratt ta' enfitewsi datat 9 ta' Ġunju 1980 li sar fl-atti tan-Nutar Francis Micallef.[5] Mar-rikors promotur ġew ippreżentati l-kuntratti tat-13 ta' Novembru 1991 u tat-22 ta' Jannar 1992 li bihom ġie trasferit iż-żmien li kien fadal mill-konċessjoni enfitewtika. Peress li l-enfitewsi temporanja ġiet konċessa wara l-21 ta' Ġunju, 1979, l-applikabilita' tal-Kap. 158 ma hiex eċċettwata in forza ta' Artikolu 12 (8) tal-Kap. 158.

15. In vista tal-fatt li r-rikorrenti urew b'mod sodisfaċenti li l-kirja hija mħarsa bil-Kapitolu 158, il-Qorti qed tiċħad ukoll din l-eċċezzjoni preliminari.

Eċċezzjoni ta' nuqqas ta' eżawriment tar-rimedji ordinarji

16. L-intimat Pace fit-tieni eċċezzjoni laqa' għal-azzjoni attriċi billi ressaq l-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' eżawriment tar-rimedji ordinarji ai termini tal-liġi li kienu disponibbli għar-rikorrenti sabiex jirriprendu l-pussess tal-fond in kwistjoni jew biex ikollhom awment fil-kera. Jeċċepixxi għalhekk din l-azzjoni hija intempestiva.

17. Din l-eċċezzjoni hija msejsa fuq l-**Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni** u fuq l-**Artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 319**. Dan l-aħħar artikolu jipprovdi hekk:

> "Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċiedi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1), u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali li għat-tgawdija tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:

[5] Fol 8 tal-proċess.

Iżda l-qorti tista’, jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f’kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta’ rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi ordinarja oħra.”

18. Kif ġie ikkunsidrat fid-deċiżjoni **Tonio Vella vs. Kummissarju tal-Pulizija et** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-5 ta’ April 1991, jidher ċar li l-leġislatur ma riedx li jistabbilixxi bħala prinċipju assolut fil-liġi Kostituzzjonali tagħna li qabel ma persuna tadixxi lil din il-Qorti fil-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha, għandha dejjem u tassattivament teżegwixxi r-rimedji kollha disponibbli taħt il-liġi ordinarja, inklużi dawk ir-rimedji li ma jkunux raġonevolment mistennija li jipprovdu rimedju effettiv. Il-Qorti għandha diskrezzjoni wiesgħa ħafna dwar l-eżerċizzju *o meno* tal-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha. Ovvjament, tali diskrezzjoni għandha tintuża ġustament u raġonevolment.

19. Tajjeb jiġi puntwalizzat ukoll illi jaqa’ fuq il-parti li teċċepixxi n-nuqqas ta’ eżawriment mir-rikorrenti tar-rimedji ordinarji allegatament disponibbli l-oneru li turi fl-ewwel lok għal-liema rimedji ordinarji qiegħda tirreferi u fit-tieni lok li tali rimedji ordinarji verament jindirizzaw l-ilmenti tar-rikorrenti.

20. Inżamm diversi drabi mill-qrati nostrani illi l-għan ewlieni ta’ proċedimenti ta’ natura kostituzzjonali u/jew konvenzjonali huwa li l-persuna illi tkun qiegħda iġġarrab jew tkun ġarrbet ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħha tingħata rimedju tajjeb, effettiv u mingħajr dewmien. Għalkemm huwa minnu li r-rimedju kostituzzjonali u konvenzjonali huwa wieħed straordinarju u meqjus bħala “*a measure of last resort*”, huwa wkoll stabbilit illi ċittadin li jilmenta minn ksur tal-jeddijiet fondamentali tiegħu m’għandux ikun obbligat ifittex rimedju ordinarju, jekk ir-rimedju ordinarju li jista’ jingħata ma jkunx effettiv sabiex jindirizza l-ilment tiegħu.

21. Il-Qorti tirrileva li l-fatt waħdu li r-rikorrenti naqsu milli jressqu proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera qabel ġiet intavolata l-azzjoni odjerna, m’għandux jimmilita kontra tagħhom u dan peress li l-proċeduri quddiem il-Bord għandhom skop differenti minn dak imressqa quddiem din il-Qorti. F’dawn il-proċeduri l-iskop primarju huwa wieħed u ċioe li jiġi stabbilit jekk id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ġewx leżi u f’każ affermattiv jekk minħabba tali leżjoni għandhomx jedd għal rimedju. Ir-rimedju li jistgħu jagħmlu użu minnu r-rikorrenti ġie a dispożizzjoni tagħhom bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018; preċedentement r-rikorrenti ma kellhom ebda rimedju disponibbli li jista’ jitqies li kien adegwat u effettiv.

22. Il-Qorti, wara li qieset li ma tressqet l-ebda raġuni li tista' twassalha li tinqeda bid-diskrezzjoni tagħha li ma tismax il-kawża fil-mertu fit-termini tal-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni u fit-termini tal-Artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 319, tiddikjara tali eċċezzjoni bħala totalment infondata u tgħaddi sabiex tiċħad din l-eċċezzjoni mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat.

Eċċezzjoni li m'huwiex leġittimu kontradittur

23. Fit-tielet eċċezzjoni l-inkwilin Pace jeċċepixxi li m'humiex il-leġittimu kontradittur.

24. Dwar dan il-punt, din il-Qorti tibda billi tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Abela vs. L-Onor. Prim Ministru et** deċiża fis-7 ta' Diċembru 1990:

> "F'kawżi ta' natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontradittturi ta' dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma, direttament jew indirittament, responsabbli għall-kummissjoni jew omissjoni ta' xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li ghall-omissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni tal-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta' dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala' fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja."

25. Fid-dawl tas-sentenza suċċitata il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Partit Nazzjonalista et vs. Kummissjoni Elettorali et** deċiża fid-29 ta' Mejju 2015 elaborat li "Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u ma jistgħux jitqisu illi jeskludu kategoriji oħra."

26. Huwa aċċettat fil-ġurisprudenza tagħna illi f`kawżi ta' indoli kostituzzjonali u/jew konvenzjonali huwa l-Istat illi għandu jwieġeb għall-vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali billi huwa l-Istat illi għandu l-obbligu illi jassigura li l-liġijiet ma joħolqux żbilanċ inġust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-interess ġenerali.

27. Fil-kawża tal-lum, ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw mill-fatt illi bil-kirja tal-fond protetta bil-Kapitolu 158 inkissru l-jeddijiet fundamentali tagħhom kif imħarsa bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali.

28. L-Avukat tal-Istat huwa r-rappreżentant tal-Istat. Jekk ir-rikorrenti jseħħilhom jipprovaw l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, u bħala rimedju tingħata kumpens (sew jekk pekunjarju sew jekk ikun morali) huwa l-Istat illi għandu jagħmel tajjeb għall-ħlas tal-kumpens. Il-leżjoni lamentata mir-rikorrenti fil-kawża odjerna m'hijiex diretta kontra l-intimat Pace.

29. L-intimat Pace però għandu jkun parti fil-kawża għaliex għandu leġittimazzjoni passiva fil-mertu tal-kawża billi d-deċiżjoni li ser tippronunzja l-Qorti tista' tolqot direttament lilu.

30. Għaldaqstant, għalkemm f'kawżi kostituzzjonali bħal dik odjerna l-Istat neċessarjament irid ikun parti mill-proċeduri l-għaliex huwa proprju l-istess Stat li jirrispondi għal kwalunkwe ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem meta l-ksur huwa riżultat ta' l-applikazzjoni ta' liġi, dan ma jeskludix il-ħtieġa tal-preżenza ta' terzi fil-kawża, in kwantu l-eżitu tal-istess proċeduri kostituzzjonali jista' jimpinġi fuq id-drittijiet tat-terzi bħalma hu fil-każ ta' inkwilin intimat.

31. Din l-eċċezzjoni tal-inkwilin qiegħda tiġi għalhekk miċħuda.

Ikkunsidrat

Allegat leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

32. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa illi ma jistax jinstab ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan għaliex sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà.

33. Huma diversi s-sentenzi tal-qrati tagħna illi sabu li kemm l-Artikolu 5 kif ukoll l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 jilledu l-jedd sanċit bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni salv dak li ser jingħad aktar 'l isfel fir-rigward tal-emendi introdotti.

34. Mill-kliem tal-Artikolu 37 jirriżulta illi l-leġislatur ried li tingħata interpetazzjoni wiesgħa għall-oġġett ta' teħid li jista' jkun "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta." Dan qiegħed jingħad ukoll fuq l-iskorta ta' dak li ntqal fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-24 ta' Ġunju 2016 fil-kawża fl-ismijiet **Vincent Curmi et vs. Avukat Ġenerali et**:

> "Jigi osservat li, ghalkemm il-kaz odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-tehid ta' interess fi proprjetà ghal skopijiet ta' kirja, dan it-tehid ta' interess tant hu rigidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bhala sidien mill-uzu u mit-tgawdija tal-proprjetà` taghhom."

35. F’sentenza fl-ismijiet **Brian Psaila vs. Avukat Generali et**, mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta’ Marzu 2020 li kienet tirrigwarda appell mill-Avukat Ġenerali minn sentenza li *inter alia* sabet li bl-emendi għall-Kapitolu 158 li daħlu fis-seħħ permezz tal-XXIII tal-1979 kien hemm leżjoni tad-dritt fundamentali protett bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti Kostituzzjonali kellha dan xi tgħid fir-rigward:

> “11. Fl-ewwel aggravju tal-appell tieghu l-Avukat tal-Istat jghid illi, peress li kien hemm biss kontroll ta` uzu tal-proprjetà tal-attur u ma kien hemm ebda “tehid forzuz ta` proprjetà”, u s-sid ma giex “zvestit minn kull dritt li ghandu fuq dik il-proprjetà”, il-kaz ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.
>
> 12. Dan l-aggravju huwa manifestament hazin.
>
> 13. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jghidx biss li ma tista` tittiehed ebda proprjetà minghajr il-hlas ta` kumpens xieraq, izda wkoll illi “ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà” ma jista` jittiehed minghajr dak il-kumpens. Fic-cirkostanzi tal-kaz tallum huwa car illi lill-attur, bis-sahha tal-ligi impunjata, ittehidlu l-jedd li jkollu l-pussess battall tal-fond, li certament huwa “interess” fil- proprjetà u dritt fuqha.”

36. Is-sentenza appena ċitata ssegwi sentenzi oħra tal-Qorti Kostituzzjonali deċiżi fuq l-istess binarju fosthom **Josephine Azzopardi vs. Onor Prim Ministru** mogħtija fid-29 ta’ Novembru 2019 u **Alfred Testa vs. Avukat Ġenerali** deċiża fil-31 ta’ Mejju 2019.[6]

37. In vista ta’ dak fuq kunsidrat, l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat referibbli għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni qiegħda tiġi respinta.

Allegat leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

38. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi li

> “Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.

[6] Ara **Paul Azzopardi et vs. Joseph Elich et** (Rik Kost 31/2018) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta’ Jannar 2021; **Il-Baruni Salvatore sive Salvino Testaferrata Moroni Viani et vs. Onor Prim Ministru et** (Rik Kost 493/1994/2) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-17 ta’ Marzu 2021.

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.

Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà` skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

39. Ir-rikorrenti jsostnu li l-operazzjoni tal-artikolu tal-liġi misjuba fil-Kapitolu 158 iċaħduhom mid-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-possediment kif protett ukoll bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni sew għaliex il-liġi tirrendi kważi impossibbli għalihom li jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond mertu tal-kawża kif ukoll għaliex timpedixxi lis-sid milli jitlob mingħand l-inkwilin forzat fuqu kera ġusta.

40. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli: L-ewwel regola tistabbilixxi d-dritt li kull persuna tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet. It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali. It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pieni.

41. Huwa wkoll paċifiku illi għalkemm il-Konvenzjoni tippermetti li l-Istat jinterferixxi fit-tgawdija ħielsa tal-proprjetà li tista' wkoll tinkludi it-teħid bil-forza ta' dik il-proprjetà, dan għandu jibqa' dejjem l-eċċezzjoni għar-regola tad-dritt għat-tgawdija ħielsa tal-ġid filwaqt li jeħtieġ li anke f'dawk iċ-ċirkostanzi jinstab bilanċ bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u d-drittijiet tal-individwu milqut b'dik l-azzjoni tal-Istat.

42. Huwa llum paċifiku illi l-konverżjoni ta' enfitewsi temporanja għall-kera mal-iskadenza tat-terminu tal-enfitewsi mhux biss qed isir f'qafas legali iżda wkoll li l-istess liġi għandha għan fl-interess pubbliku. Però dan mhux biżżejjed sabiex isalva lil dik il-liġi milli tinstab leżiva tad-drittijiet fundamentali tal-individwu milqut bl-effetti tagħha.

43. Meta l-Istat jgħaddi liġijiet li jċaħħdu lis-sid mit-tgawdija paċifika ta' ħwejġu, mhux biżżejjed illi jkun qiegħed jaġixxi fil-parametri tal-liġi u bi skop li tgawdi s-soċjetà in ġenerali. Ikun jonqos u meħtieġ li sabiex jiġi evitat ksur tal-Konvenzjoni, min ikun ġie drastikament imċaħħad kontra r-rieda tiegħu mit-tgawdija ħielsa ta' ħwejġu li ta' lanqas jingħata kumpens adegwat, kumpens

intiż sabiex jagħmel ġustizzja mal-vittma tal-leżjoni tad-dritt fundamentali u li jinnewtralizza sakemm possibbli d-dannu konsegwenzjali soffert.

Bilanċ u Proporzjonalità

44. Il-konsiderazzjonijiet fuq din it-tema legali dejjem jaslu fil-punt fejn irid jiġi evalwat jekk bil-liġi attakkata li tkun ħolqot indħil fit-tgawdija mis-sidien tal-proprjetà tagħhom, inżammx dak il-bilanċ bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u dawk tas-sidien milquta b'dik il-liġi. Dan il-bilanċ jinħoloq jekk il-liġi tissodisfa l-kriterju ta' proporzjonalità li jagħmel ġustizzja ma' min ikun qiegħed kontra l-volontà tiegħu jiġi mċaħħad mit-tgawdija libera ta' ħwejġu.

45. Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll l-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropeja għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li:

> *"Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognizes that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland)."*[7]

46. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u għalhekk il-każ għandu jiġi kunsidrat taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll. Iżda, kif fuq ġia ritenut, sabiex l-indħil tal-Istat ikun jaqa' taħt dak l-artikolu, hemm bżonn li l-indħil ikun legali, magħmul fl-

[7] **Hutten-Czapska v. Poland** (Appl. Nru. 35014/97) deċiża fid-19 ta' Ġunju 2006.

interess ġenerali u jilħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.

47. Is-silta li ssegwi tiġbor fiha l-eżerċizzju sħiħ li għandha tagħmel il-Qorti qabel ma tiddikjara seħħitx leżjoni jew le:

> "56. *In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative,* ***administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151).***"[8]

48. Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern il-Qorti hi tal-fehma illi għalkemm il-miżura leġislattiva attakkata mir-rikorrenti saret taħt qafas legali; u għalkemm l-iskop ta' tali miżura kien wieħed għal għan leġittimu sabiex jindirizza problema soċjali li tirrigwarda d-djar residenzjali; u għalkemm l-Istat għandu marġini wiesgħa ta' apprezzament meta jiġi sabiex jieħu deċiżjonijiet fl-interess pubbliku bħalma hu il-kamp tal-akkomodazzjoni soċjali, Kapitolu 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 ħoloq indħil sproporzjonat fuq id-drittijet tar-rikorrenti għaliex kif ser naraw aktar 'l isfel, fiż-żmien rilevanti ġarrew għal ħafna snin piż finanzjarju kbir meta l-valur lokatizju tal-fond baqa' regolarment jiżdied filwaqt li l-kera mħallsa mill-inkwilini skont il-liġi attakkata kienet u baqgħet kera baxxa ħafna.

49. **Dan iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li fil-każ mertu tal-kawża odjerna, Kapitolu 158 qabel l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXVII tal-2018,**

---

[8] **Bradshaw and Others v. Malta**, Appl. Nru. 37121/15, deċiża 23 ta' Ottubru 2018. Ara wkoll **Zammit and Attard Cassar v. Malta,** Appl. Nru. 1046/12, deċiża 30 ta' Lulju 2015.

ir-rikorrenti qua sidien ġarrew piż eċċessiv u sproporzjonat li ssarraf f'leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom sanċiti sew bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

50. Dwar **Artikolu 12B introdott bl-Att XXVII tal-2018** u qabel ma ġie sostitwit fis-sena 2021, kellha dan xi tgħid il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Henry Deguara Caruana Gatto et vs. L-Avukat tal-Istat et** mogħtija fit-23 ta' Novembru 2020:

> "Il-Qorti rat illi bl-emendi introdotti permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018 gew introdotti diversi dispozizzjonijiet li jaghmulha anqas difficli ghas-sidien li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà taghhom minghand l-inkwilin. B'mod partikolari ghall-argument tal-appellant illi l-appellata Grima m'ghandhiex bzonn il-protezzjoni ta' sistema legali ta' kirjiet protetti, il-Qorti tirrileva illi permezz tal-Artikolu 12B(4) introdott fl-2018, il-Bord li Jirregola l-Kera inghata l-poter illi jordna lil inkwilin sabiex ibattal il-fond fil-kaz illi ma jkunx jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. Ghalhekk jidher illi dan l-ilment tal-appellant diga fil-fatt jinsab rimedjat mill-legislatur u m'ghadx hemm il-htiega illi jinghata rimedju straordinarju permezz ta' proceduri konvenzjonali meta huwa ghandu rimedju ordinarju disponsibbli ghalih li jista' jirrivendika permezz ta' proceduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera. Ghalhekk l-ewwel Qorti kienet korretta meta ddeċidiet illi t-talba ghall-izgumbrament tal-appellata hija intempestiva.
>
> Fir-rigward tal-ilment tal-appellant illi l-awment tal-kera jista' jsir sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fuq is-suq liberu, din il-Qorti ukoll tqis illi l-argument tal-appellant m'ghandux mis-sewwa. Illi l-ewwel nett ghandu jinghad b'mod generali illi l-fatt illi perit ikun ifissa valur lokatizju ta' aktar minn 2% fuq is-suq liberu ma jfissirx illi fil-pajjiz kullhadd huwa lest illi jhallas dik is-somma ta' kera, u ghalhekk ma jfissirx illi din ir-rata hija wahda fissa ghaliex is-suq liberu jiddependi fuq *supply and demand* u ghalhekk dejjem jista' jkun varjazzjonijiet fir-rata tal-valur lokatizju. Inoltre, il-Qorti tosserva illi skont il-gurisprudenza ta' din il-Qorti u tal-Qorti Ewropea r-rata ta' kera percepita mis-sidien fejn jidhlu mizuri intizi ghal skopijiet ta' akkomodazzjoni socjali ma tridx ta' bilfors tkun ir-rata shiha li kieku kienet tkun pagabbli fuq is-suq liberu peress illi hawnhekk jidhlu konsiderazzjonijiet legittimi fl-interess generali intizi sabiex persuni vulnerabbli jkunu assigurati akkomodazzjoni."

51. In oltre l-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Albert Cassar et vs. Il-Prim Ministru et** mogħtija fl-4 ta' Mejju 2022 segwit l-istess ħsieb fis-sentenza appena ċitata fir-rigward tal-Artikolu 12B qabel ġie sostitwit fis-sena 2021:

"Iċċarati dawn il-punti, nistgħu ngħaddu issa għall-qofol ta' dawn iż-żewġ appelli. Il-kwistjoni hi jekk, fiċ-ċirkostanzi tal-każ tallum, l-art. 12B tal-Kap. 158 joħloqx bilanċ xieraq bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-pubbliku in ġenerali f'dak illi għandu x'jaqsam mal-akkommodazzjoni soċjali.

23. L-atturi jgħidu illi le, u effettivament l-argumenti tagħhom huma tnejn: i. illi l-ogħla kera li jistgħu idaħħlu wara proċeduri quddiem il-Bord li jirregola l-Kera huwa ta' tnejn fil-mija (2%) ta' kemm jiswa l-fond; u ii. illi ċ-ċirkostanzi partikolari tal-konvenuta Gatt jagħmluha diffiċli li jsir test tal-mezzi kif imiss.

[...] Il-liġi tipprovdi mekkaniżmu biex jiġi determinat jekk kerrej jeħtieġx protezzjoni soċjali, u dik id-determinazzjoni għandha ssir mill-Bord li jirregola l-Kera b'ħarsien tar-regoli oġġettivi li tagħti l-liġi dwar kif isir test tal-mezzi [...]

27. Min-naħa l-oħra, meqjus il-fatt illi l-liġi għandha għan soċjali u meqjus ukoll il-fatt illi, jekk jintwera li l-kerrej ma jeħtieġx protezzjoni soċjali, il-kiri jista' jinħall, return kalibrat sa tnejn fil-mija tal-valur kapitali ma jistax jitqies, kif iqisuh l-atturi, bħala "irriżorju", aktar u aktar fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tallum meta mqabbel mal-imgħax li jagħtu l-banek fuq kapitali depożitati magħhom. Mhix irrelevanti wkoll ir-rata favorevoli ta' taxxa fuq dħul minn kiri, li effettivament isservi biex iżżid il-benefiċċju li jgawdi min ikollu dħul minn kirjiet meta mqabbel ma' dħul minn għejjun oħra. Jibqa' relevanti dak li qalet din il-qorti fis-sentenza mogħtija fil-15 t'Ottubru 2020 fl-ismijiet **Gerald Camilleri et v. l-Avukat Ġenerali et**:

»"Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkommodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5- 4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilità, u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.

»Il-qorti għalhekk taqbel mal-Avukat tal-Istat illi d-disposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xieraq, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali.«

28. Din il-qorti għalhekk taqbel mal-appellanti illi l-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilità illi l-kera jogħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post, ma jfissirx li hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjetà, partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera jibqa' kontrollat biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin. Mhux irrelevanti wkoll illi huwa ormai stabbilit fil-ġurisprudenza ta' din il-qorti wara s-sentenza ta' Cauchi , illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles ma jkunx bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali."

52. **Il-Qorti taqbel mal-ġurisprudenza appena ċitata u tqis illi l-Att XXVII tal-2018 ipprovda rimedju għal-lanjanzi kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti.**

Ikkunsidrat

53. Kif ser naraw hemm disproporzjon bejn il-kera perċepibbli mir-rikorrenti fiż-żmien rilevanti u l-valur lokatizju tal-fond għall-istess perijodu.

54. Ġaladarba fis-sena 2018 ġew introdotti rimedji għal awment tal-kera, il-Qorti sejra tikkalkula l-kumpens tagħha sal-31 ta' Lulju 2018. Kif ingħad fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Mary Rosaria Mills vs. L-Avukat tal-Istat et** mogħtija fid-29 ta' Marzu 2023

"Ladarba l-possibbiltà li l-attriċi titlob awment fil-kera ġiet introdotta fl-2018 u mhux fl-2021 kif ikkonsidrat l-Ewwel Qorti allura l-kumpens kellu jekk xejn jiġi likwidat b'effett sa Lulju 2018 u mhux sal-2021"

55. Iż-żmien rilevanti għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji jibda mat-tmiem tal-konċessjoni enfitewtika u ċioe mit-23 ta' Settembru 2007.

56. Il-Qorti għaldaqstant qiegħda tqis illi r-rikorrenti sofrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom għall-perijodu mit-23 ta' Settembru 2007 sal-1 ta' Awissu 2018 meta daħal fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018 (Ara Avviż Legali 259 tal-2018) li ta d-dritt lir-rikorrenti jadixxu l-Bord tal-Kera sabiex jordnaw awment tal-kera li jista' jlaħħaq sa 2% tal-valur tal-proprjetà.

Rimedju: Kumpens

57. In vista tal-fatt li r-rikorrenti sofrew piż sproporzjonat meta ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kapitolu 158 kif applikabbli fiż-żmien rilevanti mingħajr kumpens ġust, huma għandhom jingħataw rimedju xieraq konsistenti f'kumpens.

58. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li r-rikorrenti m'għandhomx jitolbu danni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Din il-Qorti tosserva li għalkemm id-19-il premessa tagħmel referenza għall-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, ebda talba ma tagħmel referenza għal dan l-artikolu. In ogni caso u għal benefiċċju ta' kjarezza il-Qorti sejra tordna ħlas ta' kumpens iżda mhux ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni u dan stante li l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni ma ġiex inkorporat fil-liġi nostrana. Barra minn hekk, huwa ovvju illi dak l-artikolu huwa indirizzat lill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u mhux lill-qrati domestiċi. [9]

59. Kif inżamm mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Professur Ian Refalo nomine vs. Nicholas Ciantar et** mogħtija fl-4 ta' Mejju 2022:

> "Il-Qorti tirrileva li llum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet isegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attur kien jirnexxilu jżomm il-proprjetà` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attur, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

60. Għaldaqstant skont il-linji gwida tal-Qorti Ewropew għad-Drittijiet tal-Bniedem (QEDB) sabiex jiġi ffissat kumpens pekunjarju ġust għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sid, l-istima tal-kera tal-fond fis-suq miftuħ għandha titnaqqas:

    a. Bi tletin fil-mija (30%) għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;

[9] Ara **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella vs. Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru 2016.

b. B'għoxrin fil-mija (20%) ġaladarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu rilevanti kollu, u
c. Bil-valur tal-kera mħallsa mill-inkwilin jew fin-nuqqas bil-kera perċepibbli skond il-liġi.

61. Il-Qorti ħatret bħala espert tekniku lill-Perit Mario Cassar sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-fond.

62. Dan meqjus il-Qorti ser tapplika l-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku sabiex tiddetermina u tillikwida l-kumpens pekunjarju xieraq dovut lir-rikorrenti skont il-kriterji fuq delineati u skont is-sehem li mess lilhom. Il-Qorti ħadet kont ukoll tal-kera pagabbli skont il-liġi:

Sena	**Stima tal-Perit annwali (€)**	**Kera mħallsa jew li kellha titħallas (€)**
2007	823.41[10]	34.91[11]
2008	3,022	128.12
2009	3,022	128.12
2010	3,022	210
2011	3,022	210
2012	3,633	210
2013	3,633	210
2014	3,633	210
2015	3,633	210
2016	3,633	210
2017	4,367	210
2018	2,547.42[12]	133.69[13]
Total	37,990.83	2,104.84

63. Is-somma ta' €37,990.83 għandha l-ewwel tonqos bi 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, u għalhekk is-somma tinżel għal €26,593.58. Minn din is-somma jrid jonqos 20% peress li r-rikorrenti ma taw l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami u għalhekk is-somma tinżel ulterjorment għal €21,274.86 li minnha finalment jrid jitnaqqas il-kera li attwalment ħallas l-intimat Pace kif perċepit skont il-liġi għall-istess perijodu.

[10] (€3,022 / 356 x 8 (l-aħħar tmient ijiem ta' Settembru) + €3,022 / 12 x 3 (Ottubru sal-aħħar ta' Diċembru)).
[11] (€128.12 / 356 x 8) + €128.12 / 12 x 3).
[12] €4,367 / 12 x 7 (Jannar sal-aħħar ta' Lulju).
[13] €229.19 / 12 x 7.

64. **Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' €19,170.02 li qed jiġu arrotondati għal dsatax-il elf u mitejn ewro (€19,200).**

65. In kwantu għad-danni non-pekunjarji, wara li ħadet in konsiderazzjoni t-tul ta' żmien tal-leżjoni; l-inerzja tal-Istat sabiex jindirizza l-ilmenti ġustifikati bħal dawk tar-rikorrenti; il-frustrazzjoni tar-rikorrenti illi għal tant snin kienu fl-impossibilità li jirrikorru b'suċċess għar-rimedji ordinarji u li l-jedd tal-awturi fit-titolu għall-kumpens non-pekunjarju ma jintiritx[14], **il-Qorti qiegħda tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' tlett elef u ħames mitt ewro (€3,500).**

Ikkunsidrat

Spejjeż tal-kawża

66. L-Avukat tal-Istat huwa l-parti sokkombenti f'din il-kawża li trattat u sabet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Għalhekk għandu jagħmel tajjeb għall-ispejjeż tal-kawża.

67. Fiċ-ċirkostanzi l-intimat Pace m'għandu jbagħti l-ebda spejjeż tal-kawża li wkoll għandu jagħmel tajjeb għalihom l-intimat Avukat tal-Istat (**Paul Farrugia vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-1 ta' Diċembru 2021).

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformement ma' dak hawn fuq deċiż,

1. **Tilqa'** l-ewwel talba, tiddikjara li matul il-perijodu mit-23 ta' Settembru, 2007 u l-31 ta' Lulju, 2018, bl-operazzjoni tal-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158, ġew leżi d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-appartament proprjetà tagħhom internament mmarkat numru erbgħa (4), ġewwa blokk numru wieħed u għoxrin (21), Triq Nazzarenu, Ħamrun, bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem;

---

[14] Ara **Maria Concetta Camilleri et vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022. Ara wkoll **Anthony Bezzina vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022.

2. **Tilqa'** t-tieni talba.

3. **Tiddikjara** lill-Avukat tal-Istat responsabbli għal tali leżjoni kif ukoll sabiex jagħmel tajjeb għar-rimedju konsistenti fi ħlas ta' danni pekunjarji u non-pekunjarji.

4. **Tillikwida** d-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrent fis-somma ta' dsatax-il elf ewro u mitejn Ewro (€19,200) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' tlett elef u ħames mitt ewro (€3,500).

5. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' tnejn u għoxrin elf u seba' mitt ewro (€22,700) rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji hawn likwidati, bl-imgħax legali mil-lum sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
27 ta' Frar, 2024

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur